

# UTJECAJ RAČUNOVODSTVENOG TRETMANA NAJMA NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST POSLOVNOG SUBJEKTA

---

Šonjić, Frano

Master's thesis / Diplomski rad

2020

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:148:242217>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported / Imenovanje-Nekomercijalno-Dijeli pod istim uvjetima 3.0](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-10**



Repository / Repozitorij:

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



**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Računovodstvo i revizija**

**UTJECAJ RAČUNOVODSTVENOG TRETMANA NAJMA NA  
FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST POSLOVNOG  
SUBJEKTA**

**Diplomski rad**

**Frano Šonjić**

**Zagreb, lipanj, 2019.**

**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet**

**Računovodstvo i revizija**

**UTJECAJ RAČUNOVODSTVENOG TRETMANA NAJMA NA  
FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST POSLOVNOG  
SUBJEKTA**

**EFFECT OF ACCOUNTING TREATMENT OF LEASE ON  
THE FINANCIAL POSITION AND SUCCESS OF THE  
BUSINESS SUBJECT**

**Diplomski rad**

**Frano Šonjić, 0067524029**

**Mentor: Prof. dr. sc. Hrvoje Perčević**

**Zagreb, lipanj, 2019.**

## SAŽETAK RADA

Primarni cilj ovoga rada je analizirati kakav je utjecaj novog računovodstvenog tretmana najma odnosno novog standarda (MSFI 16 „Najmovi“) na dva temeljna financijska izvještaja društva – bilancu i račun dobiti i gubitka. Također, rad prikazuje i posljedični utjecaj na temeljne financijske pokazatelje društva. Za provođenje navedenog korišteni su podaci iz godišnjeg financijskog izvještaja društva Spar Hrvatska d.o.o. za 2018. godinu koji su uspoređivani s fiktivnim podacima za 2019. koji su za potrebe ovog rada jednaki onima iz 2018. izuzev podataka koji se odnose na najmove.

Dodatno, prikazan je i jedan primjer ugovora o najmu te svih pojedinačnih knjiženja koji se na temelju toga ugovore provode – početno priznavanje, naknadno mjerenje, amortizacija imovine i obveza, financijski prihod itd.

Novi standard, MSFI 16, stupio je na snagu 1.1.2019. godine i zamijenio je dotadašnji MRS 17. Glavni razlog implementacije je mana MRS-a 17 koja je omogućavala najmoprimcima da poslovne najmove evidentiraju izvan bilance odnosno po njima nije bilo potrebno priznavati imovinu i obveze po poslovnim najmovima. Ta činjenica iskrivljavala je stvarnu sliku o financijskom položaju i zaduženosti najmoprimaca te je zbog toga novim standardom i promijenjena. MSFI 16 dakle, uvodi jedinstven računovodstveni tretman svih najмова za najmoprimca po kojemu je nužno priznavati imovinu i obveze po osnovi najma.

U računu dobiti i gubitka, najmoprimac za poslovne najmove više ne priznaje samo poslovni rashod od najamnine, već bilježi poslovni rashod od amortizacije i financijski rashod od kamata što dovodi do različite dinamike rashoda tijekom perioda najma ako pretpostavimo da se kamata obračunava na preostalu glavnici.

Kao što je bilo i očekivano, primjena novog standarda na izvještaje društva Spar Hrvatska d.o.o. dovela je do značajnog povećanja vrijednosti bilance, prije svega dugotrajne imovine i dugoročnih obveza. To je dovelo do značajnijeg pogoršanja pokazatelja zaduženosti i koeficijenta obrtaja ukupne imovine. Zbog uvođenja financijskih rashoda od kamata pogoršala se ekonomičnost financiranja. Što se tiče utjecaja na račun dobiti i gubitka, u prvoj idućoj godini utjecaj na bruto dobit je negativan, dok bi se on kasnije poništio i gledano kroz cijeli period najma utjecaja nema.

## SUMMARY

The primary objective of this paper is to analyze the impact of the new accounting treatment of i.e. new standard (IFRS 16 "Leases") on the Company's two basic financial statements - the balance sheet and the income statement. Also, the paper presents the consequent impact on the basic financial indicators of the company. The data from the annual financial statements of Spar Croatia d.o.o. for 2018 have been compared to the fictitious data for 2019, which for the purposes of this paper are made the same as those of 2018 except the data relating to leases.

Additionally, one example of a lease agreement and all individual entries that are carried out on the basis of this contract are shown - initial recognition, subsequent measurement, depreciation of assets and liabilities, financial income, etc.

The new standard, IFRS 16, came into force on January 1st 2019. The main reason for the implementation was the disadvantage of IAS 17, which allowed lessees to record operating leases off the balance sheet i.e. it did not demand to recognize assets and liabilities for operating leases. This fact distorted the real picture of the financial position and debt of the lessees and was therefore changed with a new standard. IFRS 16 therefore introduces a unified accounting treatment of all leases for the lessee, under which it is necessary to recognize the lease assets and liabilities.

In the income statement, the lessee no longer recognizes only operating expense from rent, but records operating expense from depreciation and financial expense from interest, which results in different dynamics of expenses during the lease period, assuming that interest is calculated on the remaining principal.

As expected, the application of the new standard to the reports of Spar Hrvatska d.o.o. has led to a significant increase in the value of the balance sheet, primarily fixed assets and long-term liabilities. This led to a significant deterioration of the indebtedness indicators and the turnover ratio of the total assets. Due to the introduction of financial interest expenses, the cost-effectiveness of financing has deteriorated. As for the impact on the profit and loss account, in the upcoming years, the impact on the gross profit is negative, while it would be netted in later period of lease. Therefore, there would be no impact during overall period of the lease.

## Sadržaj

1. UVOD.....	1
1.1 Predmet i cilj rada .....	1
1.2. Izvori i metode sakupljanja podataka .....	2
1.3. Struktura rada .....	2
2. POJMOVNO ODREĐENJE I OBILJEŽJA NAJMA .....	2
2.1. Pojmovno određenje najma .....	2
2.1.1 Predmet najma.....	5
2.1.2. Pravo korištenja imovine .....	6
2.1.3. Identificiranje najma .....	8
2.2. Vrste najma .....	10
2.2.1. Vrste leasinga prema Zakonu o leasingu .....	10
2.2.2. Vrste najma prema MSFI-u 16 .....	11
2.2.3. Vrste najma prema HSFI-evima .....	16
2.3. Zakonska regulativa najma u Republici Hrvatskoj .....	18
2.3.1. Zakon o leasingu .....	18
2.3.2. Zakon o računovodstvu.....	19
2.3.3. MSFI 16 .....	20
2.3.4. HSFI-evi .....	21
3. RAČUNOVODSTVENI TRETMAN NAJMA PREMA MSFI-u 16 .....	22
3.1. Računovodstveni tretman najma kod najmodavca prema MSFI-u 16.....	22
3.1.1. Klasifikacija najma .....	22
3.1.2. Početno priznavanje financijskog najma.....	24
3.1.3. Naknadno mjerenje financijskog najma .....	26
3.1.4. Priznavanje i mjerenje poslovnog najma .....	28
3.1.5. Modifikacije najma.....	28
3.2. Računovodstveni tretman najma kod najmoprimca prema MSFI-u 16.....	32
3.2.1. Početno priznavanje najma.....	33
3.2.2. Naknadno mjerenje .....	34
3.2.3. Ponovno mjerenje obveze po najmu .....	36
4. RAČUNOVODSTVENI TRETMAN NAJMA PREMA HSFI-evima .....	36
4.1. Računovodstveni tretman financijskog najma kod najmodavca prema HSFI-evima.....	37
4.1.1. Početno priznavanje.....	38

