



RAAD OP REKENINGKUNDIGE STANDAARDE

STANDAARD VAN ALGEMEEN ERKENDE

REKENINGKUNDIGE PRAKTYK

BELEGGINGSEIENDOM

(AERP 16)

Erkenning

Hierdie Standaard van Algemeen Erkende Rekeningkundige Praktyk (AERP) kom primêr uit die International Public Sector Accounting Standard (IPSAS) oor *Investment Property* wat deur die International Federation of Accountants se International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) uitgegee is. Die International Federation of Accountants (IFAC) is in 1977 gestig met die missie om die professie deur geharmonieerde standaarde te ontwikkel en te verbeter. IPSASB het 'n omvattende korpus van IPSAS'e uitgegee, wat gebruik sal word om toekomstige Standaarde van AERP te produseer. Uittreksels uit die IPSAS oor *Presentation of Financial Statements* word met die toestemming van die IPSASB in hierdie Standaard van AERP gereproduseer.

Die goedgekeurde teks van die IPSAS'e is dié wat deur die IFAC in die Engelse taal gepubliseer is. Die IPSAS'e is vervat in die IFAC se Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements en kan verkry word van:

International Federation of Accountants

545 Fifth Avenue, 14th Floor

New York, New York 10017 USA

Internet: <http://www.ifac.org>

Kopiereg vir IPSAS'e, konsepte vir kommentaar en ander publikasies van die IPSASB is in die IFAC gevestig en die bepalinge en voorwaardes wat daaraan verbonde is, moet nagekom word.

Kopiereg © 2012 deur die Raad op Rekeningkundige Standaarde

Alle regte voorbehou. Geen deel van hierdie publikasie mag sonder voorafgaande toestemming van die Raad op Rekeningkundige Standaarde in 'n stelsel vir inligtingsontsluiting bewaar of in enige vorm of op enige wyse, elektronies, meganies, deur fotokopiëring, by wyse van 'n opname of andersins gereproduseer of weergegee word nie.

Toestemming om beperkte uittreksels uit die publikasie te reproduseer sal gewoonlik nie weerhou word nie.

Inhoud

Standaard van Algemeen Erkende Rekeningkundige Praktyk Beleggingseiendom

	Paragraawe
Inleiding	
Doelstelling	.01
Omvang	.02 - .04
Woordomsrywings	.05 - .25
Eiendomsbelang wat ingevolge 'n bedryfshuur deur 'n huurder gehou word	.06
Beleggingseiendom	.07 - .25
Erkenning	.26 - .31
Meting by erkenning	.32 - .42
Meting ná erkenning	.43 - .71
Rekeningkundige beleid	.43 - .45
Billikewarde-model	.46 - .70
Onvermoë om billike waarde betroubaar vas te stel	.66 - .70
Kosprysmodel	.71
Oordragte	.72 - .82
Vervreemdings	.83 - .89
Openbaarmaking	.90 - .96
Billikewarde-model en kosprysmodel	.90 - .92
Billikewarde-model	.93 - .95
Kosprysmodel	.96
Oorgangsbepalings	.97 - .103
Aanvanklike aanvaarding van die Standaarde van AERP	.97
Wysigings aan Standaarde van AERP	.98 - .103
Datum van inwerkingtrede	.104- .105
Aanvanklike aanvaarding van die Standaarde van AERP	.104
Entiteite wat reeds Standaarde van AERP toepas	.105
Herroeping van die Standaard van AERP oor <i>Beleggingseiendom</i> (2007)	.106
Bylae – Besluitnemingsdiagram	
Vergelyking met die International Public Sector Accounting Standard	



AERP 16

oor *Investment Property* (Desember 2006)

BELEGGINGSEIENDOM

Hierdie Standaard is oorspronklik in November 2004 deur die Raad op Rekeningkundige Standaarde (die Raad) uitgegee. Sedertdien is dit deur die volgende gewysig:

- Verbeterings aan die Standaarde van AERP wat in Februarie 2010 deur die Raad uitgegee is.
- Gevolglike wysigings toe die volgende Standaarde van AERP in werking getree het:
 - AERP 21 *Waardedaling van Niekontantgenererende Bates*
 - AERP 23 *Inkomste uit Nie-uitruiltransaksies (Belastings en Oordragte)*
 - AERP 26 *Waardedaling van Kontantgenererende Bates*
 - AERP 103 *Erfenisbates*
- Verbeterings aan die Standaarde van AERP wat in Maart 2012 deur die Raad uitgegee is.
- Gevolglike wysigings na die hersiening van AERP 100 *Gestaakte Bedrywighe* in 2013.
- Gevolglike wysigings toe die volgende Standaarde van AERP in werking getree het:
 - AERP 105 *Oordragte van Funksies tussen Entiteite onder Gemeenskaplike Beheer*
 - AERP 106 *Oordragte van Funksies tussen Entiteite nie onder Gemeenskaplike Beheer nie*
 - AERP 107 *Samesmeltings*

Wysigings aan die standaard van AERP oor *Beleggingseiendom en Eiendom, Aanleg en Toerusting* (2014) uitgegee op 26 Mei 2015.

'n Eksemplaar waarin die wysigings aangedui is wat aan AERP 103 aangebring is as deel van die wysigings aan die Standaarde van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* (2014), is op die webwerf beskikbaar.

Inleiding

Standaard van Algemeen Erkende Rekeningkundige Praktyk

Daar word ingevolge die Wet op Openbare Finansiële Bestuur, Wet No. 1 van 1999, soos gewysig (WOFB), van die Raad op Rekeningkundige Standaarde (die Raad) vereis om algemeen erkende rekeningkundige praktyk genaamd Standaard van Algemeen Erkende Rekeningkundige Praktyk (AERP) te bepaal.

Die Raad moet AERP bepaal vir:

- (a) departemente (met inbegrip van nasionale en provinsiale en regeringskomponente);
- (b) openbare entiteite;
- (c) handelsentiteite (soos in die WOFB omskryf);
- (d) grondwetlike instellings;
- (e) munisipaliteite en rade, kommissies, maatskappye, korporasies, fondse of ander entiteite onder die eienaarsbeheer van 'n munisipaliteit; en
- (f) die Parlement en die provinsiale wetgewers.

Bogenoemde word gesamentlik “entiteite” genoem.

Die Raad het die toepassing van *International Financial Reporting Standards* (IFRS's) uitgegee deur die *International Accounting Standards Board*, goedgekeur as AERP:

- (a) openbare entiteite wat die kriteria uiteengesit in Lasgewing 12 oor *The Selection of an Appropriate Reporting Framework by Public Entities*; en
- (b) entiteite onder die eienaarsbeheer van enige van hierdie entiteite.

Finansiële state moet beskryf word as sou dit aan Standaard van AERP voldoen slegs indien hulle aan al die vereistes van elke toepaslike Standaard van AERP en enige verbandhoudende Vertolkings van die Standaard van AERP voldoen.

Enige beperking op die toepaslikheid van spesifieke Standaarde of Vertolkings word in daardie Standaarde of Vertolkings van die Standaard van AERP duidelik gemaak.

Die Standaard van AERP oor *Beleggingseiendom* word in paragraaf .01 tot .95 uiteengesit. Alle paragrawe in hierdie Standaard van AERP is ewe gesaghebbend. Die status en gesag van bylaes word in die aanhef tot elke bylae behandel. Hierdie Standaard moet gelees word in die konteks van die doelstelling daarvan, die grondslag vir gevolgtrekkings, indien toepaslik, die *Voorwoord tot Standaard van AERP*, die *Voorwoord tot die Vertolking van die Standaard van AERP* en die *Raamwerk vir die Opstel en Aanbieding van Finansiële State*.

Standaard van AERP en Vertolkings van die Standaard van AERP moet ook in samehang gelees word met enige lasgewings wat deur die Raad uitgegee word waarin oorgangsbepalings voorgeskryf word, asook saam met enige regulasies wat deur die Minister van Finansies uitgereik is ten opsigte van die datums van inwerkingtrede van die Standaard van AERP, soos in die Staatskoerant gepubliseer is.

AERP 16

Daar kan 'n verwysing wees na 'n Standaard van AERP wat nog nie uitgegee is op die tydstip wanneer hierdie Standaard uitgegee word nie. Dit word gedoen om te vermy om die Standaarde wat reeds uitgegee is, te verander wanneer 'n latere Standaard uitgegee word. Paragraaf .11 van die Standaard van AERP oor *Rekeningkundige Beleide, Veranderinge in Rekeningkundige Ramings en Foute* voorsien in die afwesigheid van uitdruklike leiding 'n grondslag vir die keuse en toepassing van rekeningkundige beleide.

Doelstelling

- .01 Die doel met hierdie Standaard is om die rekeningkundige behandeling voor te skryf vir beleggingseiendom en verwante openbaarmakingsvereistes.

Omvang

- .02 ***'n Entiteit wat finansiële state ingevolge die toevallingsgrondslag van rekeningkunde opstel en aanbied, moet hierdie Standaard by die in rekening bring van beleggingseiendom toepas.***
- .03 Hierdie Standaard is van toepassing op die in rekening bring van beleggingseiendom, met inbegrip van die meting in 'n huurder se finansiële state van beleggingseiendomsbelange wat gehou word kragtens 'n huur wat in rekening gebring word as 'n bruikhuur, en op die meting in 'n verhuurder se finansiële state van beleggingseiendom wat ingevolge 'n bedryfshuur aan 'n huurder verskaf word. Hierdie Standaard handel nie oor aangeleenthede wat in die Standaard van AERP oor *Hure* gedek word nie, met inbegrip van die volgende:
- (a) klassifikasie van hure as bruikhure of bedryfshure;
 - (b) erkenning van huurinkomste uit beleggingseiendom (kyk die Standaard van AERP oor *Inkomste uit Uitruiltransaksies*);
 - (c) meting in 'n huurder se finansiële state van eiendomsbelange wat gehou word ingevolge 'n huur wat as 'n bedryfshuur in rekening gebring word;
 - (d) meting in 'n verhuurder se finansiële state van sy netto belegging in 'n bruikhuur;
 - (e) die in rekening bring van verkoop-en-terughuurtransaksies; en
 - (f) openbaarmaking van bruikhure en bedryfshure.
- .04 Hierdie Standaard is nie van toepassing nie op:
- (a) biologiese bates wat met landboubedrywighede verband hou (kyk die Standaard van AERP oor *Landbou*);
 - (b) minerale regte en minerale reservasies soos olie, aardgas en vergelykbare nie-hernubare bronne;
 - (c) erfenisbates (kyk die Standaard van AERP oor *Erfenisbates*); en
 - (d) die aanvanklike erkenning en aanvanklike meting van beleggingseiendom wat in 'n oordrag van funksies tussen entiteite verkry is ingevolge gemeenskaplike beheer (kyk die Standaard van AERP oor *Oordrag van Funksies tussen Entiteite onder Gemeenskaplike Beheer*) of 'n samesmelting (kyk die Standaard van AERP oor *Samesmeltings*).

Woordomsrywings

- .05 ***Die volgende terme word in hierdie Standaard gebruik, met die***

gespesifiseerde betekenis:

Drabedrag (vir die doel van hierdie Standaard) is die bedrag waarteen 'n beleggingseiendom in die staat van finansiële stand erken word.

Koste is die bedrag aan kontant of kontantekwivalente wat betaal word of die billike waarde van die ander teenprestasie wat gegee word om 'n bate te verkry op die tydstip van die verkryging of konstruksie daarvan.

Uitruiltransaksies is transaksies waarin een entiteit bates of dienste ontvang, of sy laste uitgewis word, en regstreeks ongeveer gelyke waarde (primêr in die vorm van kontant, goedere, dienste of gebruik van bates) in ruil daarvoor aan 'n ander entiteit gee.

Billike waarde is die bedrag waarvoor 'n bate verruil kan word, of 'n las vereffen kan word, tussen ingeligte, gewillige partye in 'n armlengtetransaksie.

Beleggingseiendom is eiendom (grond of 'n gebou – of deel van 'n gebou – of beide) wat (deur die eienaar of deur die verhuurder ingevolge 'n bruikhuur) gehou word om huurgeld te verdien óf vir kapitaalappresiasie, óf albei, eerder as vir:

- (a) gebruik in die produksie of voorsiening van goedere of dienste of vir administratiewe doeleindes; of
- (b) verkoop in die gewone gang van bedrywighede.

Nie-uitruiltransaksies is transaksies wat nie uitruiltransaksies is nie. In 'n nie-uitruiltransaksie ontvang 'n entiteit waarde van 'n ander entiteit sonder om regstreeks ongeveer gelyke waarde in ruil te gee, of gee hy waarde aan 'n ander entiteit sonder om regstreeks ongeveer gelyke waarde in ruil te ontvang.

Eienargeokkupeerde eiendom is eiendom wat (deur die eienaar of deur die huurder ooreenkomstig 'n bruikhuur) vir gebruik in die produksie of voorsiening van goedere of dienste of vir administratiewe doeleindes gehou word.

Terme wat in ander Standaarde van AERP omskryf word, word in hierdie Standaard met dieselfde betekenis as in daardie ander Standaarde gebruik.

Eiendomsbelang wat ingevolge 'n bedryfshuur deur 'n huurder gehou word

- .06 'n Eiendomsbelang wat ingevolge 'n bedryfshuur deur 'n huurder gehou word, kan geklassifiseer en as beleggingseiendom in rekening gebring word indien, en slegs indien, die eiendom andersins voldoen aan die omskrywing van 'n beleggingseiendom en die huurder die billikewaarde-model aanwend soos dit in paragraaf .46 tot .70 uiteengesit word vir die bate wat erken word. Hierdie klassifikasie-alternatief is op 'n eiendom-vir-eiendomgrondslag beskikbaar. Sodra hierdie klassifikasie-alternatief egter gekies word vir een sodanige eiendomsbelang wat ingevolge 'n bedryfshuur gehou word, moet alle eiendom wat as beleggingseiendom geklassifiseer word, met gebruik

van die billikewaarde-model in rekening gebring word. Indien hierdie klassifikasie-alternatief gekies word, word enige belang wat so geklassifiseer word, ingesluit in die openbaarmakings wat volgens paragraaf .90 tot .95 vereis word.

Beleggingseiendom

- .07 Entiteite in die openbare sektor besit dikwels 'n beduidende aantal eiendomme. Terwyl die eiendomme dikwels gebruik word om goedere of dienste in ooreenstemming met elke entiteit se onderskeie gemandateerde funksies te lewer, gebruik sommige entiteite dit om bykomende bronne van inkomste te voorsien, bv. deur middel van huur, of deur middel van die waarde wat gerealiseer kan word indien die eiendom verkoop word.
- .08 Beleggingseiendom bestaan uit grond en geboue (of deel van 'n gebou), of beide, wat vir kapitaallappresiasie of vir verhuring aan andere gehou word, eerder as vir:
 - (a) gebruik in die produksie of verskaffing van goedere of dienste of vir administratiewe doeleindes (wat genoem word eienaargeokkupeerde eiendom en wat rekeningkundig in ooreenstemming met die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* verantwoord word); of
 - (b) vir verkoop in die gewone gang van bedrywigheide (wat rekeningkundig in ooreenstemming met die Standaard van AERP oor *Voorraad* verantwoord word).
- .09 By die bepaling of die grond en geboue (of deel van 'n gebou) aan die omstandighede in paragraaf .07 voldoen, oorweeg 'n entiteit die volgende:
 - (a) Of hulle die grond en/of geboue gebruik om goedere of dienste in ooreenstemming met hul gemandateerde funksies te lewer soos in wetgewing of soortgelyke middele gespesifiseer word. Wetgewing of soortgelyke middele kan 'n oorsig van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika en die Regulasies daarvan, enige ander toepaslike wetgewing, beide nasionaal en provinsiaal en die verbandhoudende regulasies daarvan, munisipale verordeninge, ministeriële opdragte of kabinetsbesluite insluit. 'n Entiteit kan, op 'n deurlopende grondslag, wese bo vorm in ag moet neem by die bepaling of grond en/of geboue gebruik word om aan hul gemandateerde funksies te voldoen. 'n Entiteit kan byvoorbeeld grond en/of geboue verkry wat aanvanklik gebruik word om goedere of dienste in ooreenstemming met hul gemandateerde funksies te lewer, maar wat met verloop van tyd hul gebruik van die bate sodanig verander dat dit aan die omskrywing van 'n beleggingseiendom voldoen.
 - (b) Indien die grond en/of geboue nie gebruik word om goedere of dienste in ooreenstemming met 'n entiteit se gemandateerde funksies te lewer nie, of hulle hul ander bates, gesamentlik met die grond en/of geboue, gebruik om sekere goedere of dienste te lewer. In hierdie gevalle moet 'n entiteit die aard

van die gelde wat gehef word, beoordeel, veral of die bedrag is vir die gebruik van die eiendom, of gelde vir die goedere of dienste hulle lewer. Indien die bedrag verband hou met goedere of dienste wat gelewer word, word die eiendom gebruik om goedere of dienste te lewer, eerder as vir verhuring.

- (c) Of hulle die grond en/of geboue hou vir vervreemding, deur verkoop of oordrag, in die gewone gang van bedrywighede, bv. 'n entiteit wat dikwels grond verkry en aan begunstigdes van 'n program vir die herverdeling van grond oordra of verkoop.

Indien 'n entiteit grond en/of geboue (of deel daarvan) hou in enige van die situasies wat in (a) tot (c) hierbo beskryf word, is hierdie Standaard nie van toepassing nie, en moet die Standaarde van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting, Voorraad* of 'n ander toepaslike standaard toegepas word.

- .10 Daar is verskillende omstandighede waarin entiteite eiendom kan hou om huurgeld te verdien, en vir kapitaalappresiasie. 'n Entiteit kan byvoorbeeld tot stand gebring word om 'n munisipaliteit se eiendomsportefeulje op 'n kommersiële grondslag te bestuur. In daardie geval voldoen die eiendom wat deur die entiteit gehou word, buiten eiendom wat in die gewone gang van bedrywighede vir herverkoop gehou word, aan die omskrywing van 'n beleggingseiendom. Ander entiteite kan ook eiendom hou om huurgeld te verdien of vir kapitaalappresiasie, en die kontant wat gegenereer word, aanwend om hul ander (dienslewings-) aktiwiteite te finansier. 'n Entiteit kan byvoorbeeld 'n gebou besit met die doel om dit op 'n kommersiële grondslag aan eksterne partye te verhuur, eerder as om goedere en dienste te produseer of te verskaf. Hierdie eiendom sal ook voldoen aan die omskrywing van beleggingseiendom.
- .11 Beleggingseiendom word gehou om huurgeld te verdien of vir kapitaalappresiasie, of albei. Derhalwe genereer 'n beleggingseiendom inkomstevloei grotendeels onafhanklik van die ander bates wat deur 'n entiteit gehou word. Dit onderskei beleggingseiendom van ander grond of geboue wat deur entiteite beheer word, met inbegrip van eienaargeokkupeerde eiendom. Die produksie of verskaffing van goedere of dienste (of die gebruik van eiendom vir administratiewe doeleindes) kan ook inkomstevloei genereer. Entiteite kan 'n gebou byvoorbeeld gebruik om goedere of dienste aan ontvangers te verskaf in ruil vir 'n tarief, wat gebaseer word op hetsy volledige of gedeeltelike verhaling van koste. Die gebou word egter gehou om die produksie van goedere of dienste te fasiliteer en die kontantvloei is toeskryfbaar nie slegs aan die gebou nie, maar ook aan ander bates wat in die produksie- of verskaffingsproses gebruik word. Die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* is van toepassing op eienaargeokkupeerde eiendom.
- .12 By die bepaling van die vraag of 'n eiendom beleggingseiendom of eiendom, aanleg en toerusting is, is dit nie relevant hoeveel inkomste deur middel van die aktiwiteit gegenereer word nie, maar eerder hoekom die aktiwiteit onderneem word. Indien die entiteit bloot inkomste uit die gebruik van die eiendom verdien, kan dit moontlik gepas wees om dit as beleggingseiendom te klassifiseer. Indien die entiteit egter inkomste verdien omdat die voorsiening van sodanige fasiliteite

deel is van hul gemandateerde funksies, of omdat hulle goedere of dienste lewer met gebruik van beide die eiendom en hul ander bates, kan dit gepas wees om die eiendom as eiendom, aanleg en toerusting te klassifiseer.

- .13 Daar bestaan sekere administratiewe reëlins dat 'n entiteit 'n bate kan beheer wat regtens in besit van 'n ander entiteit kan wees. 'n Entiteit kan byvoorbeeld sekere geboue wat deur 'n ander entiteit besit word, beheer en in rekening bring. In sodanige omstandighede beteken enige verwysing na eienaargeokkupeerde eiendom dat dit eiendom is wat in besit is van die entiteit wat die eiendom in sy finansiële state erken.
- .14 Die volgende is voorbeelde van beleggingseiendom:
- (a) grond wat vir langtermynkapitaalappresiasie gehou word eerder as vir vervreemding, byvoorbeeld deur verkoop of oordrag, in die gewone gang van bedrywighede. Dit is byvoorbeeld grond wat deur 'n hospitaal vir kapitaalappresiasie gehou word om in die toekoms op 'n voordelige tydstip verkoop te word;
 - (b) grond wat vir 'n tans onbepaalde toekomstige gebruik gehou word. Grond word vir onbepaalde toekomstige gebruik gehou indien:
 - i. 'n Entiteit nie bepaal het dat hy die grond as eienaargeokkupeerde eiendom sal gebruik nie,
 - ii. 'n Entiteit nie die grond vir korttermynverkope in die gewone gang van bedrywighede hou nie.
 - iii. 'n Entiteit nie bepaal het dat hulle die grond om strategiese redes hou soos in paragraaf .18(c) uiteengesit word nie.
 - (c) 'n gebou wat in besit van die entiteit is (of deur die entiteit ingevolge 'n bruikhuur gehou word) en kragtens een of meer bedryfshure op 'n kommersiële grondslag aan 'n ander entiteit verhuur word. 'n eiendombestuursmaatskappy kan byvoorbeeld 'n gebou besit wat hy op 'n kommersiële grondslag aan eksterne partye verhuur;
 - (d) 'n eiendom wat deur die entiteit besit word en teen huurgeld onder markwaarde verhuur word. 'n Munisipaliteit kan byvoorbeeld 'n kantoorgebou besit wat hulle aan eksterne party verhuur teen huurgeld wat laer as die markwaarde is om stedelike regenerasie te bevorder;
 - (e) eiendom wat vir toekomstige gebruik as beleggingseiendom gebou of ontwikkel word.
- .15 Die bestaan van 'n huurkontrak beteken nie op sigself dat die eiendom 'n beleggingseiendom is nie. 'n Entiteit kan ook eiendomme huur wat as eiendom, aanleg en toerusting geklassifiseer word. Eiendom wat egter aan 'n ander entiteit onder 'n bruikhuur verhuur word, is nie beleggingseiendom nie (kyk die Standaard van die AERP oor *Hure*).
- .16 Die huur wat verdien word, hoef nie op 'n kommersiële grondslag of markverwant te wees vir die eiendom om as beleggingseiendom geklassifiseer te word nie. Entiteite kan eiendomme besit wat hulle uitsluitlik hou vir die doeleindes van

verhuring aan eksterne partye, maar waarvoor hulle nie 'n kommersiële of markverwante huur kan vra nie as gevolg van spesifieke beleidsbesluite, bv. om groei en ontwikkeling in spesifieke gebiede te bevorder, of omdat die heersende ekonomiese toestande nie toelaat dat sodanige huur gevra word nie.

.17 Die volgende is voorbeelde van items wat nie beleggingseiendom is nie en dus binne die omvang van die Standaard van AERP oor *Voorraad* of *Konstruksiekontrakte* val:

- (a) eiendom wat gehou word vir vervreemding hetsy deur verkope of oordrag in die gewone gang van bedrywighede (kyk die Standaard van AERP oor *Voorraad*). Grond wat byvoorbeeld deur munisipaliteite gehou word vir oordrag aan begunstigdes van 'n behuisingskema, of behuisingsvoorraad wat gehou word deur die Departement van Behuising wat hy in die gewone gang van sy bedrywighede weens veranderende demografie verkoop;
- (b) eiendom wat vir derde partye gebou of ontwikkel word. 'n Munisipaliteit kan byvoorbeeld huise ontwikkel of bou vir die Departement van Behuising om beskikbaar te stel as deel van die Departement se behuisingskema (kyk die Standaard van AERP oor *Konstruksiekontrakte*).

.18 Die volgende is voorbeelde van items wat nie beleggingseiendom is nie en binne die omvang val van die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting*;

- (a) Eienaargeokkupeerde eiendom (kyk die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* (onder andere)
 - (i) eiendom wat gehou word vir toekomstige gebruik as eienaargeokkupeerde eiendom;
 - (ii) eiendom wat gehou word vir toekomstige ontwikkeling en latere gebruik as eienaargeokkupeerde eiendom;
 - (iii) eiendom wat deur werknemers geokkupeer word, soos behuising vir militêre, amptelike of soortgelyke personeel wat vereis is as deel van hul indiensneming om in 'n spesifieke gebied geleë te wees (ongeach of die werknemers huurgeld teen markkoerse betaal al dan nie; en
 - (iv) eenaar-geokkupeerde eiendom wat op vervreemding wag.
- (b) Eiendom wat gehou word om goedere en dienste te lewer en wat ook inkomste genereer. Hierdie eiendomme word tipies deur entiteite gebruik om hulle gemandateerde funksie te vervul om sekere goedere en dienste te voorsien eerder as vir huurgelde of kapitaalappresiasie. Huurgeldinkomste wat gegenereer word, is dikwels bykomend tot die doeleindes waarvoor die eiendom gehou word. Voorbeelde van hierdie eiendomme sluit in:
 - (i) Behuising: 'n Entiteit kan 'n groot voorraad huise hê wat gebruik word om behuising aan lae-inkomstegesinne te verskaf, of om behuising wat nader aan hul werksplekke is aan gemeenskappe te verskaf. Indien die voorsiening van behuising binne die entiteit se mandaat is, word die eiendom gehou om uitvoering te gee aan hul mandaat om behuisingsdienste te voorsien eerder as om huurinkomste te genereer.
 - (ii) Ontspannings-, sport- of soortgelyke fasiliteite: Sommige entiteite bedryf ontspanningsgeriewe soos oorde, kampterreine en karavaanparke;

sportfasiliteite soos stadions, gholfbane, en atletiek- en tennisbane; en soortgelyke fasiliteite soos gemeenskapsale, in ooreenstemming met hul spesifieke gemandateerde funksie. Entiteite ontvang gelde vir die gebruik van hierdie fasiliteite. Hierdie fasiliteite word deur entiteite gehou en bedryf om spesifieke dienste aan gemeenskappe te lewer, eerder as om huurinkomste te genereer. Aangesien hierdie fasiliteite aan gemeenskappe voorsien word as deel van hulle gemandateerde funksie, is enige gelde wat ontvang word vergoeding vir dienste gelewer. 'n entiteit moet egter paragraaf .23 in aanmerking neem om te bepaal of hulle bloot as 'n passiewe belegger in die eiendom optree, in welke geval dit as beleggingseiendom geklassifiseer sal word.

Eiendom gehou vir strategiese doeleindes wat rekeningkundig in ooreenstemming met die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* verantwoord sou word. Grond en/of geboue gehou vir strategiese doeleindes is eiendom wat, hoewel dit nie tans as eiendom, aanleg en toerusting gebruik word nie, waarskynlik in die toekoms deur 'n entiteit vir die produksie of verskaffing van goedere en dienste of vir administratiewe doeleindes gebruik sal word as gevolg van sekere wetgewing, beleide, besluite of planne. Sodanige eiendom kan tans huurinkomste genereer, of nie. 'n Voorbeeld is grond wat deur 'n munisipaliteit gehou word en tans vakant is, maar langs 'n groeiende voorstedelike gebied geleë is. Wat betref die munisipaliteit se ruimtelike beplanning, kan hierdie grond gebruik word om behuising te ontwikkel, of dit kan gebruik word om die huidige infrastruktuur netwerk uit te brei. Hoewel 'n vaste besluit nog nie deur die entiteit oor die gebruik van hierdie grond geneem is nie, is dit waarskynlik, in die lig van huidige planne, dat die grond gebruik sal word om hul mandaat te vervul. Indien eiendom geklassifiseer word as gehou vir strategiese doeleindes, word spesifieke openbaarmaking vereis van die tipes eiendom wat as sodanig geklassifiseer is (sien paragraaf .91 (c)).

- .19 Sommige entiteite hou eiendom om goedere en dienste te lewer eerder as om huurgeld te verdien of vir kapitaalappresiasie. In sulke situasies sal die eiendom nie voldoen aan die omskrywing van beleggingseiendom nie, aangesien die hoofdoel die lewering van goedere en dienste is. Hierdie Standaard is van toepassing as die hoofdoel en belangrikste gebruik van die eiendom is om huurgeld te verdien of vir kapitaalappresiasie. Wanneer 'n entiteit byvoorbeeld 'n gebou besit wat hoofsaaklik vir die voorsiening van maatskaplike behuising gebruik word, maar een vlak van die gebou verhuur aan winkels, banke en ander eksterne partye, moet die gebou as eiendom, aanleg en toerusting in rekening gebring word, aangesien sy hoofdoel en belangrikste gebruik die lewering van maatskaplike dienste is. Dit behoort die geval te wees ongeag of die huurgeld wat uit die een vlak van die gebou verdien word, beduidend is met betrekking tot die huurgeld wat uit die orige deel van die gebou verdien word.
- .20 In sommige gevalle hou entiteite een of ander soort eiendom wat 'n gedeelte insluit wat gehou word om huurgeld te verdien of vir kapitaalappresiasie eerder as om goedere of dienste te lewer, en 'n ander gedeelte wat gehou word vir gebruik in die produksie of verskaffing van goedere of dienste, of vir administratiewe doeleindes. 'n Hospitaal of 'n universiteit kan byvoorbeeld 'n gebou besit waarvan 'n deel vir administratiewe doeleindes aangewend word en 'n ander deel op 'n

kommersiële grondslag as wooneenhede verhuur word. Indien hierdie gedeeltes afsonderlik verkoop kan word (of ingevolge 'n bruikhuur afsonderlik verhuur kan word), bring 'n entiteit die gedeeltes afsonderlik in rekening. Indien hierdie gedeeltes nie afsonderlik verkoop kan word nie, is die eiendom beleggingseiendom slegs indien 'n onbeduidende gedeelte vir gebruik in die produksie of verskaffing van goedere of dienste of vir administratiewe doeleindes gehou word.

- .21 In sommige gevalle verskaf 'n entiteit bykomende dienste aan die okkuperders van 'n eiendom wat hy hou. 'n Entiteit behandel so 'n eiendom as beleggingseiendom as die dienste onbeduidend is in die lig van die reëling in die geheel. 'n Voorbeeld hiervan sou wees waar 'n entiteit 'n kantoorgebou besit wat uitsluitlik vir huurdoeleindes gehou word en op 'n kommersiële grondslag verhuur word, en ook sekuriteits- en instandhoudingsdienste verskaf aan die huurders wat die gebou okkuper.
- .22 In ander gevalle is die dienste wat gelewer word, beduidend. 'n Entiteit kan byvoorbeeld 'n koshuis besit. Die dienste wat aan inwoners gelewer word, is 'n beduidende komponent van die reëling in die geheel. Derhalwe is 'n eienaarbestuurde koshuis eienaargeokkuperde eiendom eerder as beleggingseiendom, omdat die hoofdoel met 'n beduidendste gebruik van die eiendom die voorsiening van dienste aan inwoners uitmaak.
- .23 Dit kan moeilik wees om vas te stel of bykomstige dienste so belangrik is dat 'n eiendom nie as beleggingseiendom kwalifiseer nie. Entiteite wat byvoorbeeld stadions of ander sportgeriewe besit, dra dikwels kragtens 'n bestuurskontrak bepaalde verantwoordelikhede aan derde partye oor. Die bepalinge van sodanige kontrakte is wyd uiteenlopend. Aan die een kant van die spektrum kan die entiteit se posisie in wese dié van passiewe belegger in 'n eiendom wees. Aan die ander kant van die spektrum kan die entiteit eenvoudig die werklike uitvoering van die daaglikse funksies uitbestee het, terwyl hy beduidende blootstelling behou aan wisseling in die volume en gehalte van dienste wat gelewer word en in die kontantvloei wat deur die bedryf van die stadions of sportgeriewe gegenereer word.
- .24 Oordeel word vereis om vas te stel of 'n eiendom as beleggingseiendom kwalifiseer. 'n Entiteit ontwikkel maatstawwe om oordeel konsekwent uit te oefen ooreenkomstig die omskrywing van beleggingseiendom en met die verbandhoudende riglyne in paragraaf .07 tot .18. Paragraaf 91(c) vereis dat 'n entiteit hierdie maatstawwe openbaar maak indien klassifikasie moeilik is.
- .25 In sommige gevalle besit 'n entiteit eiendom wat verhuur word aan 'n geokkuper word deur sy beherende entiteit of 'n ander beheerde entiteit. Die eiendom kwalifiseer nie in die gekonsolideerde finansiële state as beleggingseiendom nie, omdat die eiendom uit die oogpunt van die ekonomiese entiteit in die geheel eienaargeokkuper is. Uit die perspektief van die entiteit wat dit besit, is die eiendom egter beleggingseiendom as dit aan die omskrywing voldoen (kyk paragraaf .05). Derhalwe behandel die verhuurder die eiendom in sy individuele finansiële state as beleggingseiendom. Hierdie situasie kan ontstaan indien die

staat 'n eiendomsbestuursentiteit tot stand bring om 'n deel van die regering se eiendomsportefeulje op 'n kommersiële grondslag te bestuur. Geboue word dan aan ander entiteite, wat staatsentiteite kan insluit, verhuur. In die finansiële state van die eiendomsbestuursentiteit word die eiendom as beleggingseiendom in rekening gebring. In die gekonsolideerde finansiële state van die regering sou enige eiendom wat aan ander regeringsentiteite verhuur word, egter ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* as eiendom, aanleg en toerusting in rekening gebring word.

Erkenning

.26 *Beleggingseiendom moet as 'n bate erken word indien, en slegs indien:*

- (a) *dit waarskynlik is dat die toekomstige ekonomiese voordele of dienspotensiaal geassosieer met die beleggingseiendom na die entiteit sal vloei; en***
- (b) *die koste of billike waarde van die beleggingseiendom betroubaar gemeet kan word.***

- .27 Om vas te stel of 'n item aan die eerste maatstaf vir erkenning voldoen, moet 'n entiteit die mate van sekerheid evalueer wat verbonde is aan die vloei van toekomstige ekonomiese voordele of dienspotensiaal op grond van die beskikbare bewyse ten tyde van aanvanklike erkenning. Bestaan van voldoende sekerheid dat die toekomstige ekonomiese voordele of dienspotensiaal na die entiteit sal vloei, noodsaak 'n versekering dat die entiteit die voordele wat aan die bate gekoppel is, sal ontvang en die gepaardgaande risiko's sal aanvaar. Hierdie versekering is gewoonlik slegs beskikbaar wanneer die risiko's en voordele na die entiteit oorgaan. Alvorens dit plaasvind, kan die transaksie om die bate te verkry gewoonlik sonder noemenswaardige boete gekanselleer word, en derhalwe word die bate nie erken nie.
- .28 Die tweede maatstaf vir erkenning kan gewoonlik geredelik bevredig word omdat die uitruiltransaksie waardeur die koop van die bate gestaaf word, die koste daarvan identifiseer. Soos in paragraaf .33 van hierdie Standaard gespesifiseer, kan 'n beleggingseiendom onder bepaalde omstandighede deur middel van 'n nie-uitruiltransaksie bekom word. In sulke gevalle is die kosprys die beleggingseiendom se billike waarde soos op die verkrygingsdatum.
- .29 'n Entiteit evalueer ingevolge hierdie erkenningsbeginsel al sy beleggingseiendomskoste op die tydstip waarop dit aangegaan word. Hierdie koste sluit koste in wat aanvanklik aangegaan is om 'n beleggingseiendom te verkry en koste wat daarna aangegaan is om by 'n eiendom by te voeg, deel daarvan te vervang, of dit te versien.
- .30 Ingevolge die erkenningsbeginsel in paragraaf . 26 erken 'n entiteit nie in die drabedrag van 'n beleggingseiendom die koste van die daaglikse versorging van so 'n eiendom nie. Hierdie koste word eerder in surplus of tekort erken namate dit aangegaan word. Koste van daaglikse versorging is hoofsaaklik die koste van arbeid en verbruiksgoedere, en kan die koste van onderdele insluit. Die doel met

hierdie uitgawes word dikwels beskryf as 'die herstel en instandhouding' van die eiendom.

- .31 Gedeeltes van die beleggingseiendom is dalk deur middel van vervanging verkry. Die binnemure kan byvoorbeeld vervangings van oorspronklike mure wees. Ingevolge die erkenningsbeginsel erken 'n entiteit in die drabedrag van 'n beleggingseiendom die koste van die vervanging van deel van 'n bestaande beleggingseiendom teen die tyd dat daardie koste aangegaan word indien daar aan die erkenningsmaatstawwe voldoen word. Die drabedrag van daardie dele wat vervang word, word ooreenkomstig die onderkenningsbepalings van hierdie Standaard onderken.

Meting by erkenning

- .32 ***'n Beleggingseiendom moet aanvanklik teen die kosprys daarvan gemeet word (transaksiekoste moet by hierdie aanvanklike meting ingesluit word).***
- .33 ***Indien 'n beleggingseiendom deur 'n nie-uitruiltransaksie verkry word, moet die kosprys daarvan gemeet word teen die billike waarde daarvan soos op die verkrygingsdatum.***
- .34 Die kosprys van 'n aangekoopte beleggingseiendom behels die koopprys daarvan en enige regstreeks toeskryfbare uitgawe. Regstreeks toeskryfbare uitgawes sluit byvoorbeeld professionele gelde vir regsdiens, eiendomsoordragbelasting en ander transaksiekoste in.
- .35 Die kosprys van beleggingseiendom word nie verhoog deur:
- (a) aanvangskoste nie (tensy dit nodig is om die eiendom te verbeter tot die toestand wat nodig is vir die bedryf daarvan op die wyse soos deur die bestuur bedoel);
 - (b) bedryfsverliese wat aangegaan word voordat die beleggingseiendom die beplande vlak van okkupasie bereik nie; of
 - (c) abnormale bedrae bestee aan vermorde materiaal, arbeid of ander hulpbronne in die konstruksie of ontwikkeling van die eiendom nie.
- .36 Indien betaling vir beleggingseiendom uitgestel word, is die kosprys daarvan gelyk aan die kontantprys. Die verskil tussen hierdie bedrag en die totale betalings word as rente-uitgawes oor die krediettermyn erken.
- .37 'n Beleggingseiendom kan deur middel van 'n nie-uitruiltransaksie verkry word. 'n Entiteit kan 'n gebou byvoorbeeld kosteloos na 'n ander entiteit oordra, wat dit dan teen markverwante huurgeld verhuur. 'n Beleggingseiendom kan ook deur middel van 'n nie-uitruiltransaksie verkry word deur die uitoefening van onteieningsregte. Onder sulke omstandighede is die koste van die eiendom die billike waarde daarvan op die verkrygingsdatum.
- .38 Indien 'n entiteit aanvanklik sy beleggingseiendom ooreenkomstig paragraaf .33 teen billike waarde erken, is die billike waarde die koste van die eiendom. Die

entiteit kan, na aanvanklike erkenning, besluit om óf die billikewaarde-model (paragraaf .46 tot .70) óf die kosprysmodel (paragraaf .71) aan te neem.

- .39 Die aanvanklike koste van 'n eiendomsbelang wat ingevolge 'n huur gehou word en as 'n beleggingseiendom geklassifiseer word, moet wees soos deur paragraaf .26 van die Standaard van AERP oor Hure vir 'n bruikhuur voorgeskryf word, d.w.s. die bate moet teen die billike waarde van die eiendom of die huidige waarde van die minimum huurgeld erken word, wat ook al die laagste is. 'n Gelykwaardige bedrag moet ooreenkomstig daardie selfde paragraaf as 'n las erken word.**
- .40 Enige premie wat vir 'n huur betaal word, word vir hierdie doel as deel van die minimum huurgeld behandel, en word derhalwe ingesluit by die koste van die bate, maar is uitgesluit van die las. Indien 'n eiendomsbelang wat ingevolge 'n huur gehou word as beleggingseiendom geklassifiseer word, is die item wat teen billike waarde in rekening gebring word, daardie belang en nie die onderliggende eiendom nie. Riglyne oor die vasstelling van die billike waarde van 'n eiendomsbelang word in paragraaf .46 tot .65 vir die billikewaarde-model uiteengesit. Daardie riglyne is ook ter sake vir die vasstelling van billike waarde wanneer daardie waarde vir doeleindes van aanvanklike erkenning as kosprys gebruik word.
- .41 Een of meer beleggingseiendomme kan in ruil vir 'n niemonetêre bate of bates, of 'n kombinasie van monetêre en niemonetêre bates, verkry word. Die volgende bespreking verwys gewoon na 'n uitruiling van een niemonetêre bate vir 'n ander, maar dit geld ook vir alle veranderinge wat in die vorige sin beskryf word.
- .42 Die billike waarde van 'n bate waarvoor vergelykbare marktransaksies nie bestaan nie, kan betroubaar gemeet word indien (a) die veranderlikheid in die reeks redelike billikewaarderamings nie vir daardie bate beduidend is nie of (b) die waarskynlikhede van die onderskeie ramings binne die reeks redelikerwys geraam en in die raming van billike waarde gebruik kan word. Indien die entiteit in staat is om die billike waarde van óf die bate wat ontvang is óf die bate wat prysgegee is, betroubaar vas te stel, word die billike waarde van die bate wat prysgegee is, gebruik om die kosprys te meet, tensy die billike waarde van die bate wat ontvang word, duideliker blyk.**

Meting ná erkenning

Rekeningkundige beleid

- .43 Behoudens die uitsonderings vermeld in paragraaf .47 moet 'n entiteit as sy rekeningkundige beleid óf die billikewaarde-model in paragraaf .46 tot .70 óf die kosprysmodel in paragraaf .71 kies en daardie beleid op al sy beleggingseiendom toepas.**
- .44 Die Standaard van AERP oor Rekeningkundige Beleide, Veranderinge in Rekeningkundige Ramings en Foute toon aan dat 'n vrywillige verandering in

rekeningkundige beleid slegs aangebring moet word indien die verandering meebring dat die finansiële state betroubare en meer relevante inligting voorsien oor die uitwerking van transaksies, ander gebeure of toestande op die entiteit se finansiële stand, prestasie of kontantvloeï. Dit is hoogs onwaarskynlik dat 'n verandering van die billikewaarde-model na die kosprysmodel 'n meer relevante aanbieding tot gevolg sal hê.

- .45 'n Entiteit word aangemoedig, maar nie verplig nie, om die billike waarde van beleggingseiendom vas te stel op grond van 'n waardasie deur 'n waardeerder wat in besit is van 'n erkende en toepaslike professionele kwalifikasie en onlangse ervaring het van die ligging en kategorie van die beleggingseiendom wat gewaardeer word. 'n Ander kundige met die nodige bevoegdheid om sulke waardasies te onderneem ooreenkomstig die vereistes van die toepaslike Standaard van AERP kan ook gebruik word. Die waardeerder of ander kundige mag in diens van die entiteit wees.

Billikewaarde-model

- .46 *Ná aanvanklike erkenning moet 'n entiteit wat die billikewaarde-model kies al sy beleggingseiendom teen billike waarde meet, behalwe in die gevalle wat in paragraaf .66 beskryf word.***
- .47 *Indien 'n eiendomsbelang wat ooreenkomstig 'n bedryfshuur deur 'n huurder gehou word, ooreenkomstig paragraaf .06 as 'n beleggingseiendom geklassifiseer word, geld paragraaf .43 nie; die billikewaarde-model moet toegepas word.***
- .48 *'n Wins of verlies wat uit 'n verandering in die billike waarde van beleggingseiendom voortspruit, moet ingesluit word in die surplus of tekort vir die tydperk waarin dit ontstaan.***
- .49 Die billike waarde van beleggingseiendom is die prys waarteen die eiendom uitgeruil sou kon word tussen ingeligte, gewillige partye in 'n arm-lengte-transaksie (kyk paragraaf .05). Billike waarde sluit spesifiek 'n geraamde prys uit wat geïnfleer of gedefleer word deur spesiale bepalinge of omstandighede soos atipiese finansiering, verkoop-en-terughuurreelings, spesiale oorwegings of konsessies wat toegestaan word deur enigiemand wat by die verkoop betrokke is.
- .50 'n Entiteit stel billike waarde vas sonder enige aftrekking vir transaksiekoste wat hy by verkoop of ander vervreemding mag aangaan.
- .51 *Die billike waarde van beleggingseiendom moet markomstandighede op die verslagdoeningsdatum weergee.***
- .52 Billike waarde is tydspesifiek vanaf 'n gegewe datum. Omdat marktoestande kan verander, kan die bedrag wat as billike waarde getoon word, verkeerd of ontoepaslik wees indien dit vanaf 'n ander tyd geraam word. Die omskrywing van billike waarde veronderstel ook gelyktydige ruiling en afhandeling van die kontrak vir verkoop sonder enige skommeling in prys wat kan plaasvind in 'n

armlengtetransaksie tussen ingeligte, gewillige partye indien uitruiling en afhandeling nie gelyktydig plaasvind nie.

- .53 Die billike waarde van beleggingseiendom weerspieël onder andere huurinkomste uit huidige hure en redelike en ondersteunbare veronderstellings wat dit verteenwoordig wat ingeligte, gewillige partye in die lig van huidige omstandighede oor huurinkomste uit toekomstige hure sou veronderstel. Dit weerspieël ook op soortgelyke wyse enige kontantvloei (met inbegrip van huurbetalings en ander uitvloei) wat ten opsigte van die eiendom verwag sou kon word. Sommige van daardie uitvloei word in die las weerspieël, terwyl ander betrekking het op uitvloei wat nie voor 'n later datum in die finansiële state erken word nie (bv. periodieke betalings soos voorwaardelike huur).
- .54 Paragraaf .39 spesifiseer die grondslag vir aanvanklike erkenning van die koste van 'n belang in 'n gehuurde eiendom. Paragraaf .46 vereis dat die belang in die gehuurde eiendom indien nodig na billike waarde hermeet moet word. In 'n huur wat teen markkoerse onderhandel is, moet die billike waarde van 'n belang in 'n gehuurde eiendom by verkryging, ná aftrekking van alle verwagte huurgeld (met inbegrip van dié wat met erkende laste verband hou), nul wees. Hierdie billike waarde verander nie, ongeag of 'n gehuurde bate en las vir rekeningkundige doeleindes ooreenkomstig paragraaf .26 van die Standaard van AERP oor *Hure* teen billike waarde of teen die huidige waarde van minimum huurgeld erken word. Hermeting van 'n gehuurde bate van kosprys af ooreenkomstig paragraaf .39 na billike waarde ooreenkomstig paragraaf .46 behoort nie aanleiding te gee tot enige aanvanklike wins of verlies nie, tensy billike waarde op verskillende tye gemeet word. Dit sou kon gebeur indien die keuse om die billikewaarde-model te volg ná aanvanklike erkenning uitgeoefen word.
- .55 Die omskrywing van billike waarde verwys na “ingeligte, gewillige partye”. In hierdie konteks beteken “ingeligte” dat sowel die gewillige koper as die gewillige verkoper redelik ingelig moet wees oor die aard en kenmerke van die beleggingseiendom, die werklike en potensiele gebruike daarvan, en marktoestande op die verslagdoeningsdatum. 'n Gewillige koper word aangemoedig maar nie verplig om te koop nie. Hierdie koper is nóg oorgretig nóg vasberade om teen enige prys te koop. Die veronderstelde koper sou nie bereid wees om meer te betaal as wat 'n mark van ingeligte, gewillige kopers en verkopers sou vereis nie.
- .56 'n Gewillige verkoper is nóg oorgretig nóg gedwonge om teen enige prys te verkoop, nóg bereid om uit te hou vir 'n prys wat nie in huidige marktoestande as redelik beskou kan word nie. Die gewillige verkoper is gemotiveerd om die beleggingseiendom in marktoestande teen die beste beskikbare prys te verkoop. Die feitelike omstandighede van die eintlike eienaar van die beleggingseiendom is nie deel van hierdie teenprestasie nie omdat die gewillige verkoper 'n hipotetiese eienaar is. (‘n Gewillige verkoper sal byvoorbeeld nie die bepaalde belastingituasie van die eintlike eienaar van die beleggingseiendom in ag neem nie.)
- .57 Die omskrywing van billike waarde verwys na 'n armlengtetransaksie. 'n Armlengtetransaksie is een tussen partye wat nie in 'n bepaalde of spesiale

verhouding staan wat pryse van transaksies nie-kenmerkend van marktoestande maak nie. Daar word veronderstel dat die transaksie tussen nieverwante partye plaasvind wat elkeen onafhanklik optree.

- .58 Die beste bewyse van billike waarde word gelewer deur huidige pryse in 'n aktiewe mark vir vergelykbare eiendom met dieselfde ligging en toestand en onderhewig aan vergelykbare huur- en ander kontrakte. 'n Entiteit probeer enige verskille identifiseer in die aard, ligging of toestand van die eiendom, of in die kontrakbedinge van die hure en ander kontrakte wat met die eiendom verband hou.
- .59 In die afwesigheid van huidige pryse in 'n aktiewe mark van die soort wat in paragraaf .58 beskryf word, oorweeg 'n entiteit inligting uit 'n verskeidenheid bronne, met inbegrip van die volgende:
- (a) huidige pryse in 'n aktiewe mark vir eiendomme wat verskil in aard, toestand of ligging (of onderhewig aan verskillende huur- of ander kontrakte), aangesuiwer om daardie verskille weer te gee;
 - (b) onlangse pryse van vergelykbare eiendomme op minder aktiewe markte, met aanpassings om enige veranderinge in ekonomiese toestande sedert die datum van die transaksies wat teen daardie pryse plaasgevind het, te weerspieël; en
 - (c) gediskonteerde kontantvloeiprojeksies gegrond op betroubare ramings van toekomstige kontantvloei wat ondersteun word deur die bepalinge van enige bestaande huur- en ander kontrakte en (indien moontlik) deur eksterne bewyse soos huidige markhuurgeld vir vergelykbare eiendomme in dieselfde omgewing en toestand, en met gebruik van afslagkoerse wat huidige markevalueringe van die onsekerheid in die omvang en tydsberekening van die kontantvloei weerspieël.
- .60 In sommige gevalle kan die uiteenlopende bronne wat in die vorige paragraaf vermeld is, dui op verskillende gevolgtrekkings oor die billike waarde van 'n beleggingseiendom. 'n Entiteit moet die redes vir daardie verskille in ag neem ten einde uit te kom by die betroubaarste raming van billike waarde binne 'n reeks redelike billikewaarde-ramings.
- .61 In buitengewone gevalle is daar duidelike bewyse dat wanneer 'n entiteit die eerste keer 'n beleggingseiendom bekom (of wanneer 'n bestaande eiendom die eerste keer ná 'n verandering in gebruik 'n beleggingseiendom word), die veranderlikheid in die reeks redelike billikewaarde-ramings so groot sal wees, en die waarskynlikhede van die onderskeie uitkomst so moeilik om te evalueer, dat die nut van 'n enkele raming van billike waarde genegeer word. Dit kan daarop dui dat die billike waarde van die eiendom nie op 'n deurlopende grondslag betroubaar bepaal sal kan word nie (kyk paragraaf .66).

- .62 Billike waarde verskil van waarde in gebruik, soos omskryf in die Standaarde van AERP oor *Waardedaling van Niekontantgenererende Bates* en *Waardedaling van Kontantgenererende Bates*. Billike waarde weerspieël die kennis en ramings van ingeligte, gewillige kopers en verkopers. Daarteenoor weerspieël waarde in gebruik die entiteit se ramings, met inbegrip van die gevolge van faktore wat kenmerkend is van die entiteit en nie van toepassing is op entiteite oor die algemeen nie. Billike waarde weerspieël byvoorbeeld nie enigeen van die volgende faktore in die mate waarin hulle nie algemeen beskikbaar is vir ingeligte, gewillige kopers en verkopers nie:
- (a) bykomende waarde verkry uit die totstandbrenging van 'n portefeulje van eiendomme op verskillende plekke;
 - (b) sinergie tussen beleggingseiendom en ander bates;
 - (c) wettige aansprake of wetlike beperkings wat kenmerkend is van slegs die huidige eienaar; en
 - (d) belastingvoordele of belastinglaste wat kenmerkend is van die huidige eienaar.
- .63 By die bepaling van die drabedrag van beleggingseiendom ingevolge die billikewaarde-model tel 'n entiteit nie bates of laste wat as afsonderlike bates of laste erken word dubbel nie. Voorbeelde:
- (a) toerusting soos hysers of lugversorgingstelsels is dikwels 'n integrerende deel van 'n gebou en word in die reël by die billike waarde van die beleggingseiendom ingesluit, eerder as om afsonderlik erken te word as eiendom, aanleg en toerusting;
 - (b) indien 'n kantoor gemeubileerd gehuur word, sluit die billike waarde van die kantoor in die reël die billike waarde van die meubels in, omdat die huurinkomste op die gemeubileerde kantoor betrekking het. Indien meubels by die billike waarde van beleggingseiendom ingesluit word, erken 'n entiteit nie daardie meubels as 'n afsonderlike bate nie;
 - (c) die billike waarde van beleggingseiendom sluit voorafbetaalde of opgeloopte bedryfshuurinkomste uit, omdat die entiteit dit as 'n afsonderlike las of bate erken; en
 - (d) die billike waarde van beleggingseiendom wat ingevolge 'n huur gehou word, weerspieël verwagte kontantvloei (met inbegrip van voorwaardelike huurgeld wat na verwagting betaalbaar sal word). Indien 'n waardasie wat vir 'n eiendom verkry word alle betalings uitsluit wat na verwagting gemaak moet word, sal dit gevolglik nodig wees om enige erkende huuraanspreeklikheid by te tel om met gebruik van die billikewaarde-model by die drabedrag van die beleggingseiendom uit te kom.
- .64 Die billike waarde van beleggingseiendom weerspieël nie toekomstige kapitaaluitgawes wat die eiendom sal verbeter of versterk nie, en ook nie die verbandhoudende toekomstige voordele van sulke toekomstige uitgawes nie.
- .65 In sommige gevalle verwag 'n entiteit dat die bestaande waarde van sy betalings

ten opsigte van 'n beleggingseiendom (buiten betalings wat op erkende laste betrekking het) die bestaande waarde van die verbandhoudende kontantontvangste te bowe sal gaan. 'n Entiteit pas die Standaard van AERP oor *Voorsienings, Voorwaardelike Aanspreeklikhede en Voorwaardelike Bates* toe om vas te stel of 'n las erken moet word en, indien wel, hoe om dit te meet.

Onvermoë om billike waarde betroubaar vas te stel

- .66** *Daar bestaan 'n weerlegbare vermoede dat 'n entiteit die billike waarde van 'n beleggingseiendom op 'n deurlopende grondslag betroubaar kan vasstel. In buitengewone gevalle is daar egter duidelike bewyse dat wanneer 'n entiteit 'n beleggingseiendom die eerste keer bekom (of wanneer 'n bestaande eiendom vir die eerste keer na 'n verandering in gebruik beleggingseiendom word), die billike waarde van die beleggingseiendom nie op 'n deurlopende grondslag betroubaar bepaalbaar is nie. Dit kom voor indien, en slegs indien, vergelykbare marktransaksies selde plaasvind en alternatiewe ramings van billike waarde (byvoorbeeld gegrond op gediskonteerde kontantvloeiprojeksies) nie beskikbaar is nie. As 'n entiteit vasstel dat die billike waarde van 'n beleggingseiendom onder konstruksie nie betroubaar vasgestel kan word nie, maar verwag dat die billike waarde van die eiendom betroubaar gemeet sal kan word wanneer die konstruksie voltooi word, moet hy daardie beleggingseiendom wat onder konstruksie is, teen kosprys meet totdat óf die billike waarde betroubaar bepaalbaar word óf konstruksie voltooi word (wat ook al eerste plaasvind). Indien 'n entiteit vasstel dat die billike waarde van 'n beleggingseiendom (buiten 'n beleggingseiendom onder konstruksie) nie op 'n deurlopende grondslag betroubaar vasgestel kan word nie, moet die entiteit daardie beleggingseiendom met behulp van die kosprysmodel in die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* meet. Die reswaarde van die beleggingseiendom moet as nul aanvaar word. Die entiteit moet die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* toepas totdat die beleggingseiendom vervreem word.*
- .67** Sodra dit vir 'n entiteit moontlik word om die billike waarde van 'n beleggingseiendom onder konstruksie wat voorheen teen kosprys gemeet is, betroubaar te meet, moet hy daardie eiendom teen sy billike waarde meet. Sodra konstruksie van daardie eiendom afgehandel is, word daar aanvaar dat billike waarde betroubaar gemeet kan word. As dit nie die geval is nie, moet die eiendom ooreenkomstig paragraaf .66 met gebruik van die kosprysmodel in rekening gebring word ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting*.
- .68** Die veronderstelling dat die billike waarde van beleggingseiendom wat onder konstruksie is, betroubaar gemeet kan word, kan slegs by aanvanklike erkenning weêrlê word. 'n Entiteit wat 'n item beleggingseiendom wat onder konstruksie is teen billike waarde gemeet het, mag nie die gevolgtrekking maak dat die billike waarde van voltooide beleggingseiendom nie betroubaar vasgestel kan word nie.

- .69 In die buitengewone gevalle waar 'n entiteit om die rede wat in paragraaf .66 verstrekk word, verplig is om 'n beleggingseiendom met gebruik van die kosprysmodel ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* te meet, moet hy al sy ander beleggingseiendom teen billike waarde, met inbegrip van beleggingseiendom onder konstruksie. Alhoewel 'n entiteit in hierdie gevalle die kosprysmodel vir een beleggingseiendom mag gebruik, moet hy voortgaan om elkeen van die oorblywende eiendomme met behulp van die billikewaarde-model in rekening te bring.
- .70 Indien 'n entiteit 'n beleggingseiendom voorheen teen billike waarde gemeet het, moet hy voortgaan om die eiendom teen billike waarde te meet totdat vervreemding plaasvind (of totdat die eiendom eienaargeokkupeerde eiendom word of die entiteit die eiendom in die gewone gang van bedrywighede begin ontwikkel om later te verkoop), selfs as vergelykbare marktransaksies minder dikwels plaasvind of markpryse minder geredelik beskikbaar word.**

Kosprysmodel

- .71 Ná aanvanklike erkenning moet 'n entiteit wat die kosprysmodel kies, al sy beleggingseiendom ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* meet, d.w.s. teen kosprys minus enige opgehoopte waardevermindering en enige opgehoopte waardedalingsverliese.**

Oordragte

- .72 Oordragte na of van beleggingseiendom moet gemaak word indien, en slegs indien, daar 'n verandering in gebruik plaasvind wat gestaaf word deur:**
- (a) die aanvang van eenaarokkupasie – vir 'n oordrag van beleggingseiendom na eienaargeokkupeerde eiendom;**
 - (b) die aanvang van ontwikkeling met die oog op verkoop – vir 'n oordrag van beleggingseiendom na voorraad;**
 - (c) die einde van eenaarokkupasie – vir 'n oordrag van eienaargeokkupeerde eiendom na beleggingseiendom; of**
 - (d) die aanvang van 'n bedryfshuur (op 'n kommersiële grondslag) na 'n ander party – vir 'n oordrag van voorraad na beleggingseiendom.**
- .73 'n Entiteit se gebruik van eiendom kan oor tyd verander. 'n Entiteit kan byvoorbeeld besluit om 'n gebou te betrek wat tans as 'n beleggingseiendom gebruik word of om 'n gebou wat tans as vlootkwartiere of vir administratiewe doeleindes gebruik word, in 'n hotel te omskep en daardie gebou aan privaatsektoroperateurs te verhuur. In die eerste geval sou die gebou as 'n beleggingseiendom in rekening gebring kon word tot tyd en wyl dit betrek word. In laasgenoemde geval sou die gebou as eiendom, aanleg en toerusting in rekening gebring kon word tot tyd en wyl die okkupasie daarvan beëindig word en dit as beleggingseiendom herklassifiseer word.

- .74 Paragraaf .72(b) vereis dat 'n entiteit 'n eiendom van beleggingseiendom na voorraad oorplaas indien, en slegs indien, daar 'n verandering in die gebruik daarvan plaasvind, gestaaf deur die aanvang van ontwikkeling met die oog op verkoop. Indien 'n entiteit besluit om van 'n beleggingseiendom ontslae te raak sonder om dit te ontwikkel, behandel hy die eiendom steeds as 'n beleggingseiendom tot tyd en wyl die eiendom onterken word (afgeskryf uit die staat van finansiële stand) en behandel dit nie as voorraad nie. Insgelyks, as 'n entiteit 'n bestaande beleggingseiendom vir voortgesette toekomstige gebruik as beleggingseiendom begin herontwikkel, bly die eiendom steeds 'n beleggingseiendom en word nie tydens die herontwikkeling as eienaargeokkupeerde eiendom herklassifiseer nie.
- .75 'n Entiteit kan bepaalde geboue vir verkoop identifiseer en hou. Sulke geboue kan as voorraad beskou word. As die entiteit egter besluit om 'n gebou te hou vir die vermoë daarvan om huurinkomste te genereer en vir die kapitaalappresiasiepotensiaal daarvan, word dit by die aanvang van enige daaropvolgende bedryfshuur as 'n beleggingseiendom herklassifiseer.
- .76 Paragraaf .77 tot .82 het betrekking op erkennings- en metingskwessies wat ontstaan wanneer 'n entiteit die billikewaarde-model vir beleggingseiendom gebruik. Indien 'n entiteit die kosprysmodel gebruik, verander oordragte tussen beleggingseiendom, eienaargeokkupeerde eiendom en voorraad nie die drabedrag van die eiendom wat oorgedra is nie en verander dit nie die kosprys van daardie eiendom vir metings- of openbaarmakingsdoeleindes nie.
- .77 *Vir 'n oordrag van beleggingseiendom wat teen billike waarde gedra word na eienaargeokkupeerde eiendom of voorraad, moet die eiendom se geraamde***
.79 *koste om later ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Eiendom, Aanleg en Toerusting of die Standaard van AERP oor Voorraad in rekening gebring te word, die billike waarde daarvan wees op die datum van verandering in gebruik.*
- .78 *As 'n eienaargeokkupeerde eiendom 'n beleggingseiendom word wat teen billike waarde gedra word, moet 'n entiteit die Standaard van AERP oor Eiendom, Aanleg en Toerusting toepas tot die datum van verandering in gebruik. Die entiteit moet enige verskil op daardie datum tussen die drabedrag van die eiendom ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Eiendom, Aanleg en Toerusting en die billike waarde daarvan op dieselfde wyse ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Eiendom, Aanleg en Toerusting as 'n herwaardasie behandel.***
- .79 Tot op die datum wanneer 'n eienaargeokkupeerde eiendom 'n beleggingseiendom word wat teen billike waarde gedra word, skryf 'n entiteit die eiendom af en erken enige waardedalingsverliese wat voorgekom het. Die entiteit behandel enige verskil op daardie datum tussen die drabedrag van die eiendom ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* en die billike waarde daarvan ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Eiendom, Aanleg en Toerusting* op dieselfde wyse as 'n herwaardasie, met ander woorde:

tekort erken. In die mate waarin 'n bedrag in herwaardasiesurplus vir daardie eiendom ingesluit word, word die afname egter teen daardie herwaardasiesurplus gedebiteer;

- (b) enige gevolglike toename in die drabedrag word soos volg behandel:
- (i) in die mate waarin die toename 'n vorige waardedalingsverlies vir daardie eiendom omswaai, word die toename in surplus of tekort erken. Die bedrag wat in surplus of tekort erken word, oorskry nie die bedrag wat nodig is om die drabedrag te herstel tot die drabedrag wat vasgestel sou gewees het (ná aftrekking van waardevermindering) as geen waardedalingsverlies erken sou gewees het nie;
 - (ii) enige oorblywende deel van die toename word regstreeks teen netto bates in herwaardasiesurplus gekrediteer. By latere vervreemding van die beleggingseiendom kan die herwaardasiesurplus wat by die netto bates ingesluit is, na opgehoopte surplusse of tekorte oorgedra word. Die oordrag van herwaardasiesurplus na opgehoopte surplusse of tekorte word nie deur surplus of tekort gedoen nie.

- .80 Vir 'n oordrag van voorraad na beleggingseiendom wat teen billike waarde gedra sal word, moet enige verskil tussen die billike waarde van die eiendom op daardie datum en die vorige drabedrag daarvan in surplus of tekort erken word.**
- .81 Die hantering van oordragte van voorraad na beleggingseiendom wat teen billike waarde gedra sal word, stem ooreen met die hantering van verkope van voorraad.
- .82 Wanneer 'n entiteit die konstruksie of ontwikkeling voltooi van 'n selfgeboorde beleggingseiendom wat teen billike waarde gedra sal word, moet enige verskil tussen die billike waarde van die eiendom op daardie datum en die vorige drabedrag daarvan in surplus of tekort erken word.**

Vervreemdings

- .83 'n Beleggingseiendom moet onderken word (uit die staat van finansiële stand uitgeskakel word):**
- (a) by vervreemding (met inbegrip van vervreemding deur 'n nie-uitruiltransaksie) of;**
 - (b) wanneer die beleggingseiendom permanent uit gebruik onttrek word en geen toekomstige ekonomiese voordele of dienspotensiaal uit die vervreemding daarvan verwag word nie.**
- .84 Die vervreemding van beleggingseiendom kan teweeggebring word deur verkoop of deur die aangaan van 'n bruikhuur. Vir die bepaling van die datum van vervreemding vir beleggingseiendom moet 'n entiteit die maatstawwe in die Standaard van AERP oor *Inkomste uit Uitruieltransaksies* toepas om inkomste uit die verkoop van goedere te erken, asook die verbandhoudende riglyne in die Bylae by die Standaard van AERP oor *Inkomste uit Uitruieltransaksies* in ag neem. Die Standaard van AERP oor *Hure* is van toepassing op vervreemding wat deur

die aangaan van 'n bruikhuur bewerkstellig is, asook op 'n verkoop-en-terughuur.

- .85 Indien 'n entiteit ooreenkomstig die erkenningsbeginsel in paragraaf .19 die koste van 'n vervanging van deel van 'n beleggingseiendom in die drabedrag van 'n bate erken, onderken hy die drabedrag van die vervangde deel. Vir beleggingseiendom wat met behulp van die kosprysmodel in rekening gebring is, moet 'n vervangde deel nie 'n deel wees wat afsonderlik afgeskryf is nie. As dit nie prakties uitvoerbaar is dat 'n entiteit vasstel wat die drabedrag van die vervangde deel is nie, mag hy die koste van die vervanging gebruik as 'n aanduiding van wat die kosprys van die vervangde deel was teen die tyd dat dit verkry of gebou is. Volgens die billikewaarde-model kan die billike waarde van die beleggingseiendom reeds aandui dat die onderdeel wat vervang moes word, sy waarde verloor het. In ander gevalle kan dit moeilik wees om uit te maak hoeveel billike waarde verminder moet word vir die onderdeel wat vervang word. 'n Alternatief vir die vermindering van billike waarde vir die vervangde deel, indien dit nie prakties is om dit te doen nie, is om die koste van die vervanging by die drabedrag van die bate in te sluit en dan die billike waarde te herevalueer, soos dit vereis sou word vir toevoegings waarby daar nie vervanging betrokke is nie.
- .86 *Winstes of verliese wat voortspruit uit die onttrekking of vervreemding van beleggingseiendom moet vasgestel word as die verskil tussen die netto vervreemdingsopbrengs en die drabedrag van die bate en moet in die tydperk van die onttrekking of vervreemding in surplus of tekort erken word (tensy die Standaard van AERP oor Hure anders vereis vir 'n verkoop-en-terughuur).***
- .87 Die teenprestasie wat ontvangbaar is by vervreemding van beleggingseiendom word aanvanklik teen billike waarde erken. Veral indien betaling vir 'n beleggingseiendom uitgestel word, word die teenprestasie wat ontvang word, aanvanklik teen die kontantprysekwivalent erken. Die verskil tussen die nominale bedrag van die teenprestasie en die kontantprysekwivalent word met gebruik van die effektiwerentemete ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Inkomste uit Uitruiltransaksies* as rente-inkomste erken. (Riglyne oor die in rekening bring van laste soos dié wat die entiteit ná vervreemding van 'n beleggingseiendom behou, verskyn in die Standaard van AERP oor *Voorsienings, Voorwaardelike Aanspreeklikhede en Voorwaardelike Bates*.)
- .88 *Vergoeding van derdes vir beleggingseiendom wat in waarde gedaal het, verloor is of prysgegee is, moet in surplus of tekort erken word wanneer die vergoeding ontvangbaar word.***
- .89 Waardedalings of verliese van beleggingseiendom, verwante eise vir of betalings van vergoeding van derdes en enige daaropvolgende aankoop of konstruksie van vervangingsbates is afsonderlike ekonomiese gebeure en word soos volg afsonderlik in rekening gebring:
- (a) waardedalings van beleggingseiendom word ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Waardedaling van Kontantgenererende Bates* erken;
 - (b) uitdiensstellings of vervreemdings van beleggingseiendom word ooreenkomstig paragraaf .83 tot .87 van hierdie Standaard erken;

- (c) vergoeding van derdes vir beleggingseiendom wat in waarde gedaal het, verloor is of prysgegee is, moet in surplus of tekort erken word wanneer dit ontvangbaar word; en
- (d) die koste van bates wat as vervangings gerestoureer, aangekoop of saamgestel word, word ooreenkomstig paragraaf .32 tot .42 van hierdie Standaard vasgestel.

Openbaarmaking

Billikewarde-model en kosprysmodel

- .90 Die openbaarmakings hier onder geld bykomend tot dié in die Standaard van AERP oor *Hure*. Ooreenkomstig die Standaard van AERP oor *Hure* verskaf die eienaar van 'n beleggingseiendom verhuurdersopenbaarmakings oor hure wat deur hom aangegaan is. 'n Entiteit wat 'n beleggingseiendom ingevolge 'n bruikhuur of bedryfshuur hou, verskaf huurdersopenbaarmakings vir bruikhure en verhuurdersopenbaarmakings vir enige bedryfshure wat deur hom aangegaan is.
- .91 'n Entiteit moet die volgende openbaar maak:**
- (a) *of hy die billikewarde-model of die kosprysmodel volg;*
 - (b) *indien hy die billikewarde-model volg, of, en in watter omstandighede, eiendomsbelange wat kragtens bedryfshure gehou word, geklassifiseer is en as beleggingseiendom in rekening gebring is;*
 - (c) *as klassifikasie moeilik is (kyk paragraaf .24), die maatstawwe wat hy gebruik om beleggingseiendom te onderskei van eenaargeokkupeerde eiendom en van eiendom wat vir verkoop in die gewone gang van bedrywighede gehou word, met inbegrip van die aard of tipe van eiendomme wat as gehou vir strategiese doeleindes ooreenkomstig paragraaf .18(c) geklassifiseer is;*
 - (d) *die metodes en beduidende veronderstellings wat by die vasstelling van die billike waarde van beleggingseiendom toegepas word, met inbegrip van 'n verklaring of die vasstelling van billike waarde ondersteun is deur markbewyse of swaarder gesteun het op ander faktore (wat die entiteit moet openbaar) vanweë die aard van die eiendom en die gebrek aan vergelykbare markgegewens;*
 - (e) *die bedrae wat in surplus of tekort erken word vir:*
 - (i) *huurinkomste uit beleggingseiendom;*
 - (ii) *regstreekse bedryfsuitgawes, met afsonderlike openbaarmaking van herstelwerk en instandhouding wat voortspruit uit beleggingseiendom wat gedurende die tydperk huurinkomste opgelewer het; en*
 - (iii) *regstreekse bedryfsuitgawes, met afsonderlike openbaarmaking van herstelwerk en instandhouding wat nie gedurende die tydperk huurinkomste opgelewer het nie;*

- (f) *die bestaan en omvang van beperkings op die realiseerbaarheid van beleggingseiendom of die oordrag van inkomste en opbrengste van vervreemding; en*
 - (g) *kontraktuele verpligtinge om beleggingseiendom te koop, op te rig of te ontwikkel of vir herstelwerk, instandhouding of verbeterings.*
- .92** *'n Entiteit moet die volgende in die aantekeninge by die finansiële state openbaar maak ten opsigte van beleggingseiendom wat in die proses van konstruksie of ontwikkeling is:*
- (a) *Die kumulatiewe uitgawe erken in die drawaarde van beleggingseiendom.*
 - (b) *Die drawaarde van beleggingseiendom wat 'n beduidend langer tydperk neem om te voltooi as wat verwag is, met inbegrip van redes vir enige vertraginge.*
 - (c) *Die drawaarde van beleggingseiendom waar bouwerk of ontwikkeling gestaak is, hetsy gedurende die huidige of vorige verslagdoeningstydperk(e). Die entiteit moet ook redes openbaar maak vir staking van die konstruksie of ontwikkeling van die bate en aandui of enige waardedalingsverliese met betrekking tot hierdie bates erken is.*

In die voorsiening van die openbaarmakings in .92(b) en (c) moet 'n entiteit besluit hoe om die vereiste inligting aan te bied, d.w.s. individueel of in totaal, byvoorbeeld per bate, per projek of op 'n ander toepaslike grondslag.

Billikewarde-model

- .93** *Bykomend tot die openbaarmakings wat deur paragraaf .8491 vereis word, moet 'n entiteit wat die billikewarde-model in paragraaf .3946 tot .6370 volg, 'n rekonsiliasie tussen die drabedrae van beleggingseiendom aan die begin en einde van die tydperk openbaar maak, en die volgende aantoon:*
- (a) *toevoegings, en daardie toevoegings wat voortspruit uit verkrygings en dié wat voortspruit uit latere uitgawes wat in die drabedrag van 'n bate erken word, afsonderlik openbaar maak;*
 - (b) *toevoegings wat voortspruit uit verkrygings deur 'n oordrag van pligte tussen entiteite onder gemeenskaplike beheer, 'n oordrag van pligte tussen entiteite nie onder gemeenskaplike beheer nie of 'n samesmelting;*
 - (c) *netto winste of verliese uit billikewarde-aanpassings;*
 - (d) *die netto valutaverskille wat voortspruit uit die omrekening van die finansiële state tot 'n ander aanbiedingsgeldeenheid, en by omrekening van 'n buitelandse bedrywigheid tot die aanbiedingsgeldeenheid van die beherende entiteit;*
 - (e) *oordragte na en van voorraad en eienaargeokkupeerde eiendom; en*

(f) ander veranderinge.

- .94** *Wanneer 'n waardasie wat vir beleggingseiendom verkry is, vir doeleindes van die finansiële state beduidend aangesuiwer word, byvoorbeeld om die dubbeltelling te voorkom van bates of laste wat as afsonderlike bates en laste erken word soos in paragraaf .63 beskryf, moet die entiteit 'n rekonsiliasie openbaar maak tussen die waardasie wat verkry is en die aangesuiwerde waardasie wat in die finansiële state ingesluit is en die totale bedrag van enige erkende huurverpligtings wat teruggetel is, asook enige ander beduidende aansuiwerings, afsonderlik aantoon.*
- .95** *In buitengewone gevalle waar 'n entiteit beleggingseiendom met behulp van die kosprysmodel in die Standaard van AERP oor Eiendom, Aanleg en Toerusting meet omdat die billike waarde van beleggingseiendom nie op 'n deurlopende grondslag betroubaar bepaal kan word nie (kyk paragraaf .66), moet die rekonsiliasie wat deur paragraaf .93 vereis word, bedrae wat op daardie beleggingseiendom betrekking het, afsonderlik van bedrae wat op ander beleggingseiendom betrekking het openbaar maak. Daarbenewens moet 'n entiteit die volgende openbaar maak:*
- (a) 'n beskrywing van die beleggingseiendom;*
 - (b) 'n verduideliking waarom billike waarde nie betroubaar vasgestel kan word nie;*
 - (c) indien moontlik, die reeks ramings waarbinne billike waarde heel waarskynlik sal lê; en*
 - (d) met verkoop van beleggingseiendom wat nie teen billike waarde gedra word nie:*
 - (i) die feit dat die entiteit die beleggingseiendom wat nie teen billike waarde gedra word nie, vervreem het;*
 - (ii) die drabedrag van daardie beleggingseiendom ten tye van die verkoop; en*
 - (iii) die bedrag van wins of verlies wat erken word.*

Kosprysmodel

- .96** *Bykomend tot die openbaarmakings wat deur paragraaf .91 vereis word, moet 'n entiteit wat die kosprysmodel in paragraaf .71 toepas, die volgende openbaar maak:*
- (a) die depresiasiemetodes wat gebruik word;*
 - (b) die nuttige lewensduur of die waardeverminderingskoerse wat gebruik word;*
 - (c) die bruto drabedrag en die opgehoopte waardevermindering (saamgevoeg met opgehoopte waardedalingsverliese) aan die begin en die einde van die tydperk;*
 - (d) 'n rekonsiliasie van die drabedrag van beleggingseiendom aan die begin*

en einde van die tydperk, wat die volgende aantoon:

- (i) toevoegings, en wat daardie toevoegings wat voortspruit uit verkrygings en dié wat voortspruit uit latere uitgawes wat as 'n bate erken word afsonderlik openbaar maak;**
- (ii) toevoegings wat voortspruit uit verkrygings deur 'n oordrag van pligte tussen entiteite onder gemeenskaplike beheer, 'n oordrag van pligte tussen entiteite nie onder gemeenskaplike beheer nie of 'n samesmelting;**
- (iii) waardevermindering;**
- (iv) die bedrag van waardedalingsverliese wat gedurende die tydperk erken word, en die bedrag van waardedalingsverliese wat omgeswaai word, ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Waardedaling van Kontantgenererende Bates;**
- (v) die netto valutaverskille wat voortspruit uit die omrekening van die finansiële state tot 'n ander aanbiedingsgeldeenheid, en by omrekening van 'n buitelandse bedrywigheid tot die aanbiedingsgeldeenheid van die verslagdoenende entiteit;**
- (vi) oordragte na en van voorraad en eienaargeokkupeerde eiendom; en**
- (vii) ander veranderinge.**

Oorgangsbepalings

Aanvanklike aanvaarding van die Standaarde van AERP

- .97 Die oorgangsbepalings wat by die aanvanklike aanvaarding van hierdie Standaard deur entiteite toegepas moet word, word in ('n) lasgewing(s) voorgeskryf. Die bepalinge van hierdie Standaard moet met elke toepaslike lasgewing saamgelees word.**

Wysigings aan Standaarde van AERP

- .98 Paragraaf .19, .22, .41, .83, .91 and .95 is gewysig deur die Verbeterings aan die Standaarde van AERP wat op 1 April 2012 uitgereik is. 'n Entiteit moet hierdie wysigings vooruitwerkend toepas ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Rekeningkundige Beleide, Veranderinge in Ramings en Foute.**
- .99 Enige ander wysigings aan die Standaarde van AERP moet terugwerkend toegepas word ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Rekeningkundige Beleide, Veranderinge in Rekeningkundige Ramings en Foute.**
- .100 Paragraaf .07, .08 .09, .08, .12, .14, .15, .16, .17, .18, .20, .23, .25 en .91 (c) is gewysig deur die Wysigings aan die Standaarde van AERP oor Beleggingseiendom en Eiendom, Aanleg en Toerusting (2014) wat op 26 Mei**

2015 uitgegee is. 'n Entiteit moet hierdie wysigings terugwerkend in ooreenstemming met die Standaard van AERP oor Veranderinge in Rekeningkundige Beleid, Ramings en Foute toepas, tensy die terugwerkende toepassing van hierdie vereistes die toepassing van nawete oor bestuur se bedoeling in vorige tydperke vereis.

- .101 Wysigings aan paragraaf .89, met betrekking tot die skrapping van aangemoedigde openbaarmakings, moet terugwerkend toegepas word.**
- .102 Wysigings aan paragraaf .91(e) met betrekking tot die openbaarmaking van uitgawes wat aangegaan is om beleggingseiendom te herstel en in stand te hou, moet vooruitwerkend toegepas word.**
- .103 Paragraaf .45, .91(e) en .92 is gewysig deur die Wysigings aan die Standaarde van AERP oor Beleggingseiendom en Eiendom, Aanleg en Toerusting (2014) wat op 26 Mei 2015 uitgegee is. 'n Entiteit moet hierdie wysigings vooruitwerkend toepas ooreenkomstig die Standaard van AERP oor Rekeningkundige Beleide, Veranderinge in Ramings en Foute.**

Datum van inwerkingtrede

Aanvanklike aanvaarding van die Standaarde van AERP

- .104 'n Entiteit moet hierdie Standaard van AERP toepas vir finansiële state wat tydperke dek wat begin op of ná 'n datum wat deur die Minister van Finansies bepaal word in 'n regulasie wat ooreenkomstig artikel 91(1)(b) van die Wet op Openbare Finansiële Bestuur Wet No. 1 van 1999, soos gewysig, publiseer sal word.**

Entiteite wat reeds Standaarde van AERP toepas

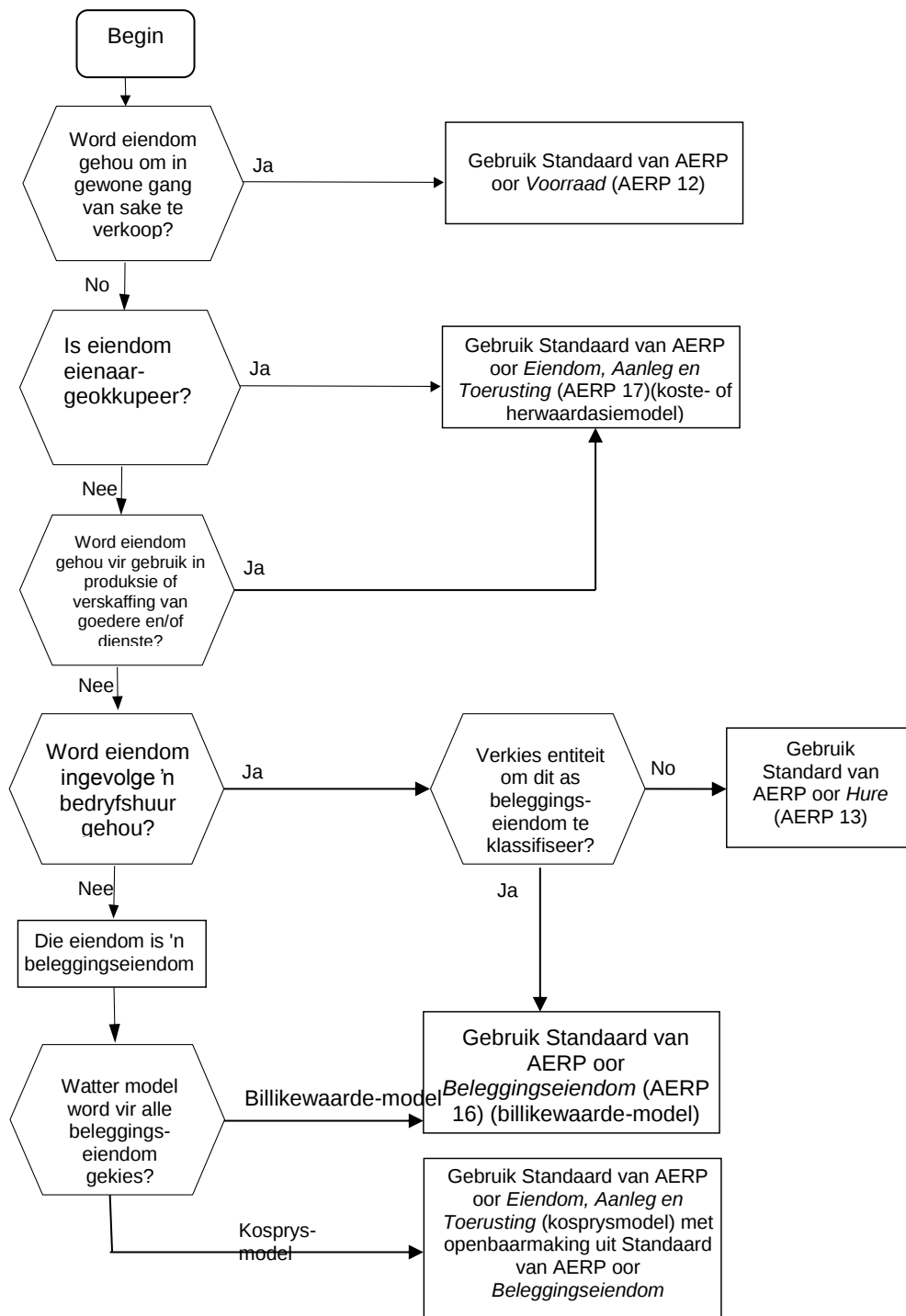
- .105 'n Entiteit moet wysigings aan hierdie Standaard van AERP toepas vir finansiële jaarstate wat tydperke dek wat op of ná 1 April 2013 begin. Vroeëre toepassing word aangemoedig. Indien 'n entiteit hierdie Standaard toepas vir 'n tydperk wat voor 1 April 2013 begin, moet hierdie feit openbaar gemaak word.**

Herroeping van die Standaard van AERP oor Beleggingseiendom (2004)

- .106 Hierdie Standaard vervang die vorige Standaard van AERP oor Beleggingseiendom wat in November 2004 uitgegee is.**

Bylae - Besluitnemingsdiagram

Die doel met die volgende besluitnemingsdiagram is om op te som watter Standaard van AERP op verskillende tipes eiendom van toepassing is. Die bylae moet in samehang met die volle Standaard gelees word.



Vergelyking met die International Public Sector Accounting Standard oor *Investment Property* (Desember 2006)

Die Standaard van AERP oor *Beleggingseiendom* berus hoofsaaklik op die International Public Sector Accounting Standard oor *Investment Property* (IPSAS 16). Die vernaamste verskille tussen die Standaard van AERP oor *Beleggingseiendom* en die International Public Sector Accounting Standard oor *Investment Property* is soos volg:

- Die Standaard van AERP oor *Beleggingseiendom* het veranderinge aan die International Accounting Standards oor *Investment Property* aangebring ingevolge die verbeteringsprojek van die International Accounting Standards Board (IASB). Dit sluit die klassifikasie van beleggingseiendom onder konstruksie in.
- IPSAS 16 verskaf leiding oor beleggingseiendom wat verkry mag word in ruil vir nie-monetêre bates, waar dit die uitruiltransaksie ontbreek aan kommersiële inhoud. Hierdie leiding is uitgesluit uit hierdie Standaard, aangesien leiding ingesluit is in die Standaard van AERP oor Inkomste uit Nie-uitruiltransaksies.
- Bykomende voorbeelde word verskaf wat die klassifikasie van sekere tipes bates aandui.
- Hierdie Standaard sluit 'n beskrywing in van die eienskappe wat geklassifiseer kan word as 'grond en/of geboue gehou vir strategiese doeleindes'. Die Standaard vereis ook openbaarmaking van die aard of soort van eiendomme wat vir strategiese doeleindes gehou word.
- Benewens die gebruik van 'n onafhanklike lid van die waardeerdersberoep om waardasies te doen, laat hierdie Standaard toe dat waardasies gedoen word deur 'n lid van 'n waardeerdersberoep of deur 'n kundige met die nodige bevoegdheid om sodanige waardasies ooreenkomstig die vereistes van die betrokke Standaarde van AERP te doen. Die waardeerder of deskundige mag intern of ekstern aan 'n entiteit wees en daar is geen vereiste om die onafhanklikheid van die waardeerder of kundige openbaar te maak nie.
- Hierdie Standaard vereis bykomende openbaarmakings met betrekking tot beleggingseiendom wat in die proses van konstruksie of ontwikkeling is. Dit vereis die openbaarmaking van die kumulatiewe uitgawes wat in die drawaarde van beleggingseiendom erken is. Dit vereis verder openbaarmaking van die drawaarde van beleggingseiendom wat 'n beduidend langer tyd neem om te voltooi as wat verwag is, met inbegrip van redes vir enige vertraging. Daar word ook openbaarmaking vereis van die drawaarde van beleggingseiendom waar konstruksie of ontwikkeling gestaak is, hetsy gedurende die huidige of vorige verslagdoeningstydperk(e), met inbegrip van redes vir sodanige staking asook of enige waardedalingsverliese met betrekking tot hierdie bates erken is.
- Hierdie Standaard vereis die afsonderlike openbaarmaking van uitgawes wat aangegaan is om beleggingseiendomme wat gedurende die tydperk

- huurinkomste gegenereer het of nie gegenereer het nie te herstel en in stand te hou.
- Oorgangsbepalings na hierdie Standaard verskil van dié wat in IPSAS 16 vervat is.