

Utjecaj računovodstvenih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj i uspješnost poduzeća

Stojanović, Martina

Master's thesis / Diplomski rad

2021

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:547031>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-23**



Repository / Repozitorij:

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



Martina Stojanović

**UTJECAJ RAČUNOVODSTVENIH MODELA MJERENJA
ULAGANJA U NEKRETNINE NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I
USPJEŠNOST PODUZEĆA**

DIPLOMSKI RAD

Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet - Zagreb

Kolegij: Financijsko računovodstvo

Mentor: Prof. dr. sc. Hrvoje Perčević

Broj indeksa: 0067543145

Zagreb, lipanj 2021.

Martina Stojanović

**UTJECAJ RAČUNOVODSTVENIH MODELA MJERENJA
ULAGANJA U NEKRETNINE NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I
USPJEŠNOST PODUZEĆA**

**THE IMPACT OF ACCOUNTING MODELS FOR
SUBSEQUENT MEASUREMENT OF INVESTMENT
PROPERTY ON THE FINANCIAL POSITION AND
PERFORMANCE OF THE COMPANY**

DIPLOMSKI RAD

Sveučilište u Zagrebu

Ekonomski fakultet - Zagreb

Kolegij: Financijsko računovodstvo

Mentor: Prof. dr. sc. Hrvoje Perčević

Broj indeksa: 0067543145

Zagreb, lipanj 2021.

Ime i prezime studenta/ice

IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Izjavljujem i svojim potpisom potvrđujem da je _____
(vrsta rada)
isključivo rezultat mog vlastitog rada koji se temelji na mojim istraživanjima i oslanja se na objavljenu literaturu, a što pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da nijedan dio rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz necitiranog rada, te da nijedan dio rada ne krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za bilo koji drugi rad u bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili obrazovnoj ustanovi.

Student/ica:

U Zagrebu, _____

(potpis)

SAŽETAK

Ulaganje u nekretnine je posebna kategorija dugotrajne materijalne imovine. To je nekretnina (zemljište ili zgrada ili dio zgrade ili oboje) u posjedu vlasnika ili najmoprimca u okviru financijskog najma radi ostvarivanja prihoda od najmovi ili povećanja vrijednosti ili oboje. Početno priznavanje ulaganja u nekretnine moguće je u trenutku kada je vjerojatno da će poduzeće ostvarivati buduće ekonomske koristi i kada se trošak ulaganja u nekretnine može pouzdano izmjeriti. Početno mjerenje ulaganja u nekretnine provodi se modelom troška nabave gdje kupoprodajna vrijednost uvećava se za transakcijske troškove vezane za proces nabave, dok naknadno mjerenje provodi se modelom troška ili modelom fer vrijednosti. Model fer vrijednosti definiran je Međunarodnim računovodstvenim standardom 40, dok model troška definiran je Međunarodnim računovodstvenim standardom 16. Primjena različitih računovodstvenih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine ima različiti utjecaj na financijski položaj i financijsku uspješnost poduzeća te njihov utjecaj obrađuje se u radu.

KLJUČNE RIJEČI: ulaganje u nekretnine, model troška, model fer vrijednosti, MRS 16, MRS 40, financijski položaj, financijska uspješnost

ABSTRACT

Investment property is separate part of fixed tangible assets. This is property (a land or a building or part of a building or both) held by the owner or by the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both. Initial recognition of an investment of property is possible when it is probable that the economic benefits associated with the investment will flow to the enterprise and the cost of investment property can be measured reliably. The initial measurement of investment property perform by the cost model where purchaes value is increased by transaction costs related to the acquisition process, while the subsequent measurement perform by the cost model or fair value model. The fair value model is defined by International Accounting Standard 40 and the cost model is defined by International Accounting Standard 16. The application of various accounting models for subsequent measurement of investment property has various impact on the financial position and financial performance of company and their impact would be present in the graduate thesis.

KEY WORDS: investment property, a cost model, a fair value model, IAC 16, IAC 40, financial position, financial performance

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1. Predmet i cilj rada	1
1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja	2
1.3. Struktura rada	2
2. POJMOVNO ODREĐENJE ULAGANJA U NEKRETNINE	4
2.1. Pojam ulaganja u nekretnine	4
2.2. Vrste ulaganja u nekretnine	8
2.3. Računovodstveni okvir ulaganja u nekretnine	9
3. PRIZNAVANJE I MJERENJE ULAGANJA U NEKRETNINE	14
3.1. Početno priznavanje ulaganja u nekretnine	14
3.2. Početno mjerenje ulaganja u nekretnine	15
3.3. Modeli naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine	17
3.4. Prestanak priznavanja ulaganja u nekretnine	19
4. RAČUNOVODSTVENO EVIDENTIRANJE ULAGANJA U NEKRETNINE	20
4.1. Računovodstveno evidentiranje nabave ulaganja u nekretnine	20
4.2. Računovodstveno evidentiranje učinaka naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine	24
4.2.1. Model fer vrijednosti	24
4.2.2. Model troška	27
5. UTJECAJ MODELA NAKNADNOG MJERENJA ULAGANJA U NEKRETNINE NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST PODUZEĆA	32
5.1. Utjecaj modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj poduzeća	32
5.2. Utjecaj modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na uspješnost poduzeća	50
6. ZAKLJUČAK	56
LITERATURA	58
POPIS SLIKA	60
POPIS TABLICA	60
ŽIVOTOPIS	61

1. UVOD

Kroz uvodni dio definira se predmet i cilj koji će se detaljnije obraditi kroz sami diplomski rad. Iznose se izvori podataka i metode prikupljanja podataka te sama struktura rada.

1.1. Predmet i cilj rada

Cilj istraživanja, odnosno ovog diplomskog rada je prikazati i ilustrirati utjecaj računovodstvenih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj i uspješnost poduzeća. Ulaganje u nekretnine klasificira se ulaganjem u dugotrajnu materijalnu imovinu te obilježje ove nekretnine je da ne utječe direktno za obavljanje gospodarske djelatnosti. Kroz rad najprije se definira pojam i vrste ulaganja u nekretnine. U radu se objašnjava priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine. Početnim priznavanjem i mjerenjem se utvrđuje početna vrijednost stavke koja se prikazuje u financijskim izvještajima. Računovodstveni modeli naknadnog mjerenja dosljedno se koriste za iskazivanje vrijednosti ulaganja u nekretnine tijekom razdoblja. Poduzeće samo odabire računovodstveni model naknadnog mjerenja. U radu se daje naglasak na odabir računovodstvenog modela naknadnog mjerenja koje poduzeće primjenjuje te ilustrira se utjecaj korištenja odabranog računovodstvenog modela naknadnog mjerenja na financijski položaj i uspješnost poduzeća.

Financijski izvještaji su obvezni izvještaji koje poduzeće izrađuje za određeno razdoblje ili određeni dan te oni daju unificirane financijske informacije, usklađene sa zakonskim okvirima, standardima i općeprihvaćenim računovodstvenim načelima. Budući da su informacije standardizirane, mala je fleksibilnost u opsegu i obliku financijskih informacija koje su prvenstveno namijenjene za eksterne korisnike. Financijske informacije u financijskim izvještajima su sintetizirane te odnose se na poduzeće kao cjelinu.

Temeljni financijski izvještaji su izvještaj o financijskom položaju (bilanca), izvještaj o uspješnosti poduzeća (račun dobiti i gubitka), izvještaj o novčanom toku, izvještaj o promjenama glavnice i bilješke uz financijske izvještaje.

Na temelju tih spoznaja, važno je naglasiti važnost odabira pojedinog računovodstvenog modela i koje utjecaje će odabrani model imati na prikazivanje financijskog položaja i uspješnosti poduzeća.

1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Podaci za ovaj diplomski rad pribavljeni su na temelju sekundarnih izvora podataka. Izvori podataka su znanstveni i stručni radovi iz područja računovodstva koji obrađuju problematiku priznavanja i mjerenja ulaganja u nekretnine te znanstvene i stručne knjige iz područja računovodstva. Korištena je literatura iz knjižnice Ekonomskog fakulteta u Zagrebu, iz Nacionalne i sveučilišne knjižnice, iz knjižnica grada Zagreba, internetska stranica Hrčak, portal znanstvenih i stručnih časopisa te zakonodavni okvir Republike Hrvatske.

Kroz rad upotrebljavale su se razne metode znanstvenog istraživanja. Induktivnom metodom, temeljem analize pojedinih činjenica dolazilo se do općeprihvaćenih zaključaka, dok deduktivnom metodom se iz općih zaključaka izvodili su se pojedinačni zaključci pojedinih činjenica. Metoda analize uključivala je objašnjavanje cjeline na temelju raščlanjivanja jednostavnijih njezinih dijelova. Metoda dokazivanja uključivala je skup svih metoda te na temelju prikupljenih i obrađenih podataka utvrdila točnost neke spoznaje, u ovom slučaju o utjecaju računovodstvenih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj i uspješnost poduzeća.

1.3. Struktura rada

Rad je koncipiran tako da s uvodom i zaključkom sadrži šest poglavlja koja su u nastavku detaljnije opisana. U uvodu se definira predmet i cilj istraživanja diplomskog rada, izvori podataka, metode prikupljanja podataka te struktura rada.

U dugom dijelu definira se pojam ulaganja u nekretnine. Objašnjava se što točno označava pojam ulaganje u nekretnine i što ono sve obuhvaća. Definirat će se pojam ulaganja u nekretnine i gdje se nalazi njezina pozicija u bilanci. Na primjerima se objašnjava što se smatra ulaganjem u nekretnine. Definiranjem ulaganja u nekretnine detaljnije se pojašnjavaju razlozi zašto se poduzeća odlučuju na ovaj oblik ulaganja i kojim računovodstvenim okvirima se služe prilikom računovodstvenog evidentiranja i mjerenja ulaganja u nekretnine.

Priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine obrađuje se kroz treće poglavlje. Priznavanje podrazumijeva uvrštavanje stavke u financijske izvještaje, a mjerenje vrijednosti odnosno iznos po kojem se stavka priznaje i prezentira u financijskim izvještajima. Početno prezentiranje ove stavke u financijskim izvještajima očituje se početnim priznavanjem i početnim mjerenjem vrijednosti ulaganja u nekretnine. Naknadno mjerenje vrijednosti ulaganja u nekretnine naglašava se usporedbom korištenja jednim od dvaju modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine. Također, objašnjava se prestanak priznavanja ulaganje u nekretnine.

Četvrtim poglavljem se pojašnjava računovodstveno evidentiranje ulaganja u nekretnine. Obrađuje se računovodstveno evidentiranje nabave i učinka naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine.

Posebno važan cilj ovog rada obrađen je u petom poglavlju koje objašnjava odabir pojedinih modela za naknadno mjerenje i koji utjecaj imaju na financijski položaj i uspješnost poduzeća. U konačnici objedinjava utjecaj na financijske izvještaje te što ona znače za korisnike i njihove poslovne odluke.

Na kraju rada, u zaključku, izdvojene su najvažnije informacije iz cjelokupnog rada. Donesen je zaključak koji se odnosi na utjecaj odabira računovodstvenih modela mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj i uspješnost poduzeća.

2. POJMOVNO ODREĐENJE ULAGANJA U NEKRETNINE

2.1. Pojam ulaganja u nekretnine

„Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje.“¹ Dakle, nekretnine su zemljište i zgrade te dijelovi zgrada. Razna poduzeća bave se različitim gospodarskim djelatnostima. S tog aspekta, važno je imati na umu djelatnost poduzeća prilikom kategoriziranja nekretnine i što se smatra ulaganjem u nekretnine.

„Nekretnina koju koristi vlasnik je nekretnina koja je u posjedu (vlasnika ili najmoprimca u okviru financijskog najma) radi upotrebe u proizvodnji ili isporuci roba i usluga ili za administrativne svrhe.“² Ova kategorija nekretnine definirana je MRS-om 16 te označava da vlasnik nekretnine nekretninu koristi u procesu obavljanja glavne gospodarske djelatnosti.

„Nekretnine, postrojenja i oprema jesu materijalna imovina: koju subjekt posjeduje za korištenje u proizvodnji ili isporuci roba ili usluga, za iznajmljivanje drugima ili za administrativne svrhe, i koja se očekuje koristiti duže od jednog razdoblja.“³ Glavna razlika u kategoriziranju nekretnina očituje se u načinu njezina korištenja, to jest svrsi njezina vlasništva u poduzeću. Koristi li se nekretnina za obavljanje glavne djelatnosti ili se koristi radi pristizanja dodatnih novčanih tokova. Na temelju toga se određuje koji standard je primjenjiv u klasificiranju nekretnine.

Ako je nekretnina u vlasništvu poduzeća u fazi izgradnje ili dogradnje poduzeće primjenjuje MRS 16 - Nekretnine, postrojenja i oprema ako je veliki poduzetnik ili subjekt od javnog interesa, dok srednji, mali i mikro poduzetnici primjenjuju HSFI 6 - Dugotrajna materijalna imovina. Nekretnina u fazi izgradnje jest nekretnina u pripremi te se kao takva nekretnina početno mjeri po utvrđenom trošku nabave. Trošak nabave najčešće jest fer vrijednost, ali ne mora nužno biti. On se može razlikovati od fer vrijednosti. U trenutku završetka radova poduzeće nekretninu stavlja u uporabu te može se odlučiti primjenjivati model fer vrijednosti ili model troška za naknadno mjerenje nekretnine ako se navedena nekretnina gradila u svrhu

¹Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 (1996.) dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima> (posjećeno 22.06.2021.)

² MRS 40, točka 5 b

³ Narodne novine, br. 136 (2009.), dostupno na: <https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/404789.pdf> (posjećeno 22.06.2021.)

investicijske nekretnine, odnosno ako je nekretnina namijenjena u svrhu ostvarivanja prihoda od najma ili porasta tržišne (fer) vrijednosti ili oboje.

„Ulaganje u nekretnine, prema MRS-u 40 – Ulaganje u nekretnine i HSFI-u 7- Ulaganje u nekretnine, predstavlja kategoriju dugotrajne imovine koja se u aktivi iskazuje kao posebna stavka. Ulaganje u nekretnine su nekretnine koje se sastoje od:

- zemljišta ili
- zgrada ili
- dijelova zgrada ili oboje

koje vlasnik ili najmoprimac u financijskom najmu drži:

- a) kako bi ostvario prihode od najma
- b) radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili
- c) radi jednog i drugog (zgrade na iznajmljivanju i povećanja vrijednosti),

a ne radi:

- a) korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe ili
- b) prodaje u sklopu redovitog poslovanja⁴

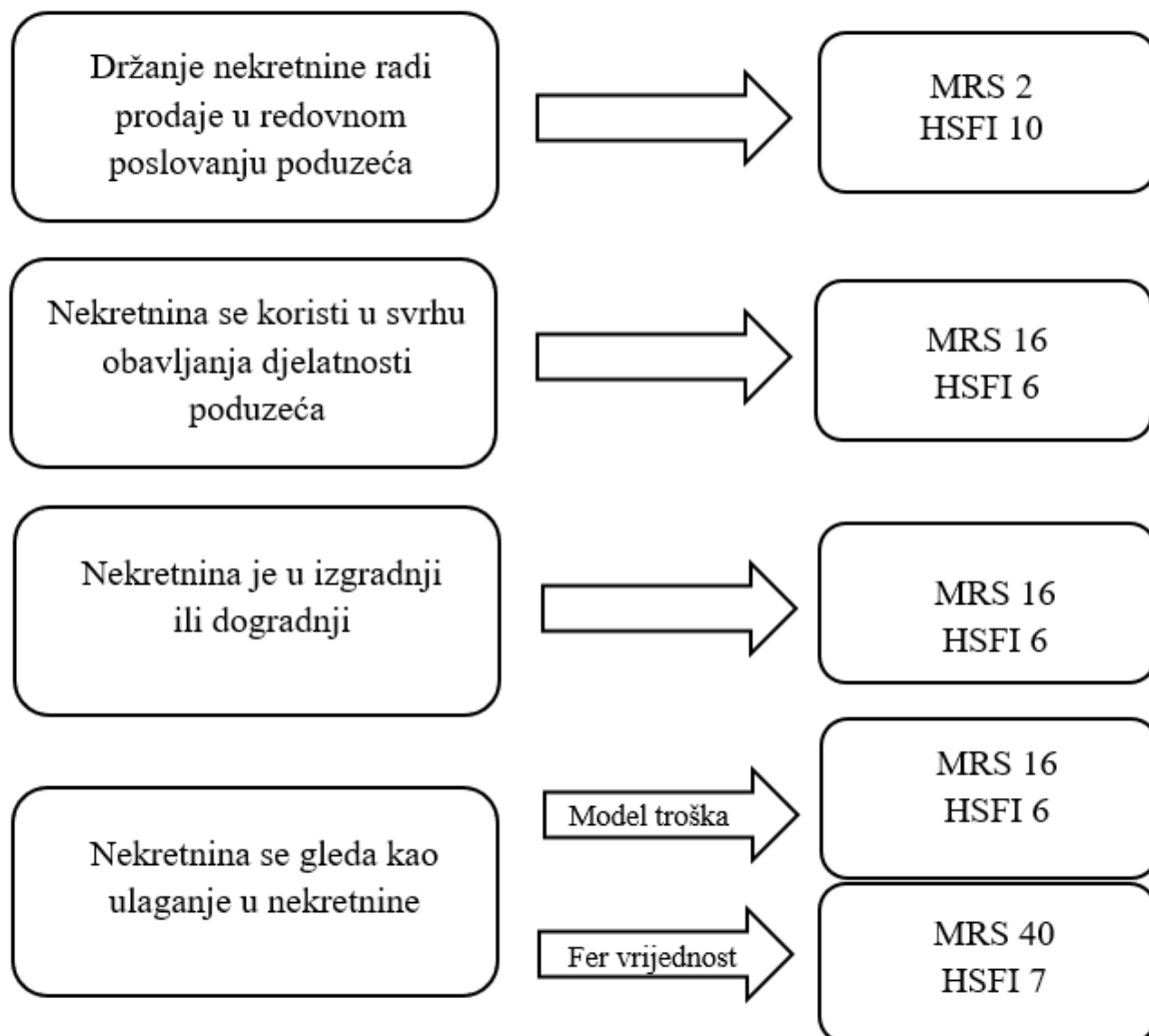
MRS 40 i HSFI 7 detaljno objašnjava ulaganje u nekretnine od same definicije, početnog priznavanja i mjerenja, naknadnog mjerenja te prestanka priznavanja. Početno priznavanje i mjerenje provodi se modelom troška, dok naknadno mjerenje daje mogućnost izbora između modela fer vrijednosti koji je definiran MRS-om 40 odnosno HSFI -em 7 i modela troška koji je definiran MRS-om 16 i HSFI-em 6. S obzirom na odabir pojedinog modela, poduzeće primjenjuje pojedini međunarodni računovodstveni standard odnosno hrvatski računovodstveni standard.

Zaključno tome, s obzirom na koji način se kategorizira nekretnina u aktivi prema tome se koriste Međunarodni standardi financijskog izvještavanja i Hrvatski standardi financijskog izvještavanja. Glavna razlika primjene standarda između MRS-a 16 Nekretnine, postrojenje i oprema i MRS-a 40 Ulaganje u nekretnine, odnosno HSFI-a 6 Računovodstvo materijalne imovine i HSFI-a 7 Ulaganje u nekretnine je namjena korištenja nekretnine u poslovanju poduzeća. Koristi li poduzeće nekretninu u svom redovnom procesu poslovanja ili je koristi za

⁴ Belak, V., (2009.), *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine*, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 170.

ostvarivanje dodatnih prihoda. Sljedeća slika na jednostavan način prikazuje koje Međunarodne standarde financijskog izvještavanja/Međunarodne računovodstvene standarde i Hrvatske standarde financijskog izvještavanja obuhvaća pojedina kategorija nekretnine.

Slika 1: Klasifikacija nekretnine prema MSFI-u/MRS-u odnosno HSFI-u



Izvor: Izrada autora

Ilustracija prikazuje namjene nekretnine u poduzeću te odgovarajuće MSFI-e/MRS-ove i HSFI-e u okviru kojih je definiran računovodstveni tretman s obzirom na namjenu nekretnine. Ako se radi o prodaji nekretnine u sklopu redovnog poslovanja tada ne možemo govoriti o kategoriji ulaganja u nekretnine. Ova vrsta nekretnine obuhvaćena je MRS-om 2 Zalihe i HSFI-em 10 Zalihe. Zalihe se smatraju imovinom koja je namijenjena za prodaju tijekom redovnog poslovanja poduzeća.

Nekretnina koju poduzeće koristi u svrhu obavljanja svoje gospodarske djelatnosti ne smatra se ulaganjem u nekretnine bez obzira na broj takvih nekretnina u vlasništvu poduzeća.

Nekretnina koja se koristi u proizvodne, skladišne ili administrativne svrhe poduzeća ne smatraju se ulaganjem u nekretnine jer te nekretnine su neophodne za poslovanje poduzeća. Isto tako, ako poduzeće kao glavnu djelatnost ima iznajmljivanje prostora za pravne ili fizičke osobe ne smatra se ulaganjem u nekretnine jer je primarna djelatnost poduzeća najam, a ne dodatna zarada. Ova kategorija nekretnina obuhvaćena je MRS-om 16 Nekretnine, postrojenje i oprema i HSFI 6 Dugotrajna materijalna imovina. Njime je obuhvaćena sva dugotrajna imovina poduzeća, priznavanje imovine, određivanje njene knjigovodstvene vrijednosti, amortizacije i gubitaka zbog umanjenja koje treba priznati povezano s njima.

Nekretnina bez obzira na svrhu koja je u izgradnji ili dogradnji obuhvaćena je MRS-om 16 Nekretnine, postrojenja i oprema i HSFI-em 6 Dugotrajna materijalna imovina. Takva nekretnina evidentira se kao nekretnina u pripremi i sve dok je u pripremi nekretnina je obuhvaćena MRS-om 16 i HSFI-em 6. Kasnije kada će biti za uporabu može se koristiti za gospodarsku djelatnost poduzeća te nastavlja biti obuhvaćena MRS-om 16 i HSFI-em, dok nekretnina koja se drži radi najma ili povećanja tržišne vrijednosti ili oboje bit će obuhvaćena MRS-om 40 Ulaganje u nekretnine i HSFI-em 7 Ulaganje u nekretnine.

Kada se nekretnina gleda kao investicijska nekretnina tada govorimo o kategoriji ulaganje u nekretnine. Nekretnina koja se drži radi dodatnog prihoda od najma ili radi povećanja tržišne vrijednosti nekretnine tada govorimo o kategoriji ulaganje u nekretnine. Isto tako, poduzeće ima na izbor odabrati koji računovodstveni model naknadnog mjerenja i dosljedno ga koristiti za određivanje naknadne vrijednosti ulaganja u nekretnine. Ako se poduzeće odluči za odabir modela troška tada dosljedno na sva svoja ulaganja u nekretnine koristi model troška koji je definiran MRS-om 16 odnosno HSFI-em 6. Ako se poduzeće odluči za model fer vrijednosti tada na sva svoja ulaganja u nekretnine koristi model fer vrijednosti koji je definiran MRS-om 40 odnosno HSFI-em 7.

2.2. Vrste ulaganja u nekretnine

Svako poduzeće koje se odluči za dodatan izvor zarade u okviru kategorije ulaganja u nekretnine ima mogućnosti odabira koje ulaganje u nekretnine želi imati u svom poslovanju. Primjeri nekretnina koje se mogu klasificirati kao ulaganja u nekretnine su sljedeći:

- a) „zemljište koje se drži u svrhu dugoročnog porasta kapitalne vrijednosti, a ne zbog kratkoročne prodaje tijekom redovitog poslovanja
- b) zemljište koje se drži neodređeno vrijeme radi budućega tekućeg korištenja (ako subjekt nije odlučio koristiti zemljište kao nekretninu koju koristi vlasnik ili u svrhu kratkoročne prodaje tijekom redovitog poslovanja, zemljište se smatra kao nekretnina namijenjena povećanju kapitalne vrijednosti)
- c) zgrada koju subjekt posjeduje (ili koju subjekt posjeduje prema ugovoru o financijskom najmu) i koju daje u najam prema jednom ili više ugovora o poslovnom najmu
- d) zgrada koja je prazna, ali se drži s namjerom da se iznajmi prema jednom ili više ugovora o poslovnom najmu
- e) nekretnina koja se gradi ili obnavlja radi buduće upotrebe kao ulaganje u nekretnine’’⁵

S obzirom na to da postoji više mogućnosti odabira nekretnina za koju se poduzeće može odlučiti za ulaganja, treba uzeti u obzir da postoji različiti ciljevi ulaganja u nekretnine i zašto se poduzeće odlučuje za ovaj oblik investicije. Poduzeće se odlučuje za ulaganje u nekretnine radi:

- prihoda od najmova
- postizanja veće tržišne vrijednosti nekretnine
- oboje prethodno navedeno

Naposljetku treba spomenuti koji primjeri se ne smatraju ulaganjem u nekretnine i nisu obuhvaćeni MRS-om 40 i HSFI-em 7. To su sljedeći primjeri:

- a) „nekretnine namijenjene prodaji u toku redovnog poslovanja ili u procesu izgradnje ili razvijanja s ciljem takve prodaje (vidjeti MRS 2), na primjer, nekretnina stečena isključivo s namjerom da se otuđi u bliskoj budućnosti ili da se razvije i dalje proda;

⁵ Belak, V.,(2009.) *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine*, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 171.

- b) nekretnine koje koristi vlasnik (vidjeti MRS 16), uključujući (između ostalog) nekretnine namijenjene budućoj upotrebi kao nekretnine koje koristi vlasnik, nekretnine koje se drže radi budućeg razvoja i, nakon toga, korištenja kao nekretnine koje koristi vlasnik, nekretnine koje koriste zaposlenici (bez obzira plaćaju li zaposlenici najam po tržišnim uvjetima) i nekretnine namijenjene otuđenju koje koristi vlasnik;
- c) nekretnine dane u najam drugim subjektima prema ugovoru o financijskom najmu⁶

Ulaganje u nekretnine razumijeva se nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju poduzeće drži kako bi ostvarilo prihode od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili oboje, a ne zbog korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, na temelju toga određena nekretnina se može klasificirati kao ulaganje u nekretnine sukladno MRS-u 40 na temelju odluke menadžmenta poduzeća. Poduzeće najprije mora definirati ciljeve koje želi postići ulaganjem u nekretnine, želi li ostvarivati prihode od najma ili ulaže u nekretnine radi postizanja veće tržišne vrijednosti ili oboje. Nakon odluke menadžmenta o ciljevima odabire način postizanja tih ciljeva. Hoće li se odlučiti za zemljište ili zgradu ili dio zgrade ili oboje. Detaljnim prikupljanjem informacija i definiranjem ciljeva poduzeća tek tada poduzeće kreće u realizaciju ulaganja u nekretnine.

2.3. Računovodstveni okvir ulaganja u nekretnine

Zakonom o računovodstvu propisana je primjena standarda financijskog izvještavanja za poduzetnike u RH. Sukladno Zakonu o računovodstvu mikro, mali i srednji poduzetnici primjenjuju HSFI, a veliki i subjekti od javnog interesa MSFI. Zakon o računovodstvu nalaže sljedeće da Poduzetnici u smislu ovog Zakona razvrstavaju se na mikro, male, srednje i velike ovisno o pokazateljima utvrđenim na zadnji dan poslovne godine koja prethodi godini za koju se sastavljaju financijski izvještaji. Pokazatelji na temelju kojih se razvrstavaju poduzetnici su:

- iznos ukupne aktive
- iznos prihoda
- prosječan broj radnika tijekom poslovne godine⁷

⁶ MRS 40, točka 9.

⁷ Zakon o računovodstvu, Narodne novine br. 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, (2015.), dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/118/Zakon-o-ra%C4%8Dunovodstvu>, posjećeno (22.06.2021.)

Na temelju Zakona o računovodstvu sljedeća tablica prikazuje razvrstavanje poduzetnika odnosno poduzeća prema prethodno navedenim kriterijima. Svaki kriterij se odnosi za određenu kategoriju poduzeća te ako poduzeće ne prelazi dva od tri navedena kriterija nalazi se u navedenoj kategoriji, ako pređe dva od tri kriterija sukladno Zakonu prelazi u sljedeću kategoriju.

Tablica 1: Klasifikacija poduzetnika prema Zakonu o računovodstvu

Veličina poduzeća	Iznos ukupne aktive	Iznos prihoda	Prosječan broj radnika
Mikro poduzetnici	2.600.000 HRK	5.200.000 HRK	10 radnika
Mali poduzetnici	30.000.000 HRK	60.000.000 HRK	50 radnika
Srednji poduzetnici	150.000.000 HRK	300.000.000 HRK	250 radnika

Izvor: Izrada autora prema Zakonu o računovodstvu

Velikim poduzetnicima odnosno poduzeća se smatraju sva ona poduzeća koja su prešla dva od tri navedena kriterija za srednje poduzeće, ali i sva poduzeća koja se smatraju od javnog interesa kao što su banke, štedne banke, štedne banke, institucije za elektronički novac, društva za osiguranje, društva za reosiguranje, leasing-društva, društva za upravljanje UCITS fondovima, društva za upravljanje alternativnim investicijskim fondovima, UCITS fondovi, alternativni investicijski fondovi, mirovinska društva koja upravljaju obveznim mirovinskim fondovima, mirovinska društva koja upravljaju dobrovoljnim mirovinskim fondovima, dobrovoljni mirovinski fondovi, obvezni mirovinski fondovi te mirovinska osiguravajuća društva, društva za dokup mirovine, faktoring-društva, investicijska društva, burze, operateri MPT-a, središnja klirinška depozitarna društva, operateri središnjeg registra, operateri sustava poravnanja i/ili poravnanja i operateri Fonda za zaštitu ulagatelja neovisno o tome ispunjavaju li uvjete iz točke 1. ovog stavka ⁸ koji se odnosi na ispunjavanje kriterija vezano za srednja poduzeća.

Obveznici Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja su mikro, mali i srednji poduzetnici. Međutim, veliki poduzetnici, kao i poduzeća od javnog interesa su dužni voditi poslovne knjige po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja. „Jedino ovisno društvo odnosno društvo kći koje mora sastavljati izvješća po Hrvatskim standardima izvještavanja može odabrati između Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja i Međunarodnih standarda

⁸ Narodne novine (2015.), *Zakon o računovodstvu*, članak 5. stavak 5.

financijskih izvještavanja ako njeno matično društvo sastavlja godišnja izvješća po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.“⁹

Ulaganje u nekretnine priznaje se i mjeri prema MRS-u 40 ili HSFI-u 7. Oba standarda navode o početnom priznavanju ulaganja u nekretnine tako da se priznaje po trošku nabave, što znači da uz trošak nabave uključuju se i transakcijski troškovi u početno priznavanje. Međutim, „razlika između MRS-a 40 i HSFI-a 7 je u vrednovanju ulaganja u nekretnine tijekom izgradnje. Obveznici primjene HSFI-a obavezno tijekom faze izgradnje primjenjuju model troška, bez obzira koji će model naknadnog vrednovanja u nekretnine odabrati, dok će obveznici primjene MRS-a 40 u fazi izgradnje ulaganje vrednovati po trošku ili fer vrijednosti, ovisno o odabranom modelu naknadnog vrednovanja ulaganja u nekretnine nakon dovršetka izgradnje ili obnove. Naime, prema točki 7.15. HSFI-a 7, trošak ulaganja u nekretnine koje je poduzetnik sam izgradio je trošak nabave na datum završetka izgradnje ili obnove. Do tog datuma poduzetnik primjenjuje HSFI 6 Dugotrajna materijalna imovina. Na taj datum nekretnina postaje ulaganja u nekretnine i na nju se primjenjuje ovaj Standard.“¹⁰ Prilikom naknadnog mjerenja, nakon početnog priznavanja, poduzetnik odabire koju metodu će izabrati za evidentirati ulaganje u nekretnine. Odabir se sastoji između fer vrijednosti koju procjenjuje procjenitelj koja se evidentira kroz račun dobiti i gubitka ili metodi troška koja umanjuje vrijednost za vrijednost amortizacije i nastale gubitke. Poduzeće odabiranim računovodstvenim modelom naknadnog mjerenja dosljedno prati i vrednuje ulaganje u nekretnine te bilježi u svoje poslovne knjige.

Često se događa da poduzeće ulaganje u nekretnine djelomično koristi u vlastitom procesu, a ostatak stavlja u najam i time ostvaruje prihode od najma. Takvi slučajevi, također, su definirani MRS-om 40.

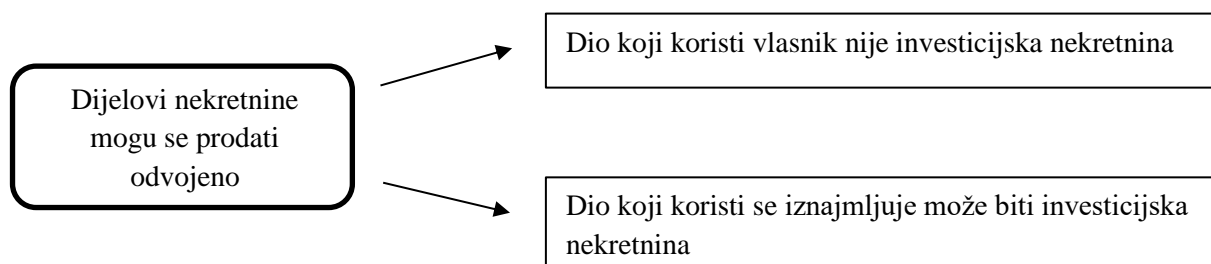
„Nadalje, ako se ti dijelovi mogu prodati odvojeno ili dati u financijski leasing, računovodstveno se tretiraju odvojeno. To znači da će dio nekretnine biti tretiran kao investicijska nekretnina, a dio kao nekretnina koju koristi vlasnik. Obračun ta dva dijela vodi se odvojeno kao da je riječ o dvije ili više nekretnina.“¹¹

⁹ Narodne novine (2015.), *Zakon o računovodstvu*, članak 17. stavak 4.

¹⁰ Krčmar, K., Pretnar Abiči, S. (2019.), *Ulaganje u nekretnine (HSFI 7 i MSFI 40)*, preuzeto 21.06.2021. s <https://www.racunovodja.hr/33/ulaganje-u-nekretnine-hsfi-7-i-msfi-40-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChBZsCk8bXzAR3D7CgZBvFKIEbOZt6JQ9Zw/>

¹¹ Belak, V., (2009.) *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine*, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 172.

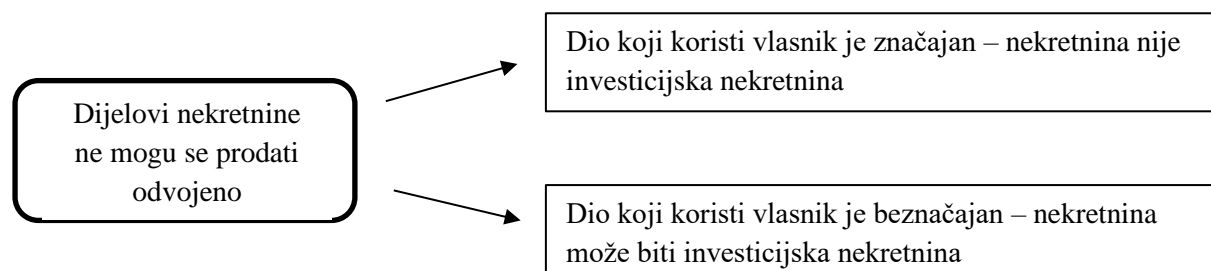
Slika 2: Računovodstveni tretman dijelova nekretnine koji se mogu prodati odvojeno



Izvor: Izrada autora prema shemi 26; Belak, V., (2009.) Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 172.

„Ako se dijelovi ne mogu prodati odvojeno, imovina se može klasificirati kao investicijska nekretnina samo ako vlasnik koristi u svom procesu njezin beznačajni dio.“¹² Međutim, da bi se utvrdilo je li navedena nekretnina zadovoljava klasifikaciju ulaganje u nekretnine, potrebna je procjena omjera koliki udio se koristi u vlastitom procesu.

Slika 3: Računovodstveni tretman dijelova nekretnine koji se ne mogu prodati odvojeno



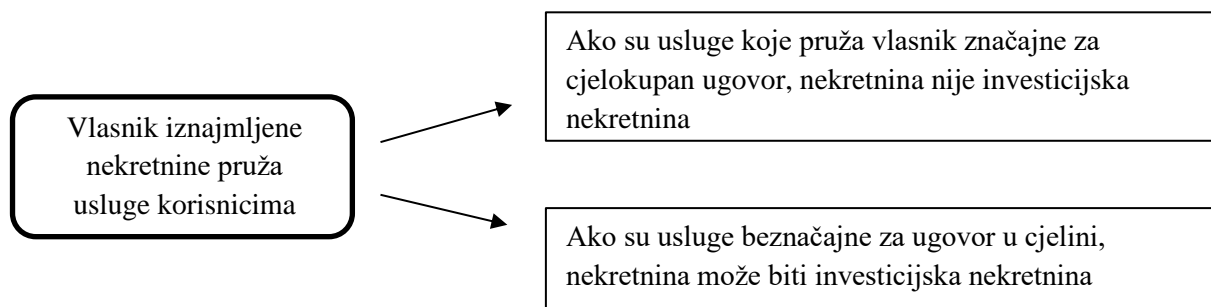
Izvor: Izrada autora prema shemi 27; Belak, V., (2009.) Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 173.

U ovom kontekstu, treba spomenuti značajnost usluga koje poduzetnik može pružiti korisnicima najma tijekom trajanja ugovora o najmu i kako se to tretira. „Ako poduzetnik pruža dodatne usluge korisnicima njegovih nekretnina, može te nekretnine tretirati kao investicijske nekretnine samo ako te usluge nisu značajne za ugovor u cijelosti.“¹³ Primjerice, usluge održavanja i čišćenja one se ne smatraju značajnim u sklopu ugovora.

¹² Belak, V., (2009.) Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 173.

¹³ Belak, V., (2009.) Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 173.

Slika 4: Računovodstveni tretman kada vlasnik iznajmljene nekretnine pruža usluge korisnicima



Izvor: *Izrada autora prema shemi 28*; Belak, V., (2009.) Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 173.

Ulaganje u nekretnine je kategorija dugotrajne imovine koja vlasniku daje mogućnost dodatne zarade. Ovisno o veličini poduzeća ovaj oblik ulaganja regulira se Međunarodnim računovodstvenim standardom 40 ili Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja 7. S obzirom na to, poduzeće je dužno dosljedno prezentirati ulaganja u svojim poslovnim knjigama. Važno je da poduzeće jasno odvoji nekretnine koje se klasificiraju kao dugotrajna materijalna imovina i nekretnine koje se klasificiraju kao ulaganje u nekretnine. Pogotovo kada se ulaganje u nekretnine djelomično koristi za gospodarsku djelatnost da se točno prezentira svaki dio u poslovnim knjigama poduzeća i njegovo vrednovanje.

3. PRIZNAVANJE I MJERENJE ULAGANJA U NEKRETNINE

Nakon definiranja ulaganja u nekretnine slijedi početno priznavanje i mjerenje te nakon obavljenog početnog mjerenja kako se provodi naknadno mjerenje vrijednosti ulaganja u nekretnine. Iako poduzeća osnivaju se s pretpostavkom neprestanog poslovanja, ona prolaze raznovrsne faze tijekom svog poslovanja. Tako postoji mogućnost da u jednoj fazi poduzeće posjeduje ulaganje u nekretnine kao dodatan izvor prihoda, a u drugoj fazi odbace takav način dodatnog prihoda te dolazi do prodaje i prestanka priznavanje ulaganja u nekretnine. U ovom poglavlju razrađuju se sve faze ulaganja u nekretnine od početnog priznavanja i mjerenja, naknadnog mjerenja pa sve do zaključenja ulaganja u nekretnine koje označava njezin prestanak priznavanja.

3.1. Početno priznavanje ulaganja u nekretnine

Dugotrajna imovina je imovina:

- a) „koju poduzetnik posjeduje za korištenje u proizvodnji proizvoda ili isporuci roba ili usluga, za iznajmljivanje drugima ili u administrativne svrhe, i
- b) koja se očekuje koristiti duže od jednog razdoblja.
- c) Ona imovina koja je namijenjena za korištenje na neprekidnoj osnovi u svrhu aktivnosti društva.“¹⁴

Budući da ulaganje u nekretnine nema za svrhu da se koristi u proizvodnom procesu ili u administrativne svrhe promatra se na način ostvarivanja dodatnih izvora prihoda te time povećanja novčanog toka. Ulaganje u nekretnine je posebna kategorija dugotrajne materijalne imovine koja ima za svrhu zaradu od najma ili držanje radi porasta tržišne vrijednosti ili oboje.

Prema MRS-u 40 ulaganje u nekretnine početno se priznaje samo kada:

(a)“ je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi koje su povezane s ulaganjem u nekretnine pritijecati u subjekt; i

(b) trošak ulaganja u nekretnine može se pouzdano izmjeriti“¹⁵

¹⁴ Belak, V. (2009.) *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine*, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 310.

¹⁵ MRS 40, točka 16.

Prema ovom načelu priznavanja poduzeće priznaje samo onu imovinu za koju je vrlo vjerojatno da će imati buduće ekonomske koristi na način pristizanja dodatnog prihoda od najma ili ostvarenje prihoda od ostvarene veće tržišne vrijednosti. Također, početno priznavanje se ostvaruje kada je moguće pouzdano utvrditi početnu vrijednost kupljenog zemljišta, nekretnine ili oboje. Ono se utvrđuje na temelju primljene fakture i ostalih dokumenata koji se odnose na troškove povezane stjecanjem nekretninom. Tada poduzeće može utvrditi trošak nabave vezane za početno priznavanje nekretnine.

„Subjekt u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine ne priznaje troškove svakodnevnog servisiranja takve nekretnine. Umjesto toga, ti troškovi se priznaju u dobit ili gubitak kako nastaju. Troškovi svakodnevnog servisiranja su prvenstveno troškovi rada i potrošnog materijala, a mogu uključivati i troškove zamjene manjih dijelova. Svrha ovih izdataka se često opisuje kao “popravci i održavanje” nekretnine.“¹⁶

Ostali naknadni izdaci, poput zamjene dijelova, investicijskog održavanja i slično priznaju se u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine u trenutku kada je nastao trošak ako su ispunjeni kriteriji za priznavanje prema načelu priznavanja. Također, prestaju se priznavati u skladu s kriterijima za prestanak priznavanja.

Zaključno tome, početno priznavanje je početno uvrštenje nekretnine u financijske izvještaje. Svako dodatno ulaganje smatra se nadogradnjom ili popravkom postojeće imovine te time se može utjecati na povećanje vrijednosti, ali ono se mjeri naknadnim mjerenjem i utječe na tržišnu vrijednost ulaganja u nekretnine.

3.2. Početno mjerenje ulaganja u nekretnine

Početno mjerenje jest mjerenje prilikom početnog priznavanja ulaganja u nekretnine. Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave što znači da se transakcijski troškovi prilikom nabave uključuju u početno mjerenje. Trošak nabave ulaganja u nekretnine u slučaju kupnje nekretnine na tržištu uključuju:

- „kupovnu cijenu
- sve izravne troškove povezane s nabavom (zakonske pristojbe i profesionalne naknade za pravne usluge, porez na promet nekretnina i ostale transakcijske troškove).“¹⁷

¹⁶ MRS 40, točka 18.

¹⁷ Belak, V., (2009.) *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine*, Zagreb, Belak Excellens d.o.o., str. 174.

Budući da se transakcijski troškovi priznaju u početnom mjerenju, postoje troškovi koji se ne mogu uključiti u trošak nabave, a to su sljedeći troškovi:

„a) troškove pokretanja poslovanja (osim u slučajevima kada su oni neophodni da bi se nekretnina dovela u stanje u kojem može poslovati na način koji je odredila uprava),

b) gubitke poslovanja koji su nastali prije nego što je ulaganje u nekretnine dostiglo planiranu razinu iskorištenosti, ili

c) izuzetno velike količine otpadnog materijala, troškove rada ili ostalih resursa koji su nastali tijekom izgradnje ili razvijanja nekretnine.“¹⁸

Zaključno tome, u početno mjerenje vrijednosti ulaganja u nekretnine ne ulazi samo kupovna cijena nekretnine prilikom nabave nego i popratni troškovi koji nastaju prilikom procesa nabave ulaganja u nekretnine. Međutim, treba voditi računa koliko su popratni troškovi zaista vezani uz nabavu ulaganja u nekretnine. Primjerice, nabavom zemljišta javljaju se ovisni troškovi kao što su provjera vlasništva u zemljišnim knjigama, provjera postoji li nekakva hipoteka ili teret vezano za zemljište, kako se zemljište vodi u katastru, urbanistički ured za pojedinu općinu provjerava namjenu, putem zahtjeva se traži lokacijska informacija iz koje se iščitava namjena. Također, važno je provjeriti dostupnost prometne i komunalne infrastrukture. Svi navedeni troškovi koji nastaju uključuju se u vrijednost početnog mjerenja ulaganja u nekretnine.

Prema MRS-u 40 ako se plaćanje ulaganja u nekretnine odgodi, njegov trošak je jednak njegovoj cijeni u novcu. „Razlika između ovog iznosa i ukupnih plaćanja priznaje se kao trošak kamate tijekom razdoblja kredita.“¹⁹ Trošak kamate, ako se ne kapitalizira u vrijednost ulaganja u nekretnine, tereti prihode istog obračunskog razdoblja. Trošak, dakle, utječe na dobit poslovnog subjekta, a izdatak na novčani tok subjekta. U većini slučajeva prvo nastane trošak koji utječe na dobit, a tek potom slijedi novčani izdatak za kamate koji utječe na novčani tok. Troškovi kamata prema svim standardima označavaju se kao izdaci iz poslovnih aktivnosti koje za učinak imaju smanjenje novčanog toga iz poslovnih aktivnosti koje predstavljaju primarnu kategoriju poduzeća i na kraju imaju učinak smanjenje neto dobiti što se manifestira na uspješnost poduzeća.

¹⁸ MRS 40, točka 23.

¹⁹ MRS 40, točka 24.

3.3. Modeli naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

Svako poduzeće koje primjenjuje Međunarodne standarde financijskog izvještavanja ili Hrvatske standarde financijskog izvještavanja prilikom sastavljanja i prezentiranja financijskih izvještaja ima izbor nakon početnog mjerenja odabrati između modela troška ili modela fer vrijednosti u svrhu naknadnog mjerenja na sva svoja ulaganja u nekretnine. Odluči li se poduzeće na dobrovoljnu promjenu računovodstvenih politika, to mu je dopušteno MRS-om 8 Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške i HSFI-em 3 Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena, pogreške zbog prikladnije prezentacije transakcija, drugih događaja ili uvjeta u financijskim izvještajima subjekta. „Nije vjerojatno da će zamjena modela fer vrijednosti modelom troška nabave rezultirati prikladnijom prezentacijom.“²⁰

Ako se poduzeće odluči na primjenjivanje modela fer vrijednosti, ono mora primjenjivati na sva svoja ulaganja u nekretnine. Također, primjenom modela fer vrijednosti poduzeće je dužno utvrditi fer vrijednost na investicijske nekretnine za potrebe mjerenja ili za potrebe objavljivanja ako primjenjuje model troška. Svakako se preporučuje koristiti usluge neovisnog, priznatog i ovlaštenog procjenitelja kako bi se utvrdila stvarna fer vrijednost navedene nekretnine s obzirom na lokaciju nekretnine i iskustva procjenitelja, ali nije nužno. S obzirom na činjenicu neobaveznog korištenja procjenitelja koliko su u stvari pouzdane procjene vrijednosti ulaganja u nekretnine u financijskim izvještajima.

„Fer vrijednost je mjera vrijednosti temeljena na tržištu, a ne mjera specifična za neki subjekt. Za neku imovinu i neke obveze mogu biti dostupne transakcije ili informacije uočljive na tržištu. Za neku drugu imovinu ili neke druge obveze uočljive transakcije ili informacije ne moraju biti dostupne. Međutim, cilj mjerenja fer vrijednost u oba je slučaja – procijeniti cijenu po kojoj tržišni sudionici na datum mjerenja prodaju imovinu, odnosno prenose obvezu u urednoj transakciji pod postojećim uvjetima (tj. izlaznu cijenu na datum mjerenja gledano iz perspektive tržišnog sudionika koji drži imovinu ili ima obvezu)“²¹ Sukladno tome, mjerenje po fer vrijednosti ulaganja u nekretnine označava vrijednost ulaganja u nekretnine po cijeni koja bi bila ostvarena na tržištu na datum mjerenja za imovinu kad bi bila namijenjena prodaji.

²⁰ MRS 40, točka 31.

²¹ MSFI 13, točka 2.

Fer vrijednost treba predstavljati objektivnu vrijednost imovine za koju bi stvarni sudionici tržišta bili spremni platiti za nju.

Kako bi ono bilo ostvareno MSFI 13 Mjerenje fer vrijednosti propisuje tri tehnike odnosno pristupa na temelju kojih subjekti mogu vršiti procjenu fer vrijednosti:

1. „Tržišni pristup – cijene i informacije koje stvaraju tržišne transakcije identične ili usporedive imovine ili obveza
2. Dohodovni pristup – iznos planiranih budućih priliva i odljeva (novčani tok priliva i odljeva) u jedan sadašnji (diskontirani) iznos
3. Troškovni pristup – iznosi koji se trenutno traže za zamjenu imovine (tekući trošak zamjene) što sa stajališta tržišnog sudionika koji kupuje imovinu predstavlja iznos koji bi platio za kupovinu imovine usporedive vrijednosti“²²

Međutim, određivanje fer vrijednosti nije uvijek jednostavno. Usprkos tome, njome se nastoji objektivno prikazati vrijednost imovine. Prilikom mjerenja ulaganja u nekretnine modelom fer vrijednosti, vrijednost nekretnine se ne umanjuje za očekivane troškove prilikom prodaje i ne uzima se u obzir trošak amortizacije. Promjena fer vrijednosti iskazuje se kroz dobit ili gubitak, odnosno povećanje fer vrijednosti prikazuje se kao prihod, dok smanjenje fer vrijednosti kao rashod.

Izazov pouzdanog određivanja fer vrijednosti očituje se u pouzdanom iskazivanju vrijednosti ulaganja u nekretnine. Također, u pojedinim specifičnim situacijama pojavljuje se nemogućnost preciznog iskazivanja fer vrijednosti. U tim situacijama, prema MRS-u 40, nalaže se korištenje modela troška koji se primjenjuje MRS-om 16. „Pretpostavlja se da je rezidualna vrijednost ulaganja u nekretnine nula. Subjekt primjenjuje MRS 16 sve do otuđenja ulaganja u nekretnine.“²³

Drugi mogući izbor za naknadno mjerenje jest model troška. „Model troška definiran je MRS-om 16 odnosno HSFI-em 6 kroz koji se detaljno pojašnjava njegova primjena. Nakon početnog priznavanja kao imovine, pojedinu nekretninu, postrojenje i opremu treba iskazati po trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja.“²⁴ Kod

²² Vinšalek Stipić, V. i Bošnjak M. (2015.), *Praćenje troškova kvalitete u poslovnim organizacijama*, stručni rad Veleučilište "Marko Marulić" u Kninu, Knin

²³ MRS 40, točka 53.

²⁴ MRS 16, točka 30.

primjene modela troška provodi se obračun amortizacije. Poduzeće je dužno rasporediti iznose amortizacije na koristan vijek upotrebe nekretnine te barem jednom godišnje na kraju svake poslovne godine preispitati ispravnost procijenjeni ostatak vrijednosti i koristan vijek upotrebe razlikuju se od prethodnih procjena. Trošak amortizacije iskazuje se kroz rashode razdoblja što ima utjecaj na smanjenje dobiti razdoblja.

Nekretnina koja se naknadno mjeri modelom troška podliježe testu umanjenja. Svaka imovina, tako i ulaganje u nekretnine, u poslovnom svijetu su pod utjecajem učestalih promjena na tržištu što utječe na vrijednost imovine te ono utječe na realno prikazivanje vrijednosti imovine u izvještaju o financijskom položaju. Uslijed navedenog, poduzeća donose najbolje odluke kada je u pitanju mjerenje umanjenje vrijednosti imovine i izvještavanje o istom. Pogrešno priznavanje umanjenja vrijednosti imovine može negativno utjecati na rezultate poduzeća. S obzirom na to, mnoga poduzeća koriste se uslugama ovlaštenih procjenitelja koji u skladu s propisima izvrše procjenu vrijednosti imovine kako to zahtijevaju Međunarodni standardi financijskog izvještavanja odnosno Hrvatski standardi financijskog izvještavanja.

Bez obzira odlučilo se poduzeće na primjenu modela troška ili modela fer vrijednosti dužno je kontinuirano na sva svoja ulaganja u nekretnine primjenjivati isti model naknadnog mjerenja. Neprekidnim primjenjivanjem određenog modela ulaganja u nekretnine se prikazuju u financijskim izvještajima objektivno i prikazuju istinit i fer prikaz financijskog položaja poduzeća.

3.4. Prestanak priznavanja ulaganja u nekretnine

Nekretnine se prestaje priznavati prilikom njezinog otuđenja i kada se od nje više ne očekuju buduće ekonomske koristi. Prestanak priznavanja ulaganja u nekretnine nastaje kada se utvrdi:

- a) Otuđenje
- b) Prestanak ostvarivanja ekonomske koristi

Otuđenje ulaganja u nekretnine smatra se ili prodaja ulaganja u nekretnine ili završetak ugovora o financijskom najmu ili uništenje ili neki drugi oblici prestanka korištenja imovine. Prestankom ostvarivanja ekonomske koristi u obliku ostvarivanja prihoda od najma ili prodajom nekretnine, ulaganje u nekretnine se isknjižava iz računovodstvene evidencije poduzeća i prestaje se prezentirati u financijskim izvještajima.

4. RAČUNOVODSTVENO EVIDENTIRANJE ULAGANJA U NEKRETNINE

Budući da kontni plan u Republici Hrvatskoj nije propisan za poduzeća iz realnog sektora, stoga svako poduzeće kreira svoj kontni plan. Prema HZRiF kontnom planu ulaganje u nekretnine evidentira se u razredu 0 u sklopu dugotrajne imovine. Predlaže se unutar skupine ulaganje u nekretnine razgraničiti na nekretnine i na zemljište te ostala bilježenja vezano za pojedinu stavku bilježiti na analitičkim kontima zbog urednijeg vođenja poslovnih promjena.

Za potrebe računovodstvenog evidentiranja ulaganja u nekretnine nužno je identificirati proces nabave, proces korištenja i proces otuđenja ulaganja u nekretnine. U ovom dijelu se detaljnije pojašnjavaju procesi nabave i korištenja ulaganja u nekretnine.

4.1. Računovodstveno evidentiranje nabave ulaganja u nekretnine

Poduzeće koje se odluči na investiciju u obliku ulaganja u nekretnine, ulaganje u nekretnine priznaje u svoju imovinu ako će poduzeće vjerojatno imati buduće ekonomske koristi od ulaganja u nekretnine i ako trošak ulaganja može pouzdano izmjeriti.

Najprije, poduzeće usklađuje želje s mogućnostima investiranja u ulaganje u nekretnine. Također, potrebno je detaljno razraditi ciljeve ovog investiranja. Želi li poduzeće prvenstveno ulaganje u nekretnine imati zbog ostvarivanja prihoda od najmova ili držati nekretninu zbog porasta tržišne vrijednosti ili zbog obojega. Nakon toga, slijedi faza aktivnog traženja odgovarajuće nekretnine s obzirom na definirane ciljeve.

Poduzeće se može odlučiti za profesionalnu uslugu pri odabiru odgovarajuće nekretnine za svoje ulaganje. Na tržištu su prisutne brojne agencije za nekretnine koje svojim klijentima nude usluge savjetovanja u odabiru nekretnina s obzirom na njihove ciljeve koje žele postići. Agencija za nekretnine pružaju potpunu uslugu svojem klijentu. Od dubinske provjere i pripreme nekretnine za kupnju pa sve do samo prijenosa vlasništva u ruke poduzeća i sve što ono obuhvaća. Troškovi savjetodavnih usluga koje poduzeće ostvari prije ulaganja u nekretninu ne priznaju se u trošak nabave pri početnom priznavanju ulaganja u nekretninu. Za razliku od ovisnih troškova, početni troškovi koji nastanu prije priznavanja ulaganja u nekretnine nisu sastavni dio trošak nabave, nego se oni priznaju u trenutku njihova nastanka te imaju utjecaj na poslovni rezultat.

Nabava ulaganja u nekretnine moguća su na dva ili više različita načina:

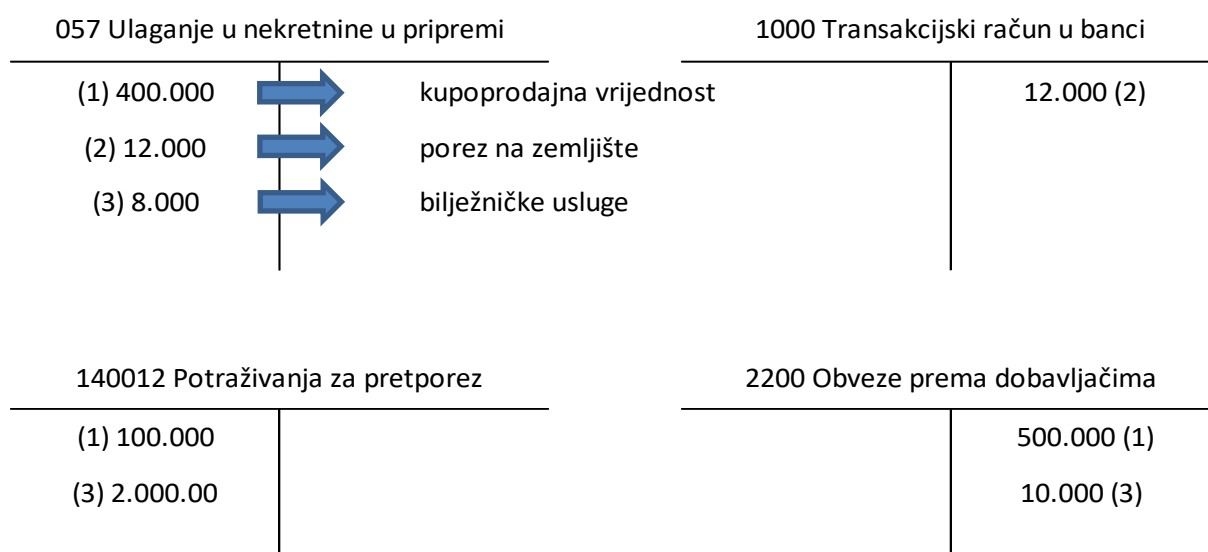
- 1) Kupnja građevinskog objekta i/ili zemljišta
- 2) Izgradnja građevinskog objekta na zemljištu koji će se koristiti kao ulaganje u nekretnine
- 3) Leasing
- 4) Zamjena za drugu imovinu i/ili obveze
- 5) Stjecanje putem poslovnog spajanja

Međutim, treba spomenuti da poduzeće može steći ulaganje u nekretnine koja se ne odnose direktno na nabavu nekretnine, ali postat će dio kategorije ulaganja u nekretnine. Riječ je o prijenosu imovine na ulaganja u nekretnine u trenutku kada postojeća imovina promjeni namjenu. Prijenosi na ulaganje u nekretnine:

- 1) Prijenos nekretnine koju koristi vlasnik na ulaganja u nekretnine
- 2) Prijenos sa zaliha na ulaganje u nekretnine

Prilikom nabave ulaganja u nekretnine, bez obzira na koju vrstu nabave poduzeće se odluči, nastaju troškovi nabave ulaganja u nekretnine. Kupoprodajna vrijednost ulaganja u nekretnine ulazi u trošak nabave. Također, ostali popratni transakcijski troškovi koji izravno utječu na nabavu ulaze u trošak nabave ulaganja u nekretnine kao što su pravne usluge vezano za nabavu ulaganja u nekretnine. Zbrajaju se sva porezna davanja državi u ukupni trošak nabave ulaganja u nekretnina.

Slika 5: Shema nabave ulaganja u nekretnine



Izvor: Izrada autora

Sama faza nabave ulaganja u nekretnine evidentira se na kontu ulaganje u nekretnine u pripremi, kao i svi ovisni troškovi koji dolaze nabavom nekretnine, sve dok ulaganje u nekretninu se ne stavi u upotrebu. Slika prikazuje računovodstveno evidentiranje nabave nekretnine kao ulaganje u nekretnine. U trošak nabave osim kupoprodajne vrijednosti ulaze troškovi poreza na zemljište i bilježnički troškovi te oni su direktno povezani sa stjecanjem nekretnine stoga se priznaju u trošak nabave. Na početku procesa nabave ulaganja u nekretnine kupoprodajna vrijednost i svi direktni troškovi evidentiraju se na konto ulaganje u nekretnine u pripremi tek kada poduzeće stavi u upotrebu i počinje se koristiti za namjeravanu svrhu (iznajmljivanje, držanje radi porasta tržišne vrijednosti ili oboje) tada se ulaganje u nekretnine evidentira na kontu ulaganja u nekretnine u upotrebi.

Kategorija ulaganja u nekretnine u izvještaju o financijskom položaju poduzeća nalazi se u aktivi jer je dio dugotrajne materijalne imovine. Ulaganje u nekretnine u pripremi također je dio dugotrajne materijalne imovine, ali sve te dvije pozicije u bilanci iskazuju odvojeno unutar skupne dugotrajna materijalna imovina.

Slika 6: Prikaz dio bilance kada je ulaganje u nekretnine u procesu stavljanja u upotrebu

MATERIJALNA IMOVINA				
Zemljište				X
Građevinski objekti				X
Postrojenja i oprema				X
Alati, pogonski inventar i transportna imovina				X
Biološka imovina				X
Predujmovi za materijalnu imovinu				X
Materijalna imovina u pripremi			500.000,00	
Ostala materijalna imovina				X
Ulaganja u nekretnine				0,00

Stavljanjem u upotrebu prelazi na drugu poziciju unutar materijalne

MATERIJALNA IMOVINA				
Zemljište				X
Građevinski objekti				X
Postrojenja i oprema				X
Alati, pogonski inventar i transportna imovina				X
Biološka imovina				X
Predujmovi za materijalnu imovinu				X
Materijalna imovina u pripremi				0,00
Ostala materijalna imovina				X
Ulaganja u nekretnine			500.000,00	

Izvor: Izrada autora

U procesu nabave ulaganja u nekretnine, nekretnina se nalazi na poziciji ulaganja u nekretnine u pripremi. Slika prikazuje da u aktivi bilance se posebno odvaja ulaganje u nekretnine dok je u pripremi pa do trenutka kada je u uporabi. U trenutku kada poduzeće odluči ulaganje u nekretnine staviti u uporabu, tada svi troškovi koji su bili evidentirani na poziciji ulaganja u nekretnine u pripremi se prenose na konto ulaganje u nekretnine u upotrebi. Stavljanjem ulaganja u nekretnine u upotrebu prelazi s pozicije materijalna imovina u pripremi na poziciju bilance ulaganja u nekretnine. Oboje pozicije su dio kategorije dugotrajna materijalna imovina, ali poduzeće treba posebno iskazati navedene unutar kategorije materijalne imovine jer dok ulaganje u nekretnine nije u upotrebi ne može se izvršiti naknadno mjerenje.

4.2. Računovodstveno evidentiranje učinaka naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

U trenutku priznavanja ulaganja u nekretnine u bilanci poduzeća, ulaganje u nekretnine se, u skladu s MRS-om 40 odnosno HSFI-em 7, iskazuje po trošku nabave. U kasnijim razdobljima u okviru MRS-a 40 odnosno HSFI-a 7 predviđa se mjerenje nakon početnog priznavanja može se provesti primjenom modela troška ili modela fer vrijednosti. Odlučili se poduzeće za primjenu fer vrijednosti, mora sva na svoja ulaganja u nekretnine primjenjivati tu metodu.

4.2.1. Model fer vrijednosti

„Fer vrijednost je mjera vrijednosti temeljena na tržištu, a ne mjera specifična za neki subjekt. Za neku imovinu i neke obveze mogu biti dostupne transakcije ili informacije uočljive na tržištu. Za neku drugu imovinu ili neke druge obveze uočljive transakcije ili informacije ne moraju biti dostupne. Međutim, cilj mjerenja fer vrijednost u oba je slučaja – procijeniti cijenu po kojoj tržišni sudionici na datum mjerenja prodaju imovinu, odnosno prenose obvezu u urednoj transakciji pod postojećim uvjetima (tj. izlaznu cijenu na datum mjerenja gledano iz perspektive tržišnog sudionika koji drži imovinu ili ima obvezu)“²⁵

„Definicija fer vrijednosti odnosi se na transakcije po tržišnim uvjetima. Transakcija po tržišnim uvjetima je transakcija između stranaka koje nemaju određen ili poseban odnos koji bi cijene tih transakcija činio nekarakterističnima za tržišne uvjete. Pretpostavlja se da se

²⁵ MRS 13, točka 2.

transakcija obavlja između nepovezanih i neovisnih stranaka.²⁶ Koncept naknadnog mjerenja po fer vrijednostima nastao je zbog što realističnijeg prikaza vrijednosti imovine odnosno da se vrijednost imovine prikaže u sadašnjim cijenama imovine na aktivnom tržištu neke imovine.

„U nedostatku trenutnih cijena na aktivnom području kao što je u našoj poslovnoj praksi slučaj, treba uzeti u obzir:

- a) trenutne cijene na aktivnom tržištu nekretnina druge vrste, stanja ili lokacije usklađene kako bi odražavali te razlike,
- b) zadnje cijene sličnih nekretnina na manje aktivnim tržištima usklađene kako bi odražavale promjene ekonomskih okolnosti,
- c) projekcije diskontiranih novčanih tijekova na temelju pouzdanih procjena budućih novčanih tijekova uz priložene uvjete svih postojećih ugovora o najmu i ostalih ugovora i primjenu diskontne stope koja odražava tržišnu procjenu nesigurnosti svote i vremena novčanih tokova.²⁷

Budući da različiti izvori mogu rezultirati različitim rezultatima procjenama fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, poduzeće treba analizirati svaki rezultat i utvrditi onaj najpouzdaniji.

„Kod primjene modela fer vrijednosti, dobit ili gubitak koji nastaje iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine treba se priznati u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao (t. 35. MRS-a 40 i t. 7.17. HSFI-a 7). Prema tome, ako se društvo kod stjecanja ulaganja u nekretnine odlučilo za iskazivanje tog ulaganja prema fer vrijednosti, u slučaju porasta njihovih cijena na tržištu, iskazivat će prihode od povećanja vrijednosti ulaganja u nekretnine. U slučaju smanjenja njihovih cijena na tržištu iskazivat će rashode od smanjenja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine.“²⁸

²⁶ MRS 40, točka 44.

²⁷ Cirkveni, T. (2012.), *Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine*, RRiF br. 7/12., str. 35.

²⁸ Cirkveni, T. (2012.), *Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine*, RRiF br. 7/12., str. 35.

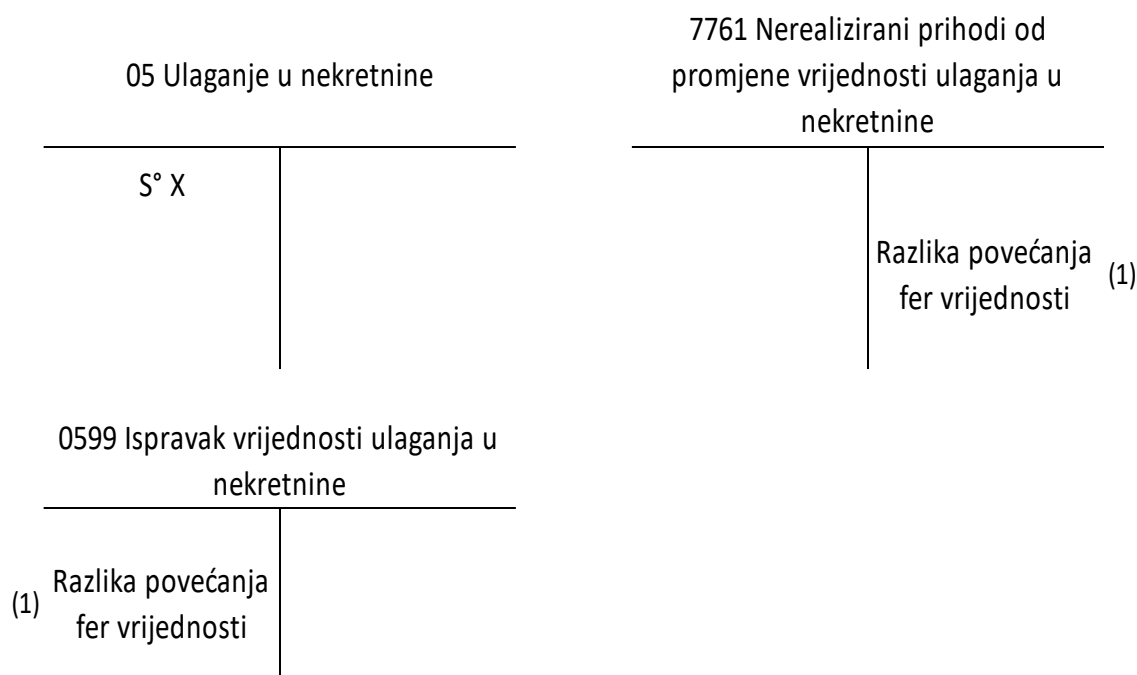
Slika 7: Shema knjiženja naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti imovine)

<p>05 Ulaganje u nekretnine</p> <hr/> <p style="text-align: center;">S° X</p>	<p>4413 Rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine na fer vrijednost</p> <hr/> <p style="text-align: center;">(1) Razlika smanjenja fer vrijednosti</p>
<p>0599 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine</p> <hr/>	
	<p style="text-align: center;">Razlika smanjenja fer vrijednosti (1)</p>

Izvor: Izrada autora

Saldo X označava knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine. Nakon početnog priznavanja i mjerenja, vrijednost imovine iskazuje se naknadnim mjerenjem. Utvrđena je fer vrijednost ulaganja u nekretnine manja nego početna knjigovodstvena, s toga knjigovodstvena vrijednost se umanjuje za razliku između knjigovodstvene i fer vrijednosti. Knjiženje umanjenja vrijednosti bilježi se na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine na dugovnoj strani u te kao protustavka na kontu rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine isti iznos.

Slika 8: Shema knjiženja mjerenja ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (povećanje vrijednosti imovine)



Izvor: *Izrada autora*

Saldo X označava početno mjerenje vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nakon početnog priznavanja i mjerenja, vrijednost imovine iskazuje se naknadnim mjerenjem. Utvrđena je fer vrijednost ulaganja u nekretnine veća je nego početna knjigovodstvena, s toga knjigovodstvena vrijednost se povećava za razliku između fer i knjigovodstvene vrijednosti. Knjiženje povećanja vrijednosti bilježi se na kontu ispravka ulaganja u nekretnine na dugovnoj strani za razliku povećanja vrijednosti te kao protustavka na kontu nerealizirani prihodi od promjene vrijednosti ulaganja u nekretnine isti iznos.

4.2.2. Model troška

„Nakon početnog priznavanja, subjekt koji odabere model troška treba mjeriti sve svoje ulaganja u nekretnine u skladu sa zahtjevima MRS 16 odnosno HSFI 6 koji se odnose na taj

model, osim onih ulaganja u nekretnine koja udovoljavaju kriterijima klasifikacije kao imovina namijenjena prodaji“²⁹

Odluči li se poduzeće pri naknadnom vrednovanju ulaganja u nekretnine za metodu troška, tada se vrijednost građevinskih objekata klasificiranih kao ulaganje u nekretnine iskazuje prema nabavnoj vrijednosti smanjenoj za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti, a vrijednost zemljišta klasificiranog kao ulaganje u nekretnine iskazuje prema nabavnoj vrijednosti.

„Amortizacija se obračunava samo za građevinski objekt pri godišnjoj amortizacijskoj stopi od 5% ili dvostrukoj godišnjoj amortizacijskoj stopi od 10% što je porezno priznato“³⁰kako nalaže Zakon o porezu na dobit. Zemljište ne podliježe amortizaciji.

Amortizacija se obračunava samo u razdoblju u kojem je procijenjeni vijek trajanja ulaganja u nekretnine. Procijenjeni vijek ulaganja u nekretnine kao i ostale imovine jest razdoblje u kojem se očekuje da će imovina biti dostupna za korištenje. Početak obračuna amortizacije je sljedeći mjesec u godini od mjeseca stavljanja u uporabu ulaganja u nekretnine.

Pri obračunu amortizacije koriste se linearna metoda, metoda opadajućeg salda ili funkcionalna metoda. Uporabom različitih metoda obračuna amortizacije dolazi se do različitih iznosa amortizacije, no ukupni iznos za cijeli vijek trajanja je uvijek isti. O odabiru primjene metode amortizacije odlučuje menadžment poduzeća zato što različitim metodama se utječe na financijski položaj i uspješnost poduzeća.

Linearna metoda obračuna amortizacije je među najjednostavnijima za izračun. Prema linearnoj metodi iznos amortizacije računa se na tako da se izračuna godišnja stopa amortizacije da se 100 podijeli s vijekom trajanja u godinama imovine.

$$\text{Godišnja stopa amortizacije} = \frac{100}{\text{Vijek trajanja u godinama}}$$

Godišnja stopa amortizacije služi za izračun godišnjeg iznosa amortizacije. Ona se izračunava na temelju knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine stavljanja u uporabu i jednaka je

²⁹ MRS 40, točka 56.

³⁰ Zakon o porezu na dobit, Narodne novine br 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20 (2004.), dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/99/Zakon-o-porezu-na-dobit>, (posjećeno 21.06.2021.)

za cijeli vijek trajanja amortiziranja ulaganja u nekretnine, jedino ako dođe do promjene ostatka vrijednosti.

$$\text{Godišnji iznos amortizacije} = \frac{\text{Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine}}{12} \times \text{Godišnja stopa amortizacije}$$

Mjesečni izračun amortizacije izračunava se na temelju godišnjeg iznosa amortizacije tako da se godišnji iznos amortizacije podijeli s ukupnim brojem mjeseci u godini.

$$\text{Mjesečni iznos amortizacije} = \frac{\text{Godišnji iznos amortizacije}}{12}$$

Metoda opadajućeg salda očituje se u opadanju korisnosti tijekom vijeka trajanja. Najveći iznos amortizacije obračuna se u prvoj godini korištenja, a najmanje u posljednjoj godini. Tako poduzeće utječe na rashode tako što u prvoj godini priznaje se najveći iznos rashoda od amortizacije te time se ostvaruje veća dobit u računu dobiti i gubitka, no s godinama opada taj utjecaj u tom segmentu. Suprotna metoda ovoj metodi je progresivna metoda gdje je najveći iznos amortizacije obračuna u posljednjoj godini amortiziranja imovine, stoga rashodi od amortizacije će biti najveći u posljednjoj godini amortizacije te utjecaj na financijsku uspješnost je naglašena u posljednjoj godini obračuna amortizacije.

Funkcionalna metoda temelji se na očekivanom korištenju imovine jer se računa prema broju sati ili prema broju proizvedenih proizvoda.

Slika 9: Shema knjiženja amortizacije ulaganja u nekretnine

4319 Trošak amortizacije ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	0519 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevinski objekt
(1) Godišnja amortizacija ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	(1) Godišnja amortizacija ulaganja u nekretnine - građevinski objekt

Izvor: *Izrada autora*

Slika prikazuje shemu knjiženja amortizacije ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta. Godišnji iznos amortizacije knjiži se umanjnjem ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt na potražnoj strani, a protustavka je trošak amortizacije ulaganja u nekretnine – građevinski objekt za isti iznos godišnjeg iznosa amortizacije ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta na dugovnoj strani konta. Trošak amortizacije predstavlja rashod poduzeća te će biti vidljiv na karaju razdoblja u računu dobiti i gubitka.

Na kraju svake godine ulaganje menadžment mora procijeniti vrijednost knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine s njezinim nadoknadivim iznosom. Ponovna procjena vrijednosti imovine naziva se testom umanjenja. Cilj testa umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine je da se ulaganje u nekretnine ne iskazuje po vrijednosti koja je veća od nadoknadivog iznosa. Ako knjigovodstvena vrijednost premašuje nadoknadivu vrijednost, potrebno je procijeniti nadoknadivi iznos te imovinu umanjiti za taj iznos, a poduzeće priznaje gubitak od umanjenja.

Slika 10: Shema knjiženja testa umanjenja

<p>05 Ulaganje u nekretnine</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;">S° X</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	S° X		<p>058 Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;">(1) Razlika smanjenja vrijednosti</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>	(1) Razlika smanjenja vrijednosti	
S° X					
(1) Razlika smanjenja vrijednosti					
<p>0599 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-right: 1px solid black; padding: 5px;">Razlika smanjenja vrijednosti (1)</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> </table>		Razlika smanjenja vrijednosti (1)			
Razlika smanjenja vrijednosti (1)					

Izvor: *Izrada autora*

Knjiženje umanjenja vrijednosti radi se tako da se procijeni razlika između nadoknadivog iznosa i knjigovodstvenog te provodi se na kontima ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine

i vrijednosnog usklađenje ulaganja u nekretnine. „Gubitak od umanjenja imovine treba se odmah priznati u računu dobiti i gubitka. Nakon priznanja gubitka od umanjenja imovine, amortizaciju te imovine treba uskladiti u budućim razdobljima da se sustavno rasporedi knjigovodstvena vrijednost imovine, umanjena za ostatak vrijednosti (ako postoji), za razdoblje njezinog preostalog korisnog vijeka upotrebe.“³¹

Računovodstvo ulaganja u nekretnine prema MRS-u 40 odnosno HSFI-u 7 omogućuje poduzeću primjenu modela fer vrijednosti ili modelu troška pri naknadnom utvrđivanju vrijednosti nekretnina. Primjena modela fer vrijednosti zahtijeva da se svi prihodi i rashodi iz promjene fer vrijednosti priznaju u računu dobitka i gubitka u razdoblju u kojem su nastali pri čemu se ne obračunava amortizacija nekretnina. S druge strane primjena metode troška omogućuje primjenu MRS-a 16 odnosno HSFI-a 6 obračun amortizacije i test umanjenja vrijednosti.

³¹ HSFI 6, točka 6.60.

5. UTJECAJ MODELA NAKNADNOG MJERENJA ULAGANJA U NEKRETNINE NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST PODUZEĆA

Nakon početnog priznavanja i mjerenja ulaganja u nekretnine, na sljedeći datum financijskog izvještavanja potrebno je koristiti jedan od modela naknadnog mjerenja. Poduzeće odabire jedan od modela naknadnog mjerenja te dosljedno primjenjuje na sva ulaganja u nekretnine. Svaki model naknadnog mjerenja ima različiti utjecaj na pojedine financijske izvještaje te se u ovom poglavlju posebno stavlja naglasak upravo na utjecaj modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj i uspješnost poduzeća.

5.1. Utjecaj modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na financijski položaj poduzeća

Modelom fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se, nakon početnog priznavanja, mjerenje se provodi po fer (tržišnoj) vrijednosti između, s time da se promijene fer vrijednosti između dva datuma financijskog izvještavanja priznaju u dobit ili gubitak, dok modelom troška ulaganja u nekretnine se naknadno mjere po trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.

Početnim priznavanjem i mjerenjem ulaganja u nekretnine, nekretnine se priznaju u bilanci kao dio dugotrajne materijalne imovine. Prije aktiviranja odnosno stavljanja u upotrebu, ulaganja u nekretnine u procesu nabave se evidentiraju na kontu ulaganja u nekretnine u pripremi. Kada poduzeće ulaganje u nekretnine stavi u upotrebu, tada trošak nabave utvrđen u procesu nabave ulaganja u nekretnine u pripremi prenosi se na konto ulaganje u nekretnine. Odluči li se poduzeće na primjenu modela troška, sljedeći mjesec od mjeseca stavljanja u upotrebu kreće obračun amortizacije na ulaganje u nekretnine.

Za potrebe diplomskog rada uzima se primjer izmišljenog poduzeća MS d.d. koje se bavi ugostiteljskom djelatnošću na području grada Zagreba. Poduzeće MS d.d. primjenjuje Međunarodne standarde financijskog izvještavanja. Poduzeće posluje sedam godina. Temeljni kapital iznosi 20.000 kn. Prvih četiri godine poduzeće posluje s gubitkom zbog velikog investiranja u objekt i izgradnje uspješne poslovne organizacije. Budući da je poduzeće uspješlo svojim poslovanjem prijeći iz gubitka na dobit te svake godine bilježi lagani rast, odlučilo se na investiranje u sklopu ulaganja u nekretnine. Poduzeću MS d.d. za cilj je posjedovati

građevinski objekt radi iznajmljivanja fizičkim osobama, ali također moguć je najam i pravnim osobama u različite svrhe.

Primjer 1 *Kupnja građevinskog objekta i zemljišta*

Poduzeće MS d.d. odabire građevinski objekt sa zemljištem u Gorskom kotaru te kupuje građevinski objekt i zemljište poduzeća Cisco d.o.o. koje se bavi prodajom nekretnina. Građevinski objekt koji kupuje poduzeće MS d.d. izgrađen je 2018. godine te u sustavu je poreza na dodanu vrijednost. Kupoprodajna cijena koja je ugovorena za građevinski objekt je 750.000 kn s uključenim porezom na dodanu vrijednost, a za pripadajuće zemljište je 407.767 kn. Poduzeće Cisco d.o.o. ispostavlja račun na ukupan iznos 1.157.767 kn. Prema rješenju Porezne uprave plaćen je porez na promet nekretnina u iznosu 3% od kupoprodajne vrijednosti zemljišta. Banka je iz odobrenog dugoročnog kredita podmirila obvezu prema poduzeću Cisco d.o.o. građevinski objekt stavljen je u uporabu 05. rujna 2020. te klasificiran kao ulaganje u nekretnine. Također, zemljište je klasificirano kao ulaganje u nekretnine.

0571 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt u pripremi		0570 Ulaganje u nekretnine - zemljište u pripremi	
(1) 600.000	600.000 (4)	(1) 407.767	420.000 (5)
		(2) 12.233	
140012 Potraživanje za pretporez		2200 Obveze prema dobavljačima	
(1) 150.000		(3) 1.157.767	1.157.767 (1)
1000 Transakcijski račun u banci		2510 Obveze za primljene dugoročne kredite	
S ^o X	12.233 (2)		1.157.767 (3)
051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		050 Ulaganje u nekretnine - zemljište	
(4) 600.000		(5) 420.000	

Ugovor o kupnji građevinskog objekta i zemljišta kojim je ugovorena kupoprodajna cijena na ukupno 1.157.767 kn nije podloga za knjigovodstvenu evidenciju. Podloga knjigovodstvene evidencije je primljeni račun poduzeća Cisco d.o.o. koji se knjiži kao povećanje obveze prema dobavljačima za 1.157.757 kn, povećanje potraživanje pretporeza 150.000 kn, povećanje vrijednosti građevinskog objekta u pripremi za 600.000 kn te povećanje zemljišta u pripremi za 400.000 kn.

Porezna uprava dostavila je rješenje o naplati poreza prometa na nekretninu u iznosu od 3%, a osnovica za izračun je kupoprodajna cijena. Iznos poreza uključuje se u nabavnu vrijednost zemljišta te on je plaćen.

Iako nema u prethodnom primjeru navedeno valja spomenuti da isto vrijedi i za građevinsko zemljište. Svaki novonastali trošak vezano za građevinski objekt uključuje se u nabavnu vrijednost građevinskog objekta. Primjerice trošak novih građevinskih radova na građevinskom objektu npr. izgradnje pregradnog zida, povećava nabavnu vrijednost građevinskog objekta kada se stavlja u uporabu.

Podmirenje obveza prema dobavljaču pokriveno je sredstvima dugoročnog kredita banke. Banka je izravno doznačila sredstva na račun poduzeća Cisco d.o.o., a poduzeće MS d.d. označava tu promjenu kao povećanje obveze za dugoročne kredite i smanjenje obveze prema dobavljačima za iznos 1.157.767 kn.

Na kraju procesa nabave građevinskog objekta i zemljišta koje poduzeće MS d.d. namjerava klasificirati kao ulaganje u nekretnine jer će iznajmljivati i time ostvarivati prihode od najma, građevinski objekt i zemljište stavljeni su u uporabu. Evidentiran je prijenos građevinskog objekta i zemljišta iz pripreme u uporabu. Trošak nabave građevinskog objekta iznosi 600.000 kn što je kupoprodajna cijena, dok trošak nabave zemljišta iznosi 420.000 kn što su kupoprodajna cijena i iznos poreza prometa na nekretninama.

a) Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (smanjenje fer vrijednosti)

Poduzeće MS d.d. na sva ulaganja u nekretnine iz Primjera 1 odlučilo je primjenjivati model fer vrijednosti. Trošak nabave građevinskog objekta iznosi 600.000 kn, dok trošak nabave zemljišta iznosilo je 420.000 kn. Na datum izrade završne bilance za 2020. godinu poduzeće MS d.d. procijenilo na temelju neovisnog i ovlaštenog procjenitelja da fer vrijednost građevinskog objekta iznosi 550.000 kn, a zemljišta 390.000 kn. Negativne razlike 50.000 kn za građevinski objekt i 30.000 kn za zemljište priznate su u računu dobiti i gubitka.

051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		050 Ulaganje u nekretnine - zemljište	
S ^o 600.000		S ^o 420.000	
(1) 50.000		(2) 30.000	
4413 Rashodi od vrijednosnog usklađivanja ulaganja u nekretnine			
(1) 50.000			
(2) 30.000			

Prilikom primjene modela fer vrijednosti na kraju godine zemljištu se procjenjuje fer vrijednost. Utvrđena fer vrijednost manja je od knjigovodstvene vrijednosti, stoga razlika

između fer vrijednosti i knjigovodstvene priznaje se u računu dobiti i gubitka kao rashod. Knjiži se rashod po osnovi vrijednosnog usklađivanja dugotrajne materijalne imovine u iznosu 50.000 kn jer fer vrijednost građevinskog objekta iznosi 550.000 kn, dok knjigovodstvena vrijednost iznosi 600.000 kn. Protustavka ovom knjiženju je razlika fer i knjigovodstvene vrijednosti u stornu na kontu ulaganje u nekretnine – građevinski objekt. Također, razlika između fer i knjigovodstvene vrijednosti zemljišta je 30.000 kn što se knjiži kao rashod po osnovi vrijednosnog usklađivanju dugotrajne materijalne imovine jer fer vrijednost iznosi 390.000 kn, dok knjigovodstvena vrijednost iznosi 420.000 kn. Protustavka je iznos razlike između knjigovodstvene i fer vrijednosti u stornu na kontu ulaganje u nekretnine – zemljište.

b) Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (povećanje fer vrijednosti)

Poduzeće MS d.d. na sva ulaganja u nekretnine iz Primjera 1 odlučilo se primjenjivati model fer vrijednosti. Trošak nabave građevinskog objekta iznosi 600.000 kn, dok trošak nabave zemljišta iznosilo je 420.000 kn.

Na kraju 2020. godine poduzeće je temeljem procjene neovisnog i ovlaštenog procjenitelja utvrdila fer vrijednost građevinskog objekta na iznos 670.000 kn, a zemljište na iznos 500.000 kn. Pozitivne razlike 70.000 kn za građevinski objekt i 80.000 kn za zemljište priznate su u računu dobiti i gubitka.

051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		050 Ulaganje u nekretnine - zemljište	
S ^o 600.000		S ^o 420.000	
(1) 70.000		(2) 80.000	
7761 Nerealizirani prihodi od promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine			
	70.000 (1)		
	80.000 (2)		

Prilikom primjene modela fer vrijednosti na kraju godine zemljištu se procjenjuje fer

vrijednost. Utvrđena fer vrijednost veća je od knjigovodstvene vrijednosti, stoga razlika između fer vrijednosti i knjigovodstvene priznaje se u računu dobiti i gubitka kao prihod. Knjiži se prihod po osnovi nerealizirani prihodi od promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine u iznosu 70.000 kn jer fer vrijednost građevinskog objekta iznosi 670.000 kn, dok knjigovodstvena vrijednost iznosi 600.000 kn. Protustavka ovom knjiženju je razlika fer i knjigovodstvene vrijednosti na kontu ulaganje u nekretnine – građevinski objekt. Također, razlika između fer i knjigovodstvene vrijednosti zemljišta je 80.000 kn što se knjiži kao nerealizirani prihodi od promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine jer fer vrijednost iznosi 500.000 kn, dok knjigovodstvena vrijednost iznosi 420.000 kn. Protustavka je iznos razlike između fer i knjigovodstvene vrijednosti na kontu ulaganje u nekretnine – zemljište.

c) *Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine po modelu troška nabave*

Poduzeće MS d.d. iz Primjera 1 odlučilo je primjenjivati na sva ulaganja u nekretnine model troška. Trošak nabave građevinskog objekta je 600.000 kn, dok trošak nabave zemljišta iznosi 420.000 kn. Procijenjeni vijek upotrebe građevinskog objekta je 10 godina te godišnja stopa amortizacije iznosi 10%. Građevinski objekt stavljen je u upotrebu 5. rujna 2020. te potrebno je obračunati amortizaciju za 2020. godinu. Zemljište je klasificirano kao ulaganje u nekretnine, ali ne podliježe amortizaciji.

Na datum bilance za 2020. godinu poduzeće MS d.d. procijenilo je da tržišna vrijednost građevinskog objekta iznosi 550.000 kn, dok tržišna vrijednost zemljišta iznosi 390.000 kn. S obzirom na to da je knjigovodstvena vrijednost iskazana iznad tržišne vrijednosti, poduzeće MS d.d. donosi odluku o vrijednosnom usklađenju građevinskog objekta i odluku o vrijednosnom usklađenju zemljišta. Priznaje se gubitak od umanjenja građevinskog objekta u iznosu 35.000 kn i gubitak od umanjenja zemljišta u iznosu od 30.000 kn.

051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt	050 Ulaganje u nekretnine - zemljište
S ^o 600.000	S ^o 420.000
059 Trošak amortizacije ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	0519 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevinski objekt
(1) 15.000	15.000 (1) 35.000 (2)
4413 Rashod od vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	0509 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - zemljište
(2) 35.000	30.000 (3)
4413 Rashod od vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine - zemljište	
(3) 30.000	

Građevinski objekt koji je klasificiran kao ulaganje u nekretnine sa svrhom ostvarivanja prihoda od najma, odlučeno je naknadno mjerenje vrijednosti po modelu troška nabave. Trošak nabave građevinskog objekta iznosi 600.000 kn. Sukladno zahtjevima upotrebe modela troška nabave procjenjuje se vijek uporabe. Poduzeće MS d.d. odlučuje 10 godina i odlučuje se na primjenu godišnje stope od 10% godišnje na amortizaciju. Građevinski objekt stavljen je u upotrebu 5. rujna 2020. godine. Na temelju toga, amortizacija se obračunava samo za tri mjeseca u 2020. godini; listopad, studeni i prosinac. To je u skladu s odredbom da se amortizacija počinje obračunavati od sljedećeg mjeseca nakon što je imovina stavljena u uporabu. Budući da je građevinski objekt stavljen u uporabu u rujnu, amortizacija se kreće obračunavati od listopada. Godišnja amortizacija iznosi 60.000 kn ($600.000 * 10\%$). Stoga mjesečni iznos amortizacije iznosi 5.000 kn ($60.000/12$ mj.) jer godišnji iznos amortizacije se dijeli s 12 mjeseci. Trošak amortizacije za građevinski objekt za 2020. godinu iznosi 15.000 kn ($5.000 * 3$). Knjiži se na način povećanja troška amortizacije za 5.000 kn na kontu ulaganje

u nekretnine – građevinski objekt te protustavka je povećanje ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt za isti iznos. Budući da zemljište ima neograničeni vijek upotrebe, ne podliježe obračunu amortizacije zbog toga se ulaganje u nekretnine – zemljište vodi na odvojenom kontu od ulaganja u nekretnine – građevinski objekt.

Budući da je na tržištu došlo do značajnog pada vrijednosti zemljišta i građevinskog objekta provodi se vrijednosno usklađivanje i priznaje se gubitak od umanjenja građevinskog objekta u iznosu od 35.000 kn (600.000 – 550.000) i gubitak od umanjenja zemljišta u iznosu od 30.000 kn (420.000 – 390.000). Gubitak od umanjenja građevinskog objekta knjiži se kao povećanje ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt u iznosu 35.000 kn te rashoda po osnovi vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine – građevinski objekt za isti iznos. Gubitak od umanjenja zemljišta knjiži se kao povećanje ispravka vrijednosti za 30.000 kn te protustavka rashod po osnovi vrijednosnog usklađenja ulaganja u nekretnine – zemljište za isti iznos.

Primjer 2 *Izgradnja građevinskog objekta*

Poduzeće MS d.d. odlučilo se na izgradnju građevinskog objekta u Gorskom kotaru radi ostvarivanja prihoda od najma. Poduzeće MS d.d. posjeduje građevinsko zemljište u Gorskom kotaru u vrijednosti od 500.000 kn radi izgradnje poslovne zgrade i radi povećanja njegove kapitalne vrijednosti. Poduzeće MS. d.d. se odlučilo za gradnju poslovne zgrade za iznajmljivanje. Investicijskim programom utvrđena je predračunska vrijednost poslovne zgrade u iznos 1.200.000 kn.

Primljen je račun ovlaštenog arhitekta za projektну dokumentaciju na iznos 140.000 kn s uključenim PDV-om. Podmirena je obveza prema ovlaštenom arhitektu sredstvima sa žiroračuna.

Izvođaču radova uplaćen je ugovoreni predujam u iznosu od 500.000 kn. Primljen je račun za uplaćeni predujam. Račun se sastoji od 100.000 kn PDV-a, a preostali iznos predujma od 400.000 kn je naknada za izgradnju poslovne zgrade.

Izvođač radova ispostavio je prvu privremenu situaciju na iznos 600.000 kn s uključenim PDV-om. Obračunat je predujam i preostali iznos obveze po prvoj privremenoj situaciji plaćen je sredstvima sa žiroračuna.

Izvođač radova je završio gradnju i ispostavio konačnu situaciju na ukupnu vrijednost građevinskog objekta 1.250.000 s uključenim PDV-om i knjižena je razlika po konačnom obračunu 510.000 kn s uključenim PDV-om.

Konačnu situaciju podmirila je banka iz odobrenog dugoročnog kredita. Nadležno tijelo državne uprave na dan 25. kolovoza 2020. godine izvršilo je pregled dovršene građevine i utvrdilo da je izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom te je izdana uporabna dozvola. Nakon dovršetka radova zgrada je predana u upotrebu i klasificirana je kao ulaganje u nekretnine.

0200 Građevinsko zemljište		0572 Ulaganje u građevine u izgradnji	
S ^o 500.000	500.000 (11)	(1) 112.000	1.000.000 (10)
		(5) 480.000	
		(8) 408.000	
140012 Potraživanje za pretporez		2200 Obveze prema dobavljačima	
(1) 28.000		(2) 140.000	140.000 (1)
(5) 120.000		(6) 500.000	600.000 (5)
(8) 102.000		(7) 100.000	510.000 (8)
		(9) 510.000	
1000 Transakcijski račun u banci		0561 Predujam za ulaganje u građevine	
S ^o X	140.000 (2)	(3) 500.000	400.000 (6)
	500.000 (3)	(4) 100.000	
	100.000 (7)		
140022 Potraživanja za pretporez za dane predujmove		2510 Obveze po primljenim dugoročnim kreditima	
(4) 100.000			510.000 (9)
(6) 100.000			
051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		050 Ulaganje u nekretnine - zemljište	
(10) 1.000.000		(11) 500.000	

Investicijska vrijednost poslovne zgrade u iznosu od 1.200.000 kn utvrđena predračunom nije predmet knjigovodstvene evidencije. Ono služi kao okviran plan ukupnih troškova u okviru izgradnje poslovne zgrade. S obzirom na kompleksnost građevinskih radova utvrđuje se investicijska procjena ukupnih troškova izgradnje poslovne zgrade. Kod građevinskih radova uvijek se treba uzeti u obzir odstupanje procijenjene investicijske vrijednosti za izgradnju od izgrađene poslovne zgrade.

Poduzeće MS d.d. od prije ima evidentirano građevinsko zemljište u svojim knjigama po trošku nabave u iznosu 500.000 kn s toga u tekućoj godini evidentira se kao početno stanje u iznosu troška nabave.

Za vrijeme izgradnje poslovne zgrade svaki trošak vezan za proces izgradnje poslovne zgrade evidentira se na konto građevinski objekt u pripremi. Jedan od takvih troškova je račun za projektnu dokumentaciju jer je direktno povezan s izgradnjom poslovne zgrade te se uključuje u trošak građevinskog objekta u pripremi. Tako se povećava vrijednost građevinskog objekta u pripremi za 112.000 kn, povećava se pretporez po ulaznim računima za 28.000 kn i povećava se obveza prema dobavljaču za 140.000 kn.

Podmirenje računa za projektnu dokumentaciju koja je bila obveza prema ovlaštenom arhitektu evidentira se kao smanjenje sredstava na žiroračunu za ukupni iznos računa koji iznosi 140.000 kn te istovremeno smanjenje obveze prema dobavljaču za isti iznos.

Uplaćeni ugovoreni predujam evidentira se kao smanjenje novaca sa žiroračuna za iznos predujma 500.000 kn i povećava se aktiva na kontu potraživanje danih predujmova za građevinski objekt.

Primljeni račun za predujam knjiži se kao povećanje pretporeza u danom predujmu u ulaznom računu u iznosu 100.000 kn i storno predujma za dan predujam za građevinski objekt za iznos PDV-a koji je sadržan u računu za dan predujam.

Prva privremena situacija u iznosu od 600.000 kn evidentira se kao povećanje konta građevinskog objekta u iznosu od 480.000 kn, povećanje pretporeza po ulaznom računu za 120.000 kn te povećanje obveze prema dobavljačima u iznosu 600.000 kn za izvršene radove u vrijednosti tog iznosa.

Obračunati predujam koji je prethodno uplaćen na račun izvođaču radova evidentira se kao smanjenje potraživanja za dane predujmove u iznosu od 400.000 kn te storno pretporeza na

kontu pretporez na danim predujmovima u iznosu od 100.000 kn za ukupni iznos danog predujma smanjuje se obveza prema dobavljaču u iznosu 500.000 kn. Preostali iznos koji se podmiruje dobavljaču se podmiruje sa žiroračuna u iznosu od 100.000 kn te za taj iznos smanjena je obveza prema dobavljaču. U tom trenutku vidi se da su trenutno podmirene sve obveze prema dobavljaču.

Izvođač radova završio je gradnju te ispostavio račun za konačnu privremenu situaciju u ukupnom iznosu 510.000 kn. Konačna privremena situacija knjiži se identično kao i sve prethodne privremene situacije uzimajući u obzir ispostavljene vrijednosti. Stoga, po konačnoj situaciji povećava se konto građevinski objekt u pripremi za 408.000 kn, pretporez po ulaznim računima u iznosu 28.000 kn te obveza prema dobavljaču za ukupni iznos računa u iznosu 510.000 kn.

Budući da je banka odobrila poduzeću MS d.d. dugoročni kredit, zadnja obveza prema dobavljaču bit će podmirena sredstvima kredita. Obveza prema dobavljaču se smanjuje u iznosu konačne situacije na iznos 510.000 kn te povećava se obveza prema primljenim dugoročnim kreditima u istom iznosu.

Nakon završetka radova građevinski objekt predana je u upotrebu u sveukupnoj vrijednosti izgradnje zgrade koja iznosi 1.000.000 kn. Važno za spomenuti je činjenica da građevinski objekt klasificiran je kao ulaganje u nekretninu jer namjera poduzeća MS d.d. je ostvarivanje prihoda od najma. Evidentira se prijenos s konta građevinski objekt u pripremi na konto ulaganje u nekretnine – građevinski objekt u iznosu 1.000.000 kn što predstavlja početni saldo na ovom kontu. Također, zemljište na kojem je izgrađen građevinski objekt mora se evidentirati u poslovnim knjigama kao ulaganje u nekretnine te se evidentira prijenos građevinskog zemljišta koje je već bilo u upotrebi na konti ulaganje u nekretnine – građevinsko zemljište u iznosu 500.000 kn.

a) Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti

Menadžment poduzeća MS d.d. odlučilo je na sva svoja ulaganja iz Primjera 2 u nekretnine primjenjivati računovodstvenu politiku naknadnog mjerenja na ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti. Trošak nabave ulaganja u nekretnine – zemljišta iznosi 500.000 kn, a ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta iznosi 1.000.000 kn.

Procjenom neovisnog i ovlaštenog procjenitelja fer vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljišta na kraju 2020. godine iznosi 570.000 kn, dok fer vrijednost ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta na kraju 2020. godine iznosi 975.000 kn.

050 Ulaganje u nekretnine - zemljište		051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt	
S° 500.000		S° 1.000.000	
0509 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - zemljište		7761 Prihod od svođenja ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti	
(1) 70.000			70.000 (1)
0519 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevinski objekt		4413 Rashodi od svođenja ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti	
	25.000 (2)	(2) 25.000	

Na kraju 2020. godine utvrđena je razlika između knjigovodstvene i fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljišta povećala se za 70.000 kn što se knjiži na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – zemljišta na dugovnoj strani jer se treba povećati knjigovodstvena vrijednost te protustavka je na potražnoj strani konta prihoda od svođenja ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti. Vrijednost ulaganja u nekretnine – građevinski objekt smanjila se za 25.000 kn što se knjiži na potražnoj strani ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt jer se knjigovodstvena vrijednost smanjuje, a protustavka je na dugovnoj strani konta rashoda od svođenja ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti za isti iznos.

Primjer 3 *Prijenos građevinskog objekta koji se koristi u poslovne svrhe u obavljanje ulaganja u nekretnine*

Poduzeće MS d.d. posjeduje poslovnu zgradu koju koristi u obavljanju vlastite djelatnosti. Poslovnu zgradu vodilo je po modelu troška nabave. Poduzeće MS d.d. poslovnoj zgradi

mijenja namjenu i želi je držati u svrhu ostvarivanja prihoda od najмова. Prijenos se izvršio 05. rujna 2020. Knjigovodstvena evidencija poslovne zgrade glasi: trošak nabave iznosi 1.000.000 kn, ispravak vrijednosti iznosi 650.000 kn te trošak građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena poslovna zgrada iznosi 500.000 kn.

0230 Poslovna zgrada		0239 Ispravak vrijednosti poslovne zgrade	
S ^o 1.000.000	1.000.000 (1)	(1) 650.000	650.000 S ^o
051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		0519 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	
(1) 1.000.000			650.000 (1)
0200 Zemljište		050 Ulaganje u nekretnine - zemljište	
S ^o 500.000	500.000 (1)	(1) 500.000	

“Prema odredbama standarda prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine trebaju se izvršiti samo i isključivo onda kada postoji promjena namjene nekretnine. U slučaju kada imovina koja se prethodno koristila za obavljanje redovne djelatnosti mijenja namjenu i klasificira se kao ulaganje u nekretnine jer se dalje želi držati radi ostvarivanja prihoda od najma ili zbog očekivanog porasta cijena nekretnine, potrebno je izvršiti prijenos na bilančnu poziciju ulaganja u nekretnine – građevinski objekt, odnosno na poziciji ulaganja u nekretnine – zemljište. Pri tom prijenosu se ne mijenja knjigovodstvena vrijednost prenesene nekretnine i ne mijenja se cijena te nekretnine za potrebe mjerenja ili objavljivanja. S prijenosom nekretnine na ulaganje u nekretnine nastavlja se obračunavati amortizacija jer se ulaganje u nekretnine mjeri po modelu troška nabave.”³²

a) Naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine po modelu troška

³² Broz Tominac, S., Čevizović, I., Dragija, M., Glasnović, B., Hladika, M., Oluić, A., Perčević, H., Pokrovac, I., Sever, I., Sever, S., Smrekar, N. (2010.) *Računovodstvo – priručnik za vježbe*, Zagreb, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika

Nakon prijenosa na ulaganje u nekretnine poduzeće MS d.d. naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine mjeri po modelu troška. Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljište je 500.000 kn, a ulaganja u nekretnine – građevinskog objekta je 350.000 kn. Na kontu ulaganja u nekretnine – građevinski objekt saldo iznosi 1.000.000 kn, dok na kontu ispravka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinskog objekt saldo iznosi 350.000 kn. Amortizacija se obračunava za ostali period u 2020. godini. Poduzeće MS d.d. primjenjuje godišnju stopu od 10% godišnje na amortizaciju.

051 Ulaganje u nekretnine - građevinski objekt		0519 Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine - građevinski objekt	
S° 1.000.000			650.000 S° 25.000 (1)
050 Ulaganje u nekretnine - zemljište		4413 Trošak amortizacije ulaganja u nekretnine	
S° 500.000		(1) 25.000	

Poduzeće na ulaganje u nekretnine primjenjuje model troška. S obzirom na to da se obračun amortizacije primjenjuje samo na ulaganje u nekretnine – građevinski objekt, samo za njega obračunava se amortizacija za preostala tri mjeseca u 2020. godini. Budući da se primjenjuje godišnja stopa od 10% na trošak nabave, a amortizirano je već 650.000 kn preostaje amortizirati još ostatak. Godišnji iznos amortizacije iznosi 100.000 kn (1.000.000 kn * 10%) te mjesečni iznos amortizacije je 8.333,33 kn (100.000 kn /12 mj). Prestala mjesečna amortizacija za ulaganje u nekretnine – građevinski objekt iznosi 25.000 kn (8.333,33 kn * 3 mj). Amortizacija se knjiži na dugovnoj strani troška amortizacije te protustavka za isti iznos je ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt.

„Nakon početnog priznavanja, subjekt koji odabere model troška trebaju sva svoja ulaganja u nekretnine mjeriti u skladu sa zahtjevima za taj model navedenim u MRS 16 odnosno HSFI-a 6, osim u slučaju onih ulaganja u nekretnine koje ispunjavaju uvjete da se klasificiraju kao namijenjene prodaji (ili su uključene u grupu za otuđenje koja se klasificira kao namijenjena prodaji) u skladu s MSFI-jem 5 Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja odnosno HSFI-em 8 Dugotrajna materijalna imovina namijenjena prodaji i prestanak

poslovanja. Ulaganja u nekretnine koje ispunjavaju kriterije da se klasificiraju kao namijenjene prodaji (ili su uključene u grupu za otuđenje koja je klasificirana kao namijenjena prodaji) se mjere u skladu s MSFI-em 5 odnosno HSFI-em 8.³³

Slika 11: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode troška)

II. MATERIJALNA IMOVINA	940.000
1. Zemljište	x
2. Građevinski objekti	x
3. Postrojenja i oprema	x
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	x
5. Biološka imovina	x
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	x
7. Materijalna imovina u pripremi	x
8. Ostala materijalna imovina	x
9. Ulaganje u nekretnine	940.000
a) Zemljište	390.000
b) Građevinski objekt	550.000

Izvor: *Izrada autora*

Ulaganje u nekretnine je sastavni dio dugotrajne materijalne imovine. Pozicija ulaganje u nekretnine je odvojena od ostalih pozicija dugotrajne materijalne imovine. Na slici 11 su prikazane stavke iz Primjera 1 c odvojene posebne stavke unutar pozicije ulaganja u nekretnine, zemljište i građevinski objekt te njihov ispravak vrijednosti. Vrijednost ulaganje u nekretnine – zemljište ima knjigovodstvenu vrijednost 420.000 kn, dok ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine – zemljište ima 30.000 kn. Ispravak vrijednosti ulaganja u nekretnine – zemljište odnosi se nakon vrijednosnog usklađivanja, s obzirom na to da je knjigovodstvena vrijednost iskazana iznad tržišne vrijednosti, poduzeće MS d.d. donijelo je odluku o vrijednosnom usklađenju odluku o vrijednosnom usklađenju zemljišta. Nakon čega knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljište iznosi 390.000 kn.

³³ MRS 40, točka 56.

U Primjeru 1 c ulaganje u nekretnine – građevinski objekt ima iskazanu knjigovodstvenu vrijednost 600.000 kn, a na poziciji ispravak vrijednosti ulaganje u nekretnine – građevinski objekt je 50.0000 kn što umanjuje ukupnu knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine – građevinski objekt za isti iznos. Pozicija ispravaka vrijednosti ulaganja u nekretnine – građevinski objekt iskazuje taj iznos jer trošak amortizacije iznosi 15.000 kn te vrijednosno usklađivanje 35.000 kn. Trošak amortizacije obračunava se primjenom modela troška, ali samo na građevinske objekte jer zemljišta i ostala biološka imovina ne podliježu amortizaciji. Sam trošak amortizacije ima utjecaj na bilancu poduzeća jer umanjuje knjigovodstvenu vrijednost imovine za iznos amortizacije. Vrijednost nakon vrijednosnog usklađenja, također, ima utjecaj na knjigovodstvenu vrijednost imovine što je prikazano u bilanci.

Ukupna vrijednost kategorije ulaganje u nekretnine primjenom modela troška iznosi 940.000 kn.

Model fer vrijednosti je model naknadnog mjerenja koji za cilj ima naknadno mjeriti imovinu po sadašnjoj tržišnoj vrijednosti. Poduzeće kada procjenjuje najčešće angažira neovisnog i objektivnog stručnjaka za procjenu tržišne vrijednosti imovine. Sljedeća slika prikazuje dio bilance materijale imovine u kojoj je ulaganje u nekretnine naknadno mjereno po modelu fer vrijednosti.

Slika 12: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode fer vrijednosti kada dođe do smanjenja vrijednosti)

II. MATERIJALNA IMOVINA	940.000
1. Zemljište	x
2. Građevinski objekti	x
3. Postrojenja i oprema	x
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	x
5. Biološka imovina	x
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	x
7. Materijalna imovina u pripremi	x
8. Ostala materijalna imovina	x
9. Ulaganje u nekretnine	940.000
a) Zemljište	390.000
b) Građevinski objekt	550.000

Izvor: Izrada autora

Slika prikazuje stavku dugotrajne materijalne imovine iz bilance poduzeća MS d.d. Ilustriran je Primjer 1 a kako on utječe na bilancu poduzeća. Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljište početno je bila 420.000 kn te nakon procjene neovisnog procjenitelja fer vrijednost iznosi 390.000. S obzirom na to da je prvotna knjigovodstvena vrijednost bila veća od fer vrijednosti, vrijednosnim usklađivanjem knjigovodstvena vrijednost se uskladila s fer vrijednošću. Knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine – građevinski objekt bila je 600.000 kn te neovisni, stručni procjenitelj procjenjuje na tržišnu vrijednost 550.000 kn. Vrijednosnim usklađivanjem knjigovodstvena vrijednost se usklađuje s tržišnom vrijednosti. Poduzeće naknadnim mjerenjem po modelu fer vrijednosti ne umanjuje konto ulaganje u nekretnine – građevinski objekt jer prema modelu fer vrijednosti imovina ne podliježe akumuliranoj amortizaciji nego u obračunskom razdoblju se knjigovodstvena vrijednost svodi na tržišnu. U ovom primjeru knjigovodstvena vrijednost je veća od tržišne pa se umanjuje knjigovodstvena vrijednost te vrijednosno usklađivanje imat će utjecaja na račun dobiti i gubitka.

Slika 13: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode fer vrijednosti kada dođe do povećanja vrijednosti imovine)

II. MATERIJALNA IMOVINA	1.170.00
1. Zemljište	x
2. Građevinski objekti	x
3. Postrojenja i oprema	x
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	x
5. Biološka imovina	x
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	x
7. Materijalna imovina u pripremi	x
8. Ostala materijalna imovina	x
9. Ulaganje u nekretnine	1.170.000
a) Zemljište	500.000
b) Građevinski objekt	670.000

Izvor: Izrada autora

Slika prikazuje dio aktive poduzeća MS d.d. kada poduzeće naknadno mjerenje ulaganja u nekretnine provodi modelom fer vrijednosti. Vrijednost ulaganja u nekretnine – zemljišta se povećala na 500.000 kn, a ulaganja u nekretnine – građevinski objekt na iznos 670.000 kn. Sveukupni iznos kategorije ulaganja u nekretnine na kraju 2020. godine iznosi 1.170.000 kn. Razlika povećanja fer vrijednosti bit će vidljiva i u računu dobiti i gubitka.

Tablica 2: Usporedba vrijednosti iz aktive poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. primjenom različitih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine

Opis	Model troška	Model fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti)	Model fer vrijednosti (povećanje vrijednosti)
1. Ulaganje u nekretnine (a+b)	940.000	940.000	1.170.000
a) Zemljište	390.000	390.000	500.000
b) Građevinski objekt	550.000	550.000	670.000

Izvor: Izrada autora

Primjena modela troška i modela fer vrijednosti utječe na iznos ukupne aktive i to slučaju kada je fer vrijednost nekretnina veća od knjigovodstvene vrijednosti. Ako je fer vrijednost nekretnina manja od knjigovodstvene vrijednosti, tada i jedan i drugi model rezultiraju istom vrijednošću ulaganja u nekretnine. Budući da se kod modela troška mora provesti umanjeње vrijednosti kojim se knjigovodstvena vrijednost svodi na nižu fer vrijednost, dovodi do iste vrijednosti ulaganja u nekretnine kao i kod primjene modela fer vrijednosti kada se fer vrijednost smanji.

5.2. Utjecaj modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na uspješnost poduzeća

Račun dobiti i gubitka prikazuje financijsku uspješnost poduzeća tijekom određenog obračunskog razdoblja. Prikazat će se utjecaj odabira modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine na račun dobiti i gubitka.

Sljedećom slikom se ilustrira utjecaj naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine metodom fer vrijednosti na račun dobiti i gubitka. Poslovni prihodi za 2020. godinu poduzeća MS d.d. iznose 750.000 kn., a poslovni rashodi su 100.000 kn. Materijalni troškovi i troškovi osoblja su 50.000 kn, dok ostali rashodi vezani su za Primjer 1 a

Slika 14: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti imovine)

I. POSLOVNI PRIHODI	750.000
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	750.000
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	
II. POSLOVNI RASHODI	180.000
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	
2. Materijalni troškovi	50.000
3. Troškovi osoblja	50.000
4. Amortizacija	
5. Ostali troškovi	
6. Vrijednosna usklađenja	80.000
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	80.000
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	
7. Rezerviranja	
8. Ostali poslovni rashodi	
III. FINANCIJSKI PRIHODI	
IV. FINANCIJSKI RASHODI	
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
IX. UKUPNI PRIHODI	750.000
X. UKUPNI RASHODI	180.000
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	570.000
1. Dobit prije oporezivanja	570.000
2. Gubitak prije oporezivanja	
XII. POREZ NA DOBIT	57.000
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	513.000
1. Dobit razdoblja	513.000
2. Gubitak razdoblja	

Izvor: Izrada autora

Na slici su prikazani poslovni prihodi koji iznose 750.000 kn te ujedno su i jedini prihodi poduzeća. U računu dobiti i gubitka su stavljeni materijalni troškovi i troškovi osoblja koji ukupno iznose 100.000 kn. Ukupni rashodi iz Primjera 1 a iznose 180.000 kn. Vrijednosno usklađivanje ulaganja u nekretnine – zemljište iznosi 30.000 kn, dok vrijednosno usklađivanje ulaganja u nekretnine – građevinski objekt iznosi 50.000 kn. Modelom fer vrijednosti ne nastaju troškovi amortizacije jer primjenom modela fer vrijednosti imovina ne podliježe obračunu amortizacije nego se knjigovodstvena vrijednost svodi na procjenu neovisnog i

stručnog procjenitelja. Dobit razdoblja poduzeća MS d.d. iznosi 513.000 kn nakon oporezivanja dobiti.

Sljedećim prikazom računa dobiti i gubitka prikazuje se utjecaj na prihode i rashode poduzeća MS d.d. primjenom modela fer vrijednosti kada se vrijednost imovine povećala. Poslovni prihodi iznose 750.000 kn, a poslovni rashodi iznose 100.000 kn od toga po 50.000 kn pripisuju se materijalnim troškovima i troškovima osoblja, ostali iznosi su iz Primjera 1 b

Slika 15: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela fer vrijednosti (povećanje vrijednosti imovine)

I. POSLOVNI PRIHODI	900.000
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	750.000
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	150.000
II. POSLOVNI RASHODI	100.000
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	
2. Materijalni troškovi	50.000
3. Troškovi osoblja	50.000
4. Amortizacija	
5. Ostali troškovi	
6. Vrijednosna usklađenja	
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	
7. Rezerviranja	
8. Ostali poslovni rashodi	
III. FINANCIJSKI PRIHODI	
IV. FINANCIJSKI RASHODI	
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
IX. UKUPNI PRIHODI	900.000
X. UKUPNI RASHODI	100.000
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	800.000
1. Dobit prije oporezivanja	800.000
2. Gubitak prije oporezivanja	
XII. POREZ NA DOBIT	80.000
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	720.000
1. Dobit razdoblja	720.000
2. Gubitak razdoblja	

Izvor: Izrada autora

Poslovni prihodi iznose 750.000 kn, a ostali prihodi su 150.000 kn jer povećanjem fer vrijednosti ulaganja u nekretnine utjecalo je na povećanje nerealiziranih prihoda koji se klasificiraju kao poslovni prihodi poduzeća te ukupni prihodi poduzeća MS d.d. su 900.000 kn. Ukupni rashodi iznose 100.000 kn koji su bili zadani primjerom. Nakon sučeljavanja svih prihoda i rashoda dobit razdoblja prije poreza za poduzeće MS d.d. na kraju razdoblja 2020. godine iznosi 800.000 kn. Obveza za porez na dobit je 80.000 kn te dobit razdoblja nakon poreza iznosi 720.000 kn na kraju razdoblja za 2020. godinu.

Sljedećim prikazom računa dobiti i gubitka prikazuje se utjecaj modela troška na prihode i rashode poduzeća. Poslovni prihodi iznose 750.000 kn, a poslovni rashodi su 100.000 kn od čega su materijalni i troškovi osoblja svaki po 50.000 kn, a ostali iznosi su iz Primjera 1 c

Slika 16: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela troška

I. POSLOVNI PRIHODI	750.000
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	750.000
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	
II. POSLOVNI RASHODI	180.000
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	
2. Materijalni troškovi	50.000
3. Troškovi osoblja	50.000
4. Amortizacija	15.000
5. Ostali troškovi	
6. Vrijednosna usklađenja	65.000
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	65.000
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	
7. Rezerviranja	
8. Ostali poslovni rashodi	
III. FINANCIJSKI PRIHODI	
IV. FINANCIJSKI RASHODI	
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	
IX. UKUPNI PRIHODI	750.000
X. UKUPNI RASHODI	180.000
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA	570.000
1. Dobit prije oporezivanja	570.000
2. Gubitak prije oporezivanja	
XII. POREZ NA DOBIT	57.000
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	513.000
1. Dobit razdoblja	513.000
2. Gubitak razdoblja	

Izvor: Izrada autora

Poslovni prihodi iznose 750.000 kn te ujedno su i ukupni prihodi poduzeća. Poslovni rashodi koji su prethodno zadani iznose 100.000 kn, dok ukupni rashodi iz Primjera 1 c iznose 80.000 kn te isti je iznos rashoda kao i modelom fer vrijednosti. Razlikuje se očituju u pojedinim stavkama unutar rashoda. Modelom troška ulaganje u nekretnine – građevinski objekt podliježe obračunu amortizacije te iznos amortizacije za 2020. godinu iznosi 15.000 kn jer stavljeno je u uporabu 5. rujna 2020. pa se amortizacija kreće obračunavati od listopada. Stavka vrijednosnog usklađivanja iznosi 65.000 kn što je zbroj vrijednosnog usklađivanja nakon usklađivanja tržišne vrijednosti i knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine.

Tablica 3: Usporedba konačnih učinaka primjene modela troška i modela fer vrijednosti na financijsku uspješnost poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020.

Opis	Model troška	Model fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti)	Model fer vrijednosti (povećanje vrijednosti)
I. UKUPNI POSLOVNI PRIHODI	750.000	750.000	900.000
a) Poslovni prihodi	750.000	750.000	750.000
b) Ostali poslovni prihodi			150.000
II. UKUPNI POSLOVNI RASHODI	180.000	180.000	100.000
a) Poslovni rashodi	100.000	100.000	100.000
b) Amortizacija	15.000		
c) Vrijednosna usklađena	65.000	80.000	
III. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (I.-II.)	570.000	570.000	800.000
IV. Porez na dobit	57.000	57.000	80.000
V. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	513.000	513.000	720.000

Izvor: Izrada autora

Primjena modela troška i modela fer vrijednosti utječe na dobit poduzeća i to posebno u razdobljima kada dolazi do povećanja fer vrijednosti nekretnina jer će u tom slučaju primjenom modela fer vrijednosti iskazuju se prihodi po osnovi povećanja fer vrijednosti koji se u RDG-u klasificiraju kao ostali poslovni prihodi. Tada se vidi da poduzeće ostvaruje bolju financijsku uspješnost.

U razdobljima kada je fer vrijednost ulaganja u nekretnine manje od knjigovodstvene i jedan i drugi model daju istu vrijednost nekretnina. Budući da je kod modela troška potrebno provesti umanjenje kako bi se knjigovodstvena vrijednost svela na nadoknadivi iznos, tada model fer vrijednosti kod kojeg je smanjenje fer vrijednosti daje isti rezultat. Usporedba računovodstvenih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine prikazuje da na

uspješnost poduzeća ne utječe izbor računovodstvenog modela naknadnog mjerenja kada je u pitanju model fer vrijednosti kod kojeg je prisutno smanjenje vrijednosti i model troška. Modelom fer vrijednosti veći je iznos na stavci vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine, dok modelom troška iznos na vrijednosnom usklađivanju dugotrajne imovine je manji nego primjenom modela fer vrijednosti kod jednake tržišne vrijednosti ulaganja u nekretnine. Primjenom modela troška obračunava se amortizacija koja ima utjecaj na rashode poduzeća, dok primjenom modela fer vrijednosti ulaganje u nekretnine ne podliježe obračunu amortizacije. Dobit razdoblja poduzeća jednaka je primjenom oba računovodstvenog modela.

6. ZAKLJUČAK

Ulaganje u nekretnine je vrsta dugotrajne materijalne imovine koja se drži zbog ostvarivanja prihoda od najmova ili zbog porasta vrijednosti ili obojeg. Bitna svojstva su da se njenom upotrebom mogu očekivati buduće ekonomske koristi te da se može identificirati. Ulaganje u nekretnine čine nekretnine poduzeća koje se ne koriste za redovno obavljanja gospodarske djelatnosti niti u administrativne svrhe, nego isključivo za najam ili drži zbog porasta vrijednosti ili za oboje.

Računovodstveni okvir priznavanja i mjerenja ulaganja u nekretnine čine HSFI 7 Ulaganje u nekretnine i MRS 40 Ulaganje u nekretnine. Poduzeća koja su obveznici primjene HSFI-ja su mikro, mali i srednji poduzetnici, dok veliki poduzetnici su obveznici primjene MRS-eva. Računovodstvenim okvirom određeni su kriteriji priznavanja te modeli naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine kao i informacije o ulaganjima u nekretnine koje je nužno objaviti uz financijske izvještaje.

MRS 40 Ulaganje u nekretnine i HSFI 7 Ulaganje u nekretnine definiraju ulaganje u nekretnine kao nekretnine s namjerom najma ili držanje zbog povećana tržišne vrijednosti ili oboje, umjesto za proizvodne svrhe ili administrativne ili u svrhu prodaje.

Početno priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine uključuje kupovnu cijenu i sve troškove koji se direktno uključuju u proces stjecanja ulaganje u nekretnine. Direktni troškovi u svrhu stjecanja nekretnine koja se prezentira kao ulaganje u nekretnine su trošak pravnih usluga, porez na promet nekretnina i ostali transakcijski troškovi koji se mogu pripisati procesu nabave. Troškovi nastali nakon procesa nabave nekretnine priznaju se kao troškovi razdoblja, jedino ako naknadni troškovi utječu na povećanje buduće ekonomske koristi onda se moraju priznati u cijenu nekretnine koja se priznaje kao ulaganje u nekretnine.

Poduzećima se omogućava izbor modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine. Jednom izabrani model naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine koristi se dosljedno na sva ulaganja u nekretnine. Naknadno mjerenje provodi se jednim od izabranih modela, modelom troška ili modelom fer vrijednosti. Model troška podrazumijeva mjerenje imovine po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Model fer vrijednosti podrazumijeva mjerenje imovine, nakon početnog priznavanja, po tržišnim (fer) vrijednostima imovine, a promjene proizašle iz mjerenja priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju nastanka. Tekuća tržišna (fer) vrijednost imovine se procjenjuje

na aktivnom tržištu, ali ne postojanjem aktivnog tržišta poduzeće alternativno procjenjuje tržišnu vrijednost mjerenjem iskusnog, neovisnog i ovlaštenog procjenitelja.

Prednost modela troška sastoji se od njegove jednostavnosti za primjenu. Poduzeća primjenjujući model troška obračunavaju amortizaciju koja se priznaje kao trošak u odabranom razdoblju. Model fer vrijednosti nešto je kompleksniji od modela troška zbog toga što se mora precizno procijeniti fer (tržišna) vrijednost imovine. Procjenu provodi neovisni i ovlašteni procjenitelj. Nakon procjene procjenitelja, fer vrijednost može biti viša ili niža od knjigovodstvene vrijednosti.

Nakon što se vrijednost imovine utvrdila naknadnim mjerenjem, očituje se u promjenama u financijskim izvještajima. Utjecaj koji promjena vrijednosti ima na financijske izvještaje je različit s obzirom na metodu koja je odabrana. Metoda fer vrijednosti kada se smanjuje fer vrijednost ulaganja u nekretnine i metoda troška ima jednaki utjecaj i na financijski položaj i financijsku uspješnost poduzeća, dok metoda fer vrijednosti kada je u pitanju porast vrijednosti ima veći iznos aktive i veći utjecaj na dobit koji se prezentira iz računa dobiti i gubitka nego prethodne metode naknadnog mjerenja.

LITERATURA

KNJIGE

1. Anić-Antić, P., Volarević, H., Varović M.: **Utjecaj metoda vrednovanja ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu na financijski i porezni položaj trgovačkog društva prema MRS 40**, HDE, Zagreb, 2006.
2. Belak, V.: **Kreativno računovodstvo i njegov utjecaj na financijske izvještaje**, Udruga hrvatskih računovođa, Zbornik sa savjetovanja: Računovodstvo i porezi u sadašnjim uvjetima poslovanja, Zagreb, 2008.
3. Belak, V.: **Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine**, Belak Excellens, Zagreb, 2009.
4. Gulin, D., Perčević, H.: **Financijsko računovodstvo**, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2013.
5. **Hrvatski standardi financijskog izvještavanja**, RRiF, Zagreb, 2008.
6. **Međunarodni standardi financijskog izvještavanja**, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2004.
7. Naser, K.: **Creative Financial Accounting: It's Nature and Use**, Hemel Hempstead, Prentice Hall, 1993.
8. Perčević H.: **Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine prema MRS-u 40**, RiF, Zagreb, 2012.
9. Perčević, H., Mićin, M.: **Računovodstveni i porezni tretman ulaganja u nekretnine**, RiF, Zagreb, 2016.
10. Peran, I.: **Računovodstvo ulaganja u nekretnine**, TEB, Zagreb, 2008.
11. Pretnar Abičić S.: **Primjeri ulaganja u nekretnine**, Računovodstvo i financije, 2015.
12. Švigir, A.: **Računovodstvene politike i njihov utjecaj na poslovni i porezni rezultat**, Računovodstvo, revizija i financije, 2009.
13. Tadijančević S.: **Fer vrijednost i kreativno financijsko izvještavanje**, Računovodstvo i financije, 2009.
14. Žager, K., Mamić-Sačar, I., Sever, S. i Žager, L.: **Analiza financijskih izvještaja**, Masmedia, Zagreb, 2008.

INTERNET

1. Narodne novine, **Odluka o objavljivanju Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja**, Zagreb, 2009.

<http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/404789.pdf>

2. Narodne novine, **Zakon o računovodstvu**, Zagreb, 2007.
https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2007_10_109_3174.html
3. Narodne novine, **Zakon o porezu na dobit**, Zagreb, 2004.
https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004_12_177_3067.html
4. Tadijančević S., **Mjerenje i priznavanje Nekretnina, postrojenja i opreme MRS 16 i Ulaganja u nekretnine MRS 40**, Zagreb, 2007., ppt,
<http://revizorska-komora.hr>
5. Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I.: **Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske**, Ekonomski institut, Zagreb, 2018.
<https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/pregled%20tr%C5%BEi%C5%A1ta%20nekretnina/Nekretnine-2018-finalno-web.pdf>
6. **Ulaganje u nekretnine-stanove s poreznog aspekta**,
<http://ekonos.hr/porezi/ulaganje-u-nekretnine-stanove-s-poreznog-aspekta>

POPIS SLIKA

Slika 1: Klasifikacija nekretnine prema MSFI-u/MRS-u odnosno HSFI-u	6
Slika 2: Računovodstveni tretman dijelova nekretnine koji se mogu prodati odvojeno	12
Slika 3: Računovodstveni tretman dijelova nekretnine koji se ne mogu prodati odvojeno	12
Slika 4: Računovodstveni tretman kada vlasnik iznajmljene nekretnine pruža usluge korisnicima	13
Slika 5: Shema nabave ulaganja u nekretnine	22
Slika 6: Prikaz dio bilance kada je ulaganje u nekretnine u procesu stavljanja u upotrebu	23
Slika 7: Shema knjiženja naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti imovine)	26
Slika 8: Shema knjiženja mjerenja ulaganja u nekretnine po modelu fer vrijednosti (povećanje vrijednosti imovine)	27
Slika 9: Shema knjiženja amortizacije ulaganja u nekretnine	29
Slika 10: Shema knjiženja testa umanjeanja	30
Slika 11: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode troška)	46
Slika 12: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode fer vrijednosti kada dođe do smanjenja vrijednosti)	48
Slika 13: Prikaz dio bilance poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. (primjena metode fer vrijednosti kada dođe do povećanja vrijednosti imovine)	49
Slika 14: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela fer vrijednosti (smanjenje vrijednosti imovine)	51
Slika 15: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela fer vrijednosti (povećanje vrijednosti imovine)	52
Slika 16: Račun dobiti i gubitka poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020. – primjena modela troška	53

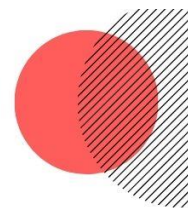
POPIS TABLICA

Tablica 1: Klasifikacija poduzetnika prema Zakonu o računovodstvu	10
Tablica 2: Usporedba vrijednosti iz aktive poduzeća MS d.d. na dan 31.12.2020. primjenom različitih modela naknadnog mjerenja ulaganja u nekretnine	49
Tablica 3: Usporedba konačnih učinaka primjene modela troška i modela fer vrijednosti na financijsku uspješnost poduzeća MS d.d. za razdoblje 01.01.-31.12.2020.	54

ŽIVOTOPIS



MARTINA STOJANOVIĆ



KONTAKT

Borongaj aerodrom 10b
10 000 Zagreb

+385981766244

mstojano97@gmail.com

OBRAZOVANJE

2015. - danas

**EKONOMSKI FAKULTET
ZAGREB**

Računovodstvo i revizija

RADNO ISKUSTVO

ožujak 2021. - trenutno

ORBICO D.O.O.

Asistent u računovodstvu

srpanj 2020. - listopad
2020.

APSOLON D.O.O.

Provedba projekata/
javna nabava

travanj 2019. - lipanj
2020.

TP PRIME D.O.O.

Računovodstveni i
administrativni poslovi

siječanj 2019. - srpanj
2019.

RED SPOT J.D.O.O.

Administracija

srpanj - rujan 2018.

BAUHAUS

Administracija

RADNO ISKUSTVO - VOLONTIRANJE

travanj 2018. - travanj
2020.

AEGEE ZAGREB

Udruga studenata Europe

lipanj 2018. - lipanj
2019.

eSTUDENT

*Poslovno savjetovanje
- voditeljica*

studeni 2017. - lipanj
2018.

eSTUDENT

*Poslovno savjetovanje
- članica*

studeni 2016. - lipanj
2017.

eSTUDENT

*Elektroboj
- članica*

VJEŠTINE I STRANI JEZIK

- organizacijske vještine
- upravljanje vremenom
- komunikacijske vještine
- samostalan rad i timski rad
- MS Office (Word, Excel, PowerPoint)
- Engleski jezik - razumijevanje: vrlo dobro
 - govor: dobro
 - pisanje: dobro

AKTIVNOSTI

Čitanje knjiga

Razne aktivnosti na otvorenom

Summer University

- sudjelovanje na raznim
radionicama i aktivnostima

Govornička škola

- vježbanje javnog govora

Oj, budi zdrav

*Projekt mladi na djelu financiran od
strane EU*