4.1.2. Naknadno mjerenje .....	38
4.2. Računovodstveni tretman financijskog najma kod najmodavca prema HSFI-evima .....	41
4.2.1 Početno priznavanje.....	41
4.2.2 Naknadno mjerenje .....	41
4.2.3. Zahtjevi objavljivanja .....	42
4.3. Računovodstveni tretman poslovnog najma kod najmodavca prema HSFI-evima .....	43
4.3.1. Početno priznavanje.....	43
4.3.2. Naknadno mjerenje .....	43
4.3.3. Zahtjevi objavljivanja .....	44
4.4. Računovodstveni tretman poslovnog najma kod najmodavca prema HSFI-evima .....	44
4.4.1. Priznavanje.....	44
4.4.2. Zahtjevi objavljivanja .....	45
5. PRIMJER UČINKA RAČUNOVODSTVENOG TRETMANA NAJMA NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST POSLOVNOG SUBJEKTA.....	46
5.1. Primjer knjiženja ugovora o poslovnom najmu prema MSFI-u 16 i MRS-u 17 .....	46
5.1.1 Knjiženje kod najmodavca .....	47
5.1.2. Knjiženje kod najmodavca prema MSFI-u 16.....	48
5.1.3. Knjiženje kod najmodavca prema HSFI-evima .....	52
5.2. Primjena MSFI-a 16 na financijske izvještaje društva Spar Hrvatska d.o.o.....	52
6. Zaključak.....	62
Popis literature.....	64
Popis tablica .....	66
Popis slika.....	67

# **1. UVOD**

## **1.1 Predmet i cilj rada**

Najam predstavlja svaki ugovor ili dio ugovora na temelju kojeg najmodavac daje najmoprimcu pravo korištenja predmeta najma na određeni vremenski period u zamjenu za protučinidbu. Vlasnik imovine koja se daje u najam zove se najmodavac, a onaj koji je prima naziva se najmoprimac.

U posljednjih nekoliko godina najam svih oblika imovine u svjetskim razmjerima prelazi nekoliko stotina milijardi dolara. Najčešći predmeti najma su poslovni i proizvodni objekti, oprema, transportna sredstva, zemljište, komercijalni zrakoplovi, komunikacijski sustavi.

Najam u širem smislu riječi predstavlja financijski instrument koji je sve značajniji u posljednjih nekoliko desetljeća kako globalno tako i u Hrvatskoj. Razlozi za korištenje najma mogu biti različiti te prilikom odluke treba razmotriti prednosti i nedostatke najma.

Od 1.1.2019. velika društva i društva od javnog interesa dužna su primjenjivati MSFI 16. MSFI 16 nastao je suradnjom Američkog Odbora za standarde financijskog izvještavanja i Odbora za međunarodne računovodstvene standarde (FASB-a i IASB-a) sa željom realnijeg prikazivanja najmovu u financijskim izvještajima. Glavna značajka je ukidanje poslovnih najmovu i obveza prikazivanja najmovu u bilanci najmoprimca. Za najmodavce nije bilo značajnih promjena.

Podsjetimo, do uvođenja MSFI-a 16 na snazi je bio MRS 17 prema kojemu poslovni najam kod najmoprimca nije ulazio u bilancu, već se knjižio samo trošak najma.

Ova promjena dovela je do mnogih utjecaja na financijski položaj, uspješnost te financijske pokazatelje subjekta o kojima će biti više u nastavku ovog rada.

Cilj ovoga rada je prikazati utjecaj novog standarda na računovodstveni tretman najma te kako novi računovodstveni tretman najma utječe na financijski položaj i uspješnost poslovnog subjekta.



## 1.2. Izvori i metode sakupljanja podataka

Za izradu ovog rada korištena je stručna nacionalna i međunarodna literatura iz područja revizije, računovodstva i financija. Korišteni su razni članci stručnih časopisa kao što su „Računovodstvo i financije“, „Računovodstvo, revizija, i porezi u praksi“, „Financije, pravo i porezi“ i dr., knjige, znanstveni radovi, nacionalni i međunarodni propisi i zakoni. Svi podaci su sekundarni podaci tj. izvorno nisu prikupljeni od autora ovog rada. Sva korištena literatura prikupljena je u elektronskom(online) ili fizičkom obliku.

## 1.3. Struktura rada

Ovaj rad sastoji se od 6 poglavlja. U uvodu je opisan predmet i cilj rada, izvori i metode sakupljanja podataka te struktura rada. Drugo poglavlje opisuje pojam i obilježja najma, njegove prednosti i nedostatke. Treći dio prikazuje računovodstveni tretman najma prema novom standardu, MSFI-u 16. U četvrtom dijelu opisan je računovodstveni tretman po starom MRS-u 17 odnosno HSFI-evima koji još vrijedi za obveznike HSFI-eva. Peto poglavlje donosi primjere primjene novog standarda. Jedan primjer pokazuje računovodstveni tretman jednog ugovora o poslovnom najmu, a drugi pokazuje učinak standarda na financijske izvještaje i pokazatelje jednog poznatog trgovačkog lanca u Hrvatskoj. Zaključak donosi kratki osvrt na rezultate primjera iz petog poglavlja te na ključne elemente rada.

# **2. POJMOVNO ODREĐENJE I OBILJEŽJA NAJMA**

## 2.1. Pojmovno određenje najma

Pojam najam je hrvatska prevedenica engleske riječi „*leases*“ koja se često kroatizira u pojam „*lizing*“. U definiranju ovog pojma sudjelovao je velik broj autora i stručnih tijela.<sup>1</sup>

Prema HSFI-u 6 i HSFI-u 15 najam je sporazum na temelju kojeg najmodavac prenosi na najmoprimca, kao zamjenu za najamninu, pravo na korištenje nekog sredstva za dogovoreno

---

<sup>1</sup> Gulinić, D. (2006.) Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa

razdoblje.<sup>2</sup> Ova definicija vrijedi za sve obveznike Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja, a to su mikro, mali i srednji poduzetnici koji nisu subjekti od javnog interesa. Najam se definira na isti način prema MRS-u 17, međutim taj standard više nije važeći pa za sve obveznike MRS-eva i MSFI-a (veliki poduzetnici i poduzetnici od javnog interesa) vrijedi definicija iz MSFI-a 16. FAS 13 (Financial Accounting Standards) koji je na snazi u SAD-u slično definira najam: najam je sporazum prenošenja prava na korištenje imovine, zemljišta i opreme na određeno razdoblje. Ova definicija uključuje i ugovore koji iako nisu nominalno najmovi zadovoljavaju uvjete navedene u definiciji.<sup>3</sup>

Prema MSFI-u 16 ugovor je, ili sadrži najam, ako ugovor prenosi pravo korištenja određene imovine (predmet najma) na određeno razdoblje u zamjenu za protučinidbu.<sup>4</sup> Vlasnik imovine koja se daje u najam naziva se najmodavac, a onaj koji je prima naziva se najmoprimac.

Ugovorom o najmu definiraju se uvjeti pod kojima će najmoprimac imati pravo korištenja kao i naknada koja će se platiti najmodavcu za korištenje imovine u najmu. Najmoprimac se obvezuje da će izvršavati periodične isplate najmodavcu sukladno s planom otplate najma koji uključuje i naknadu za najam.<sup>5</sup>

Transakcije najma kao oblik financiranja imaju određene prednosti i nedostatke koje su sistematizirane u nastavku. S točke gledišta najmoprimca najčešće prednosti najma su<sup>6</sup>:

1. Za obveznike MSFI-eva transakcije najma koje su klasificirane kao poslovni najmovi omogućuju najmoprimcima izvanbilančno financiranje.
2. Prednost korištenja najma je što se najmom može financirati gotovo 100% vrijednosti imovine dok banke najčešće odobravaju maksimalno financiranje kreditima od oko 80% vrijednosti.
3. Najam je djelotvoran instrument kada je u pitanju gradnja industrijskih postrojenja koja često ima određene promjene u tehnologiji zbog čega je isplativije raspolagati strojevima i opremom na srednjoročno ili kratkoročno razdoblje. U slučaju vlasništva, vlasnik prilikom implementacije nove imovine mora prodati ili iznajmiti staru prilikom čega ulaže dodatne

---

<sup>2</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>3</sup> Financial Accounting Standards Board *FAS 13: Accounting for leases*.

<sup>4</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>5</sup> Cinotti, K. (2005). *Leasing u praksi*. Zagreb: Centar za računovodstvo i financije

<sup>6</sup> Gulinić, D. (2006.) *Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa*

resurse u prodaju. Financijski gledano, gubitak od prodaje može premašivati eventualne troškove najma iste imovine na isto razdoblje.

4. Društva i poduzetnici sa sezonskom uporabom imovine najmom mogu izbjeći neiskorištenost predmetne imovine u preostalom razdoblju poslovanja.
5. Uzimanjem imovine u kratkoročni najam Društvo može izbjeći nepoželjnu zastarjelost vlastite imovine.
6. Najmoprimac može dogovoriti plan otplate najma u skladu sa svojim očekivanim novčanim primicima od poslovnih aktivnosti.
7. Najmom se mogu osigurati porezne pogodnosti kroz ubrzanu amortizaciju i kamate.

Promatrano s točke gledišta najmodavca, kao što su razni proizvođači i posrednici industrijske opreme najam predstavlja značajno sredstvo poboljšanja prodaje. Za najmodavca davanje nekretnine poput zemljišta ili poslovnog prostora u najam može poboljšati njegovu financijsku situaciju te osigurati priljeve koji su u skladu s tržišnim cijenama.<sup>7</sup>

Također, transakcije najma imaju i određene nedostatke koji se mogu sistematizirati na sljedeći način<sup>8</sup>:

1. Kada se najmoprimac 100% financira najmom to znači i veće kamate u stavci izdataka za kamate.
2. Izvanbilančno financiranje koje je postojalo po MRS-u 17, a još je aktualno po HSFI-evima, prikrivalo je realne pokazatelje zaduženosti budući da su se sve obveze prema najmodavcu realizirale kroz izvještaj o dobiti (detaljnije u poglavlju 4.2) te nisu utjecale na bilancu ni pokazatelje koji iz nje proizlaze. Ova „rupa“ u propisima imala je veliki utjecaj u jednim od najvećih korporativnih prijevara u povijesti (Enron, WorldCom).
3. Ponekad najam već korištene opreme, za razliku od kupljene nove, može smanjiti kvalitetu proizvoda i usluga i time smanjiti prihode.
4. Kod korištenja sezonskog najma postoji rizik da imovina neće biti na raspolaganju, a time se može i negativno utjecati na kamate.
5. Kratkoročnim najmom može se izbjegavati zastarjelost opreme, ali kamatna stopa na kratkoročne najmove skuplja je u odnosu na dugoročne.
6. Porezna korist od ubrzane amortizacije i kamata je privremena.

---

<sup>7</sup> Gulin, D. (2006.) Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa

<sup>8</sup> Gulin, D. (2006.) Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa

7. Dugoročni najam uz fiksnu kamatnu stopu najmodavca izlaže riziku potencijalnih gubitaka u slučaju porasta kamatnih stopa.

MSFI 16 vrlo detaljno definira kakvi sporazumi se smatraju najmom, koje uvjete najam mora zadovoljavati, koja su prava i obveze najmodavca i najmoprimca i mnoge druge pretpostavke koje se nalaze u nastavku.

Kako bi se određeni sporazum smatrao najmom prema MSFI-u 16, ugovorom se mora definirati korištenje određene imovine (predmeta najma) te se mora prenijeti pravo korištenja određene imovine na najmoprimca.<sup>9</sup> Ova dva naizgled jednostavna uvjeta sa sobom povlače niz drugih uvjeta opisanih u nastavku.

### 2.1.1 Predmet najma

Određena imovina je predmetom najma ako<sup>10</sup>:

- Je eksplicitno ili implicitno određena ugovorom
- Najmodavac nema pravo zamjene imovine nekom drugom imovinom

Iznimno, najmodavac ima pravo zamjene imovine koja je predmet najma u slučaju da zadovoljava dva obvezna uvjeta<sup>11</sup>:

- „Najmodavac posjeduje alternativnu imovinu dostojnu za zamjenu originalne imovine i sposoban je izvršiti zamjenu“
- „Zamjenom imovine najmodavac će ostvariti ekonomsku korist tj. koristi od zamjene će nadvisiti troškove“

„U slučaju da najmodavac ima pravo ili obvezu izvršiti zamjenu imovine na određeni datum, poslije određenog datuma ili u slučaju realizacije određenog događaja smatra se da nije ostvareno pravo zamjene predmeta najma te se stoga takav ugovor neće smatrati najmom.“<sup>12</sup>

Također, u procjenu prava zamjene treba uključiti čimbenike i događaje na početku najma budući da se događaji za koje nije sigurno ili barem vrlo vjerojatno da će se dogoditi ne smiju se uključivati

---

<sup>9</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>10</sup> Isto.

<sup>11</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>12</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

u procjenu. Npr. ako postoji tehnologija koja je trenutno u razvoju, a za koju najmodavac ne može garantirati dovršetak u razdoblju trajanja najma ili ako prošli događaji i praksa na tržištu također pokazuju da nije sigurna implementacija nove tehnologije u periodu trajanja najma, takva tehnologija se ne bi uključila u procjenu.<sup>13</sup>

Općenito, IASB nalaže da ako se ne može lako odrediti pravo zamjene najmodavca, treba pretpostaviti da takvo pravo ne postoji.<sup>14</sup>

U određivanju predmeta najma postavlja se i pitanje može li samo određeni dio neke imovine biti predmet najma. „Dio neke imovine može biti predmet najma ako je fizički odijeljen od ostatka imovine“ (npr. kat neke zgrade).<sup>15</sup>

„Ako se dio imovine ne može fizički odijeliti od ostatka imovina onda taj dio ne može biti predmet najma, osim ako navedeni dio ne predstavlja sav kapacitet određene imovine jer će u tom slučaju najmoprimac imati sve ekonomske koristi od korištenja imovine.“<sup>16</sup>

Općenito, komponente ugovora s karakteristikama najma trebaju se tretirati kao najmovi odvojeno od komponenti ugovora koje nemaju karakteristike najma. Također, vremenski period najma može se izraziti i kao količina rada/korištenja predmeta najma (npr. broj proizvedenih jedinica ili broj prijeđenih kilometara za najam automobila).<sup>17</sup>

### 2.1.2. Pravo korištenja imovine

Po MSFI-u 16 pravo korištenja imovine najmoprimca podrazumijeva dva uvjeta<sup>18</sup>:

- Najmoprimac jedini ima pravo na sve ekonomske koristi koje donosi imovina koja je predmetom najma i
- Najmoprimac jedini ima pravo donositi odluke o načinu uporabe imovine u periodu najma

---

<sup>13</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>14</sup> Isto.

<sup>15</sup> Isto.

<sup>16</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na:

<http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>17</sup> Isto.

<sup>18</sup> Isto.

Pravo na sve ekonomske koristi znači ekskluzivno pravo najmoprimca na sve ekonomske koristi. Koristi najmoprimac ostvaruje kroz razne načine: korištenje imovine za input, stvaranje outputa i sporednih proizvoda, stvaranje novčanih primitaka, davanje imovine u podnajam itd.<sup>19</sup>

Najmoprimac ima pravo donošenja odluka u svezi s načinom uporabe imovine tijekom razdoblja najma samo ako<sup>20</sup>:

- Najmoprimac odlučuje kako će koristiti predmetnu imovinu ili
- Svrha i način korištenja imovine su predodređeni pod uvjetom da najmoprimac jedini smije upravljati njome ili ako je najmoprimac sam dizajnirao i odredio svrhu i način korištenja predmetne imovine

Kada se govori o pravima upravljanja (donošenja odluka) u funkciji ostvarivanja prava odlučivanja o svrsi i načinu uporabe imovine podrazumijevaju se samo ona prava koja su relevantna tj. koja direktno utječu na ostvarivanje ekonomskih koristi. Prava koja ne ispunjavaju tu funkciju ne smatraju se pravima donošenja odluka.

Neki od primjera prava upravljanja (donošenja odluka) su<sup>21</sup>:

- „Pravo promjene outputa kojeg proizvodi predmetna imovina“ (npr. da društvo najmoprimac odluči unajmljene osobne automobile korištene isključivo u poslovne svrhe omogućiti svojim zaposlenicima i u privatne svrhe)
- „Pravo mijenjati kada će output biti proizveden“ (npr. da najmoprimac može definirati radno vrijeme za iznajmljeni prostor)
- „Pravo mijenjati gdje će output biti proizveden“ (npr. da najmoprimac može odlučiti hoće li unajmljeni aparat za kavu postaviti u prizemlje ili na prvi kat)
- „Pravo odlučiti hoće li se proizvod proizvoditi i u kojoj količini“ (npr. da najmoprimac može odlučivati hoće li i koliko koristiti iznajmljeni aparat za kavu)

Prava upravljanja (donošenja odluka) koja ne ispunjavaju funkciju određivanja kako će se imovina koristiti najčešće se odnose na prava operativnog upravljanja i održavanja imovinom. Iako su sama po sebi vrlo bitna za najmoprimca, ona direktno ovise o pravima donošenja odluka o načinu

---

<sup>19</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>20</sup> Isto.

<sup>21</sup> Isto.

uporabe imovine. Iznimno, u slučaju da su prava odlučivanja o svrsi i načinu uporabe predodređena, prava operativnog upravljanja i održavanja mogu potencijalno biti prava upravljanja tj. donošenja odluka.

### 2.1.3. Identificiranje najma

S obzirom da se po MRS-u 17 poslovni najam tretirao slično kao i ugovor u usluzi, dosad je bilo ključno utvrditi sadrži li ugovor financijski najam. Novim, jednakim tretmanom poslovnih i financijskih najмова za najmoprimca, postalo je ključno samo identificirati najam. Iako je definicija najma uvođenjem MSFI-a 16 praktički ostala ista u odnosu na MRS 17, pojedini ugovori koji prema IFRIC-u 4 sadrže najam, neće biti najam po MSFI-u 16.<sup>22</sup>

Trenutno prema IFRIC-u 4 postoje 3 uvjeta po kojima se određuje sadrži li sporazum najam, a to su: donosi li sporazum pravo upravljanja imovinom; omogućava li sporazum fizički pristup imovini te mehanizam određivanja cijene, uključujući varira li cijena ovisno o količini.

Sporazumi koji ispunjavaju prva 2 uvjeta tj. donose pravo upravljanja imovinom i omogućavaju fizički pristup imovini u pravilu će rezultirati pravom donošenja odluka za najmoprimca prema IFRIC-u 4 i prema MSFI- 16 što će imati za posljedicu priznavanje prava korištenja imovine i obveza najma u bilanci najmoprimca za takve sporazume.

Međutim, u slučaju da je po IFRIC-u 4 posljednji uvjet - mehanizam određivanja cijene - odlučujući faktor u definiranju najma unutar sporazuma, moguće je da takav sporazum neće biti najam prema MSFI-u 16. Npr. ako je cijena po ugovoru u cijelosti fiksna čak i ako nije sasvim sigurno da će kupac/najmoprimac u potpunosti iskoristiti svoje pravo korištenja imovine, takav sporazum je po IFRIC-u 4 najam, ali ne nužno i po MSFI-u 16.<sup>23</sup>

Iz prethodno navedenog, može se zaključiti da će društva probati iskoristiti navedene propise kako bi iz svojih sporazuma odvojili one dijelove koji se mogu opravdati kao ugovori o uslugama od ugovora o najmu kako bi smanjili iznos koji će se unijeti u bilancu.

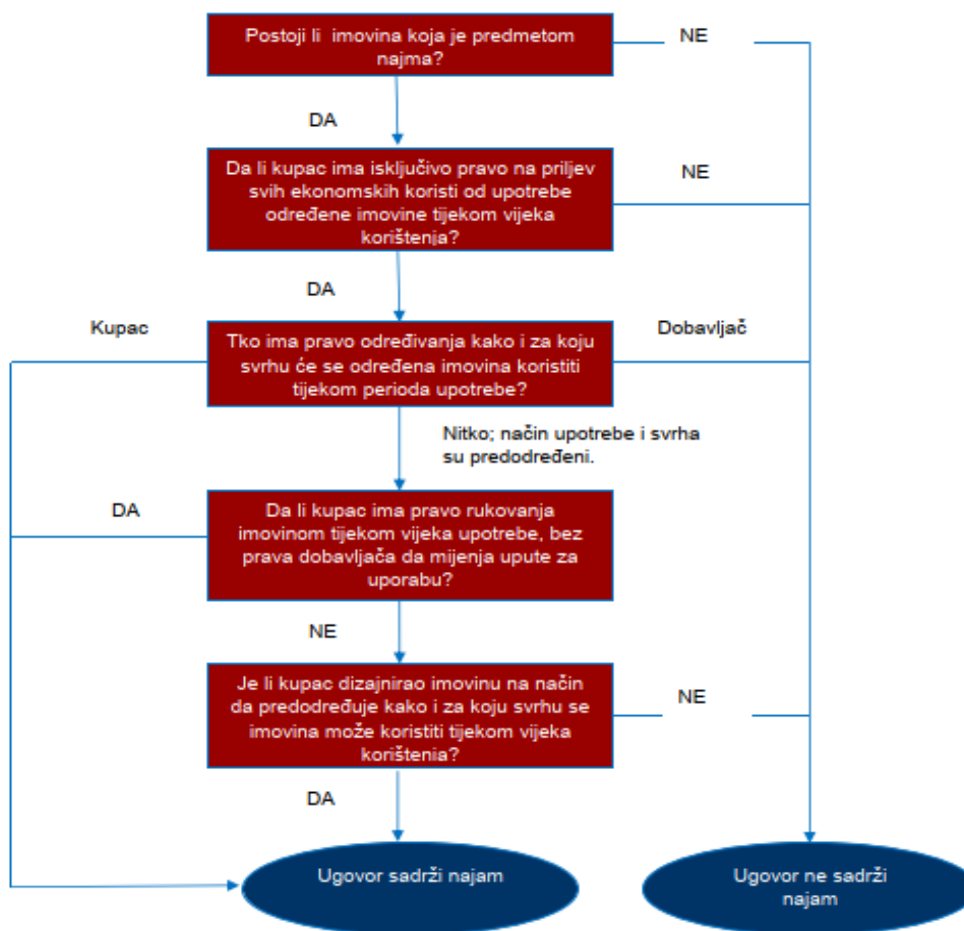
---

<sup>22</sup> Deloitte (2016) *Power and utilities – Implications of the new standard*. Dostupno na: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/uk/Documents/energy-resources/deloitte-uk-point%20of%20view-ifrs-16.pdf>

<sup>23</sup> Deloitte (2016) *Power and utilities – Implications of the new standard*. Dostupno na: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/uk/Documents/energy-resources/deloitte-uk-point%20of%20view-ifrs-16.pdf>

U određivanju je li ugovor uistinu najam može nam pomoći sljedeća slika (Slika 1) tj. stablo odlučivanja koje predstavlja sažetak procesa identifikacije<sup>24</sup>:

Slika 1 Postupak identifikacije najma



Izvor: Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>24</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>



## 2.2. Vrste najma

Kod sistematiziranja vrste najma bitno je s čije točke gledišta se promatra najam. Najam se dijeli ovisno o tome je li pitanje o najmodavcu ili najmoprimcu.

Razvrstavanje najмова temelji se na razmjeru u kojemu rizici i koristi povezani s vlasništvom imovine pripadaju najmodavcu ili najmoprimcu. Rizici uključuju mogućnost gubitaka zbog tehnološke zastarjelosti ili neiskorištenosti kapaciteta te promjenjivosti prihoda uzrokovanih gospodarskim promjenama. Koristi mogu obuhvaćati ostvarivanje ekonomske koristi tijekom gospodarskog vijeka trajanja imovine, povećanje vrijednosti imovine ili korist od ostvarene rezidualne vrijednosti.<sup>25</sup>

### 2.2.1. Vrste leasinga prema Zakonu o leasingu

Prema Zakonu o leasingu, s obzirom na sadržaj i obilježja posla leasinga, leasing može biti financijski ili poslovni, a s obzirom na položaj i broj subjekata, leasing može biti izravan, neizravan i povratni (eng. *sale and lease back*). Izravni leasing je dvostrani pravni posao u kojem sudjeluju samo dva subjekta, davatelj leasinga koji je ujedno i dobavljač predmeta leasinga i primatelj leasinga. Neizravni leasing je višestrani pravni posao u kojem sudjeluju tri subjekta, dobavljač objekta leasinga, davatelj leasinga i primatelj leasinga.<sup>26</sup>

Financijski leasing po Zakonu o leasingu je pravni posao u kojem davatelj leasinga daje određeni objekt primatelju leasinga na korištenje na određeni period, a primatelj leasinga za uzvrat tijekom perioda leasinga plaća određenu naknadu davatelju leasinga koja predstavlja ukupnu vrijednost objekta. Primatelj leasinga snosi troškove amortizacije te ima opciju kupiti objekt po završetku leasinga po cijeni nižoj od fer vrijednosti, a većina koristi i rizika vezanih za vlasništvo objekta prenose se na primatelja.<sup>27</sup>

Poslovni leasing je pak pravni posao gdje primatelj leasinga koristi određeni objekt tijekom perioda leasinga i za uzvrat davatelju plaća određenu naknadu tijekom istog perioda koja ne mora

---

<sup>25</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>26</sup> Zakon o leasingu (141/13). Zagreb: Narodne novine d.d.

<sup>27</sup> Isto.

predstavljati ukupnu vrijednost objekta. Primatelj leasinga snosi troškove amortizacije, ali nema opciju kupiti objekt po isteku leasinga. Gotovo svi rizici i koristi vezani za vlasništvo ostaju na davatelju leasinga.<sup>28</sup>

*„Članak 5. Zakona o leasingu s obzirom na položaj i broj subjekata u poslu leasinga, kao posebnu vrstu leasinga navodi povratni leasing, koji se odnosi na pravni posao u kojem sudjeluju samo primatelj leasinga i davatelj leasinga, na način da primatelj leasinga u svojstvu dobavljača objekta leasinga prodaje objekt leasinga davatelju leasinga kojeg zatim davatelj leasinga predaje na korištenje primatelju leasinga, uz obvezu primatelja leasinga na plaćanje naknade.“<sup>29</sup>*

## 2.2.2. Vrste najma prema MSFI-u 16

Sukladno novom MSFI-u 16 s gledišta najmodavca podjele najma nema, već se uvodi jedinstveni računovodstveni model priznavanja koji zahtijeva priznavanje imovine i obveza za sve najmove s razdobljem dužim od 12 mjeseci i predmetnom imovinom koja nije male vrijednosti. Najmodavac i dalje klasificira najmove kao financijske ili poslovne kao i po prethodnom MRS-u 17 (poglavlje 3.1.).<sup>30</sup>

### 2.2.2.1. Poslovni najam ili operativni leasing

Prije svega, važno je naglasiti da je definicija poslovnog najma u MSFI-u 16 ostala ista kao i u MRS-u 17. Najam se klasificira kao poslovni ako se ne prenose gotovo svi rizici i koristi povezani s vlasništvom. Kod poslovnog najma, najmodavac u razdoblju korištenja predmeta najma plaća najmodavcu određenu naknadu koja ne mora odgovarati punoj vrijednosti predmeta najma.<sup>31</sup>

Po isteku ugovora najmodavac vraća predmet najma vlasniku tj. najmodavcu. Najmodavac može kupiti predmet najma tek po isteku ugovora i to isključivo po cijeni koja predstavlja tržišnu cijenu u trenutku otkupa.

---

<sup>28</sup> Zakon o leasingu (141/13). Zagreb: Narodne novine d.d.

<sup>29</sup> Isto.

<sup>30</sup> Pavić, I. (2016.) Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najмова. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

<sup>31</sup> Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. Financije, pravo i porezi, br. 7, str. 28-32

Uspoređujući definiciju poslovnog i financijskog najma, kao glavna razlika ističe se činjenica da kod poslovnog najma ne dolazi do prijenosa gotovo svih rizika i koristi povezanih s vlasništvom, a kod financijskog najma dolazi. Prema tome, nastala je još jedna uvažena definicija poslovnog najma koja navodi da je poslovni najam svaki najam osim financijskog.

#### 2.2.2.2. Financijski najam

Kao i kod poslovnog najma, definicija financijskog najma ne razlikuje se po MSFI-u 16 i HSFI-evima. Financijski najam definiran je kao najam kod kojeg se prenose gotovo svi značajni rizici i koristi povezani s vlasništvom s najmodavca na najmoprimca.<sup>32</sup>

Je li određeni najam financijski ili poslovni ovisi primarno o biti transakcije, a ne o nominalnom obliku ugovora. Idući primjeri koji su identični kako po MSFI-u 16, tako i po HSFI-evima, individualno ili u kombinaciji generalno vode do toga da se najam klasificira kao financijski<sup>33</sup>:

- najmoprimac postaje vlasnik predmetne imovine po završetku najma
- najmoprimac ima opciju kupiti predmetnu imovinu po cijeni bitno nižoj od fer vrijednosti na datum opcije te je prilično izvjesno da će se opcija izvršiti
- period najma odgovara, barem u većini, ekonomskom vijeku trajanja predmetne imovine zbog čega nije nužan prijenos vlasništva da bi najam bio financijski
- sadašnja vrijednost svih budućih plaćanja najma na početku najma veća je ili jednaka fer vrijednosti predmetne imovine
- Predmetna imovina je jedinstvena na način da je samo najmoprimac može koristiti (trošiti) bez većih promjena

Pokazatelji stanja koji pojedinačno ili skupno mogu također dovesti da se najam klasificira kao financijski najam jesu sljedeći<sup>34</sup>:

- ako najmoprimac ima pravo prekinuti najam pod uvjetom da najmoprimac snosi gubitke koje ostvari najmodavac

---

<sup>32</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>33</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>34</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

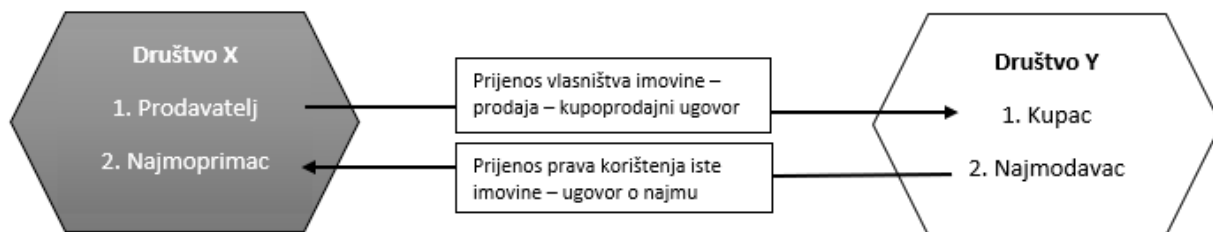
- za sve dobitke i gubitke iz promjena fer vrijednosti ostatka vrijednosti odgovoran je najmoprimac (primjerice, u obliku ugovorene najamnine koja je jednaka većini prihoda od prodaje na kraju trajanja najma) i
- Najmoprimac ima pravo nastaviti najam nakon isteka prvotnog perioda najma po cijeni najamnine koja je niža od tržišne

### 2.2.2.3. Prodaja i povratni najam

Prodaja i transakcija povratnog najma odnose se na prodaju neke imovine i uzimanje te imovine u najam, pri čemu vlasnik nekog sredstva (ujedno primatelj leasinga i dobavljač objekta leasinga) prodaje to sredstvo davatelju leasinga, a zatim davatelj leasinga s njim sklapa ugovor o leasingu kako bi primatelj leasinga isto sredstvo ponovno uzeo u najam. Tako primatelj leasinga dolazi do financijskih sredstava što utječe na aktiviranje tih rezervi u bilanci primatelja leasinga, tj. dugotrajna imovina se pretvara u novac, a davatelj leasinga plasira svoja financijska sredstva.<sup>35</sup>

U računovodstvenom postupku prodaje i transakcije povratnog najma uvijek se radi o priznavanju dvije različite poslovne transakcije, i to kupoprodaje imovine te evidentiranje transakcije temeljem ugovora o najmu, što se može prikazati na sljedeći način<sup>36</sup>:

Slika 2 Poslovne transakcije povratnog najma



Izvor: Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. *Financije, pravo i porezi*, br. 7, str. 28-

Također, prilikom procjene društva priznaje li se određena transakcija kao prodaja i povratni najam, osim transakcija koje su ugovorom strukturirane kao prodaja i povratni najam, društvo bi trebalo uzeti u obzir i ostale oblike transakcija s istim ekonomskim učinkom kao prodaja i povratni

<sup>35</sup> Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. *Financije, pravo i porezi*, br. 7, str. 28-32

<sup>36</sup> Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. *Financije, pravo i porezi*, br. 7, str. 28-32

najam (npr. prodaja i povratni najam može biti pravno strukturirano u obliku najma i povratnog najma).<sup>37</sup>

Da bi društvo prodavatelj-najmoprimac i društvo kupac-najmodavac mogli priznati prodaju i povratni najam kupoprodajna transakcija mora biti prodaja u skladu s MSFI-em 15. MSFI 16 - Osnova za zaključke navodi da postojanje povratnog najma ne može spriječiti društvo pri zaključku da je došlo do prodaje. Također, navodi se da ako prodavatelj-najmoprimac ima otkupnu opciju, onda nije došlo do prodaje (jer prodavatelj-najmoprimac zadržava pravo kontrole nad imovinom).<sup>38</sup>

Ako transakcija prodaje zadovoljava zahtjeve MSFI-ja 15 o definiciji prodaje, onda prodavatelj-najmoprimac treba mjeriti pravo korištenja imovine proporcionalno prethodnoj knjigovodstvenoj vrijednosti predmetne imovine. Također, prodavatelj-najmoprimac treba priznati samo onaj iznos dobiti/gubitka od prodaje koji se odnosi na iznos za koji su prenesena prava kupcu-najmodavatelju. Kupac-najmodavatelj priznaje i mjeri kupnju sukladno odgovarajućim standardima, a najam sukladno zahtjevima računovodstvenog tretmana najmodavca iz MSFI-ja 16.<sup>39</sup>

Kao rezultat transakcije prodaje i povratnog najma može nastati dobit ili gubitak koji se određuje i tretira ovisno o knjigovodstvenom iznosu imovine, fer vrijednosti i prodajnoj cijeni što je sažeto u tablici u nastavku<sup>40</sup>:

Tablica 1 Priznavanje dobiti i gubitka kod povratnog najma

	Knjigovodstveni iznos jednak fer vrijednosti	Knjigovodstveni iznos ispod fer vrijednosti	Knjigovodstveni iznos iznad fer vrijednosti
<b>Prodajna cijena utvrđena po fer vrijednosti</b>			
<b>Dobit</b>	Nema dobiti	Odmah priznati dobit	Nije primjenjivo
<b>Gubitak</b>	Nema gubitka	Nije primjenjivo	Odmah priznati gubitak
<b>Prodajna cijena utvrđena ispod fer vrijednosti</b>			
<b>Dobit</b>	Nema dobiti	Odmah priznati dobit	Nema dobiti – vidjeti napomenu 1)

<sup>37</sup> IFRS Foundation. (2016). *Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases*. IFRS. Dostupno na: [https://library.croner.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-20-1](https://library.croner.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-20-1)

<sup>38</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>39</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>40</sup> Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. Financije, pravo i porezi, br. 7, str. 28-32

<b>Gubitak – nije kompenziran budućim plaćanjima po cijeni ispod tržišne</b>	Odmah priznati gubitak	Odmah priznati gubitak	Vidjeti napomenu 1)
<b>Gubitak – kompenzira se budućim plaćanjima po cijeni ispod tržišne</b>	Odgoditi i amortizirati gubitak	Odgoditi i amortizirati gubitak	Vidjeti napomenu 1)
<b>Prodajna cijena utvrđena iznad fer vrijednosti</b>			
<b>Dobit</b>	Odgoditi i amortizirati dobit	Odgoditi i amortizirati višak dobiti – vidjeti napomenu 3)	Odgoditi i amortizirati dobit – vidjeti napomenu 2)
<b>Gubitak</b>	Nema gubitka	Nema gubitka	Vidjeti napomenu 1)

Izvor: *Pretnar Abičić, S. (2016.) Računovodstvo prodaje i povratnog najma. Financije, pravo i porezi, br. 7, str. 28-32*

Napomene:

- 1) Knjigovodstveni iznos imovine potrebno je smanjiti na fer vrijednost.
- 2) Dobit je razlika između fer vrijednosti i prodajne cijene, budući da bi knjigovodstveni iznos bio smanjen na fer vrijednost.
- 3) Višak dobiti utvrđen kao višak prodajne cijene iznad fer vrijednosti se odgađa i amortizira tijekom razdoblja u kojem se očekuje korištenje imovine. Bilo koji višak fer vrijednosti iznad knjigovodstvenog iznosa se odmah priznaje.

U nastavku slijedi objašnjenje i komentar tablice iznad.

Ako su prodajna vrijednost, fer vrijednost i knjigovodstvena vrijednost jednake, logično ne ostvaruje se nikakva dobit ni gubitak prodajom. Ako je prodajna cijena jednaka fer vrijednosti, a fer vrijednost je veća/manja od knjigovodstvene, prodavatelj-najmoprimac odmah priznaje ukupnu dobit/gubitak od prodaje.

Ako je prodajna cijena utvrđena ispod fer vrijednosti koja je jednaka knjigovodstvenoj, ukupni gubitak može se priznati odmah ili odgoditi i amortizirati na način da se taj gubitak postepeno kompenzira plaćanjem najamnina koje će biti ispod tržišnih. U slučaju da je prodajna cijena ispod fer vrijednosti, a i da je knjigovodstvena vrijednost ispod fer vrijednost, prodavatelj može ostvariti dobit ili gubitak. Dobit se priznaje odmah u punom iznosu, a gubitak se može priznati odmah ili amortizirati. Postoji i opcija da je knjigovodstvena vrijednost veća od fer vrijednost, a fer veća od prodajne. Tada se prvo knjigovodstvena vrijednost treba spustiti na fer vrijednost i zatim priznati gubitak odmah ili ga treba odgoditi i amortizirati,

Kada je prodajna cijena utvrđena iznad fer vrijednosti koja je jednaka knjigovodstvenoj, dobit se mora odgoditi i amortizirati tijekom perioda u kojem se očekuju koristi od iznajmljene imovine.

Kada je prodajna cijena veća od fer vrijednosti, a knjigovodstvena je manja od fer vrijednosti, onda se razlika između fer i knjigovodstvene priznaje odmah, a višak dobiti ostvaren razlikom prodajne i fer vrijednosti se odgađa i amortizira. Fer vrijednost može biti manja i od prodajne i od knjigovodstvene pa može nastati i dobit i gubitak. Gubitak se ostvaruje odmah tako da se knjigovodstvena vrijednost smanji na fer vrijednost, a dobit tj. razlika prodajne i fer vrijednosti se odgađa i amortizira.

Dakle, kada god prodavatelj-najmoprimac prodaje imovinu koju će naknadno uzeti u najam, po cijeni manjoj od fer vrijednosti, kao najmoprimac će morati tu razliku kompenzirati kroz smanjene najamnine u odnosu na tržišne ili će morati odmah priznati gubitak. Ako prodaje imovinu po cijeni većoj od fer vrijednosti, onda je obavezan tu dobit odgoditi i amortizirati. Prema tome, računovodstveni tretman prilagođen je da što bolje odražava stvarnu dinamiku ekonomskih koristi i gubitaka.

### 2.2.3. Vrste najma prema HSFI-evima

Prema HSFI-evima za najmoprimca najam se dijeli na najam kapitala (financijski najam) i poslovni najam, dok je kod najmodavca podjela nešto složenija s obzirom da se najam kapitala dodatno dijeli na izravno financiranje ili prodaju.<sup>41</sup>

Klasifikacija najma na poslovni ili financijski ovisi više o biti i sadržaju transakcije nego o obliku sporazuma.

#### 2.2.3.1. Poslovni najam ili operativni leasing

Poslovni najam objašnjen je kao svaki najam osim financijskog. „*Financijski najam je pak najam kojim se većim dijelom prenose svi rizici i nagrade povezani s vlasništvom neke imovine.*

---

<sup>41</sup> Gulin, D. (2006.) Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa

*Vlasništvo se može, ali ne mora prenijeti.*“<sup>42</sup> Prema tome, može se zaključiti da je poslovni najam po HSFI-evima onaj kojim se ne prenose svi rizici i nagrade povezani s vlasništvom.

Po HSFI-evima isti sporazum tj. ista transakcija, uz pretpostavku da su najmodavac i najmoprimac dosljedni sporazumu, može rezultirati različitom klasifikacijom najma kod najmodavca i najmoprimca. Takav scenarij moguć je zbog različitih okolnosti u kojima se nalaze strane iz sporazuma. Tako npr. ako najmodavac ostvaruje koristi od jamstva za ostatak vrijednosti koje je osigurala stranka nepovezana s najmoprimcem, najmodavac može klasificirati najam kao poslovni jer se smatra da još uvijek ostvaruje neku korist, a najmoprimac kao financijski budući da navedeno jamstvo nije povezano s najmoprimcem.<sup>43</sup> Međutim, važno je napomenuti da navedeni slučaj neće dovesti do izvanbilančnog financiranja.

Najmovi zemljišta i zgrada klasificiraju se na financijske i poslovne najmove na isti način kao i najmovi drugih oblika imovine, međutim kod zemljišta se gotovo uvijek radi o poslovnom najmu. Naime, zemljište se smatra imovinom s neograničenim ekonomskim vijekom trajanja te ako se po isteku ugovora vlasništvo ne prenosi na najmoprimca, najmoprimac ne prihvaća gotovo sve rizike i koristi koji su svojstveni vlasništvu što znači da se radi o poslovnom najmu.<sup>44</sup>

### 2.2.3.2. Financijski najam (Najam kapitala)

Kao i kod poslovnog najma, definicija financijskog najma ne razlikuje se po MSFI-u 16 i HSFI-evima. Financijski najam definiran je kao najam kod kojeg se prenose gotovo svi značajni rizici i koristi povezani s vlasništvom s najmodavca na najmoprimca.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>43</sup> Isto.

<sup>44</sup> Isto.

<sup>45</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)



Je li određeni najam financijski ili poslovni ovisi primarno o biti transakcije, a ne o nominalnom obliku ugovora. Primjeri koji su navedeni u poglavlju 2.2.1.2. koji definiraju po MSFI-u 16 kada je određeni najam financijski, vrijede i za obveznike HSFI-a.

### 2.3. Zakonska regulativa najma u Republici Hrvatskoj

Računovodstvenu problematiku najmova u Republici Hrvatskoj određuju idući propisi/zakoni: Zakon o leasingu, Zakon o računovodstvu, Međunarodni standardi financijskog izvještavanja te Hrvatski standardi financijskog izvještavanja.

Međunarodni standardi financijskog izvještavanja donose se na razini Europske Unije te su za sva društva koja su uključena u problematiku najmova, a obveznici su međunarodnih standarda, vrhovni propis koji je po hijerarhiji više obvezujući od zakona. Podsjetimo, u RH obveznici MSFI-a i MRS-eva su veliki poduzetnici i poduzetnici od javnog interesa. To naravno ne umanjuje činjenicu da su Zakon o leasingu i Zakon o računovodstvu obvezujući u RH.

Isto tako, mikro, mali i srednji poduzetnici koji nisu subjekti od javnog interesa kao vrhovni propis za računovodstvena pitanja uzimaju Hrvatske standarde financijskog izvještavanja, a zatim zakone i ostale propise. U nastavku su opisane ključne odredbe svakog od propisa/zakona koji u RH definiraju problematiku vezanu za računovodstveni tretman najmova.

#### 2.3.1. Zakon o leasingu

Temeljni propis koji regulira najam u Republici Hrvatskoj je Zakon o leasingu koji je zadnji put mijenjan 2013. godine, a prvi put je uveden 2006. godine. Ovim se Zakonom uređuju<sup>46</sup>:

1. *„uvjeti za osnivanje, poslovanje i prestanak rada leasing-društva“*
2. *„ugovor o leasingu“*
3. *„prava i obveze subjekata u poslovima leasinga“*
4. *„registar objekata leasinga“*
5. *„financijsko izvještavanje“*
6. *„nadzor nad poslovanjem leasing-društava“*

---

<sup>46</sup> Zakon o leasingu (141/13). Zagreb: Narodne novine d.d.

7. „organizacijski zahtjevi“

8. „način i uvjeti za prekogranično obavljanje djelatnosti.“

Leasing društvo je trgovačko društvo sa sjedištem u RH upisano u sudski registar, a obavlja poslove leasinga. Odobrenje za obavljanje tih poslova daje HANFA (Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga). Leasing društvo kao pravna osoba može biti uređeno kao dioničko društvo ili društvo s ograničenom odgovornošću.<sup>47</sup>

Vrste leasinga dijele se s obzirom na sadržaj i obilježja posla leasinga te s obzirom položaj i broj subjekata u poslu leasinga. S obzirom na sadržaj i obilježja posla postoje financijski i poslovni leasing, a s obzirom na položaj i broj subjekata postoje izravni, neizravni i povratni leasing. Svi navedeni definirani su u poglavlju 2.2.1. (Vrste leasinga prema Zakonu o leasingu).<sup>48</sup>

### 2.3.2. Zakon o računovodstvu

Veliki poduzetnici i subjekti od javnog interesa koji su kao takvi određeni Zakonom o računovodstvu obveznici su MSFI-eva te su sukladno tome dužni prilagoditi svoje evidentiranje i objavljivanje najmova uslijed uvođenja MSFI-a 16. Veliki poduzetnici su oni koji prelaze pokazatelje u najmanje 2 od 3 slijedeća uvjeta<sup>49</sup>:

- ukupna aktiva 150.000.000,00 kn
- prihod 300.000.000,00 kn
- prosječan broj radnika: 250

Subjekt od javnog interesa je svaki poduzetnik osnovan u skladu s propisima RH koji trguje svojim vrijednosnim papirima na uređenom tržištu u bilo kojoj državi članici EU, a sukladno zakonu koji uređuje tržište kapitala. Postoje i brojni drugi subjekti od javnog interesa koji su takvima definirani Zakonom o računovodstvu, a to su leasing društva, institucije za elektronički novac, osiguravajuća društva, reosiguravajuća društva itd.

---

<sup>47</sup> Zakon o leasingu (141/13). Zagreb: Narodne novine d.d

<sup>48</sup> Isto.

<sup>49</sup> Zakon o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18). Zagreb: Narodne novine d.d.

Društva kćeri, obveznici HSFI-eva, čija je matica obveznik MSFI-a, imaju pravo također objavljivati izvještaje u skladu s MSFI-evima budući da ta opcija može pojednostaviti izvještavanje na razini Grupe.<sup>50</sup>

Mikro, mali i srednji poduzetnici u Republici Hrvatskoj koji nisu subjekti od javnog interesa obveznici su HSFI-eva.<sup>51</sup> HSFI-evi relevantni za računovodstveni tretman i financijsko izvještavanje najmovi navedeni su u točki 2.3.4.

### 2.3.3. MSFI 16

MSFI 16 objavljen je u siječnju 2016. godine, a stupio je na snagu 1.1.2019. Ranija primjena standarda bila je dozvoljena za subjekte koji primjenjuju MSFI 15 – *Prihodi iz ugovora* objavljen u svibnju 2014. godine.

Glavna značajka mu je promjena računovodstvenog tretmana poslovnog najma za najmoprimca kojemu više nije omogućeno izvanbilančno evidentiranje najmovi uz priznavanje samo troškova najamnine u računu dobiti i gubitka, već je i najmoprimac dužan priznati imovinu i obvezu te amortizaciju imovine po poslovnom najmu. Od ostalih značajki može se izdvojiti da su povećani zahtjevi objavljivanja za najmodavce i najmoprimce.

Računovodstveni tretman i financijsko izvještavanje najmovi prvotno je bilo regulirano MRS-om 17 koji je prvi puta objavljen 1982. godine te se od tada nekoliko puta mijenjao da bi na kraju bio zamijenjen MSFI-em 16. Tablica 1. u nastavku donosi kronološki pregled donošenja MRS-a 17 – *Najmovi* i MSFI-a 16 - *Najmovi*<sup>52</sup>

Tablica 2 Kronološki pregled uvođenja MRS-a 17 Najmovi i MSFI-a 16 Najmovi

<b>Datum</b>	<b>Donošenje standarda i početak primjene</b>
Rujan 1982. godine	Objavljen MRS 17 – Računovodstvo za najmove
Siječanj 1984. godine	Početak primjene MRS 17 – Računovodstvo za najmove
Prosinac 1997. godine	Objavljen standard izmijenjenog naziva MRS 17 – Najmovi
Siječanj 1999. godine	Početak primjene MRS 17 – Najmovi

<sup>50</sup> Isto.

<sup>51</sup> Zakon o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18). Zagreb: Narodne novine d.d.

<sup>52</sup> Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najmovi*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

Prosinac 2003. godine	Objavljen revidiran standard MRS 17 – Najmovi
Siječanj 2005. godine	Početak primjene revidiranog standarda
Travanj 2009. godine	Manje izmjene standarda MRS 17 – Najmovi
Siječanj 2010. godine	Početak primjene modificiranog standarda
<i>Ožujak 2009. godine</i>	<i>Početak rada na izdavanju novog standarda MSFI-a 16</i>
<i>Siječanj 2016. godine</i>	<i>Objavljen MSFI 16 – Najmovi</i>
<i>Siječanj 2019. godine</i>	<i>Početak primjene MSFI-a 16 i prestanak primjene MRS-a 17</i>

Izvor: Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najмова.*

Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

U tablici iznad dan je kronološki pregled napredovanja međunarodnih propisa koji definiraju i uređuju računovodstvenu problematiku najma. Vidljivo je da je prethodni standard - MRS 17 - prvi put stupio na snagu još 1982. godine, a u idućih 37 godina koliko je trajao je bio nekoliko puta revidiran i mijenjan, ali bez promjena na tretman najmoprimca kod poslovnog najma što je pogodovalo prikrivanju stvarnog stanja imovine, obveza i zaduženosti korporacija diljem svijeta. Tek 2009. godine započet je rad na izdavanju novog standarda da bi stupio na snagu tek 10 godina kasnije.

#### 2.3.4. HSFI-evi

HSFI 6 *Dugotrajna materijalna imovina*, HSFI 7 *Ulaganja u nekretnine*, HSFI 11 *Potraživanja*, HSFI 13 *Obveze*, HSFI 14 *Vremenska razgraničenja* te HSFI 15 *Prihodi* svi spominju i uređuju najam.<sup>53</sup>

Navedeni HSFI-evi prihvatili su značajke računovodstvenog tretmana najma iz MRS-a 17. Prema tome, glavne značajke MRS-a 17 odnose se i na HSFI-eve. Drugim riječima, obveznici HSFI-eva, a to su mikro, mali i srednji poduzetnici koji nisu subjekti od javnog interesa, i dalje imaju pravo kao najmoprimci evidentirati svoje poslovne najmove izvan bilance odnosno knjiže samo troškove najamnine po poslovnim najmovima što predstavlja glavnu značajku ovih propisa.

<sup>53</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

Najmovi se po HSFI-evima dijele na financijske i poslovne kako za najmoprimca tako i za najmodavca.<sup>54</sup>

### **3. RAČUNOVODSTVENI TRETMAN NAJMA PREMA MSFI-U 16**

#### 3.1. Računovodstveni tretman najma kod najmodavca prema MSFI-u 16

IASB (Odbor za međunarodne računovodstvene standarde) se pri dizajniranju novog standarda odlučio za pristup koji bi trebao biti najmanje tegoban za najmodavce tako što je zadržana glavna implikacija iz MRS-a 17 koja razlikuje financijski i poslovni najam.<sup>55</sup> Razlog tome je povratna informacija primljena na predložene promjene u računovodstvu najmodavca, uključujući povratne informacije investitora i analitičara koje ukazuju da bi u ovom trenutku trošak promjene računovodstva najmodavca nadvisio koristi.<sup>56</sup>

##### 3.1.1. Klasifikacija najma

Najmodavac treba klasificirati svaki najam kao poslovni ili financijski. Najam se klasificira kao financijski ako prenosi sve rizike i koristi povezane s vlasništvom predmetne imovine na najmoprimca, a ako ne prenosi onda se klasificira kao poslovni.<sup>57</sup>

MSFI 16 navodi da klasifikacija najma ovisi više o sadržaju transakcije nego li o obliku ugovora. Standard ponavlja indikatore koji su navedeni u MRS-u 17, a koji pokazuju kako bi mogli prepoznati situacije kada najam klasificirati kao financijski.

Navedeno je sljedećih 8 indikatora<sup>58</sup>:

---

<sup>54</sup> Isto.

<sup>55</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na:

<http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>56</sup> IFRS (2016) *Leases, Effects analysis*. Dostupno na: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

<sup>57</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>58</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na:

<http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

- najmoprimac postaje vlasnik predmetne imovine po završetku najma
- najmoprimac ima opciju kupiti predmetnu imovinu po cijeni bitno nižoj od fer vrijednosti na datum opcije te je prilično izvjesno da će se opcija izvršiti
- period najma odgovara, barem u većini, ekonomskom vijeku trajanja predmetne imovine zbog čega nije nužan prijenos vlasništva da bi najam bio financijski
- sadašnja vrijednost svih budućih plaćanja najma na početku najam veća je ili jednaka fer vrijednosti predmetne imovine
- Predmetna imovina je jedinstvena na način da je samo najmoprimac može koristiti (trošiti) bez većih promjena
- ako najmoprimac ima pravo prekinuti najam pod uvjetom da najmoprimac snosi gubitke koje ostvari najmodavac
- za sve dobitke i gubitke iz promjena fer vrijednosti ostatka vrijednosti odgovoran je najmoprimac (primjerice, u obliku ugovorene najamnine koja je jednaka većini prihoda od prodaje na kraju trajanja najma) i
- najmoprimac ima pravo nastaviti najam nakon isteka prvotnog perioda najma po cijeni najamnine koja je niža od tržišne.

Prema indikatorima vidljivo je kako klasifikacija najma ovisi o raznim karakteristikama najma. Logično, da u slučaju kada najmoprimac postaje vlasnik predmetne imovine po isteku najma da preuzima većinu koristi od imovine te da će navedeno pridonijeti da se najam klasificira kao financijski. Također, iskorištavanje imovine u potpunosti tj. tijekom cijelog njenog ekonomskog vijeka ili isplata imovine u cijeloj njenoj vrijednosti, pridonose da najam bude financijski.

Ako samo najmoprimac može koristiti predmetnu imovinu može se reći da stječe značajne koristi vezane s vlasništvom ili ako snosi gubitke najmodavca u slučaju prekida ugovora može se reći da snosi rizike vezane za vlasništvo. Oba obilježja pridonijeti će da najam bude financijski.

Prema tome, obilježja koja daju najmoprimcu koristi i rizike vezane za vlasništvo pridonose da najam bude klasificiran kao financijski. S obzirom na široke mogućnosti dijeljenja koristi i rizika između najmoprimca i najmodavca, klasifikacija najma potencijalno može biti izazovna.

### 3.1.2. Početno priznavanje financijskog najma

*„Na dan početka priznavanja financijskog najma najmodavac priznaje predmetnu imovinu kao potraživanje u iznosu jednakom neto ulaganju u imovinu tj. sadašnjoj vrijednosti plaćanja najma i nezajamčenog ostatka vrijednosti uvećano za inicijalne direktne troškove najmodavca.“<sup>59</sup>*

Imovina dana u najam prestaje se priznavati kao imovina u bilanci, a novopriznato potraživanje po osnovi najma se priznaje u dugotrajna i kratkotrajna potraživanja u bilanci. Potraživanja po najmu koja dospijevaju unutar godinu dana priznaju se kao kratkotrajna potraživanja, a ostala kao dugotrajna potraživanja.<sup>60</sup>

Početnim priznavanjem najmodavac priznaje potraživanje kao neto ulaganje u imovinu. Za izračun neto ulaganja u imovinu najmodavac mora tehnikom diskontiranja svesti na sadašnju vrijednost sva buduća plaćanja najma i nezajamčeni ostatak vrijednosti.

Za diskontnu stopu najmodavac treba koristiti kamatnu stopu sadržanu u najmu. Kamatna stopa sadržana u najmu predstavlja internu stopu povrata na najam. Prema tome, pojednostavljeno gledano, razlika između naknada koje će najmoprimac platiti i fer vrijednosti predmetne imovine predstavlja ukupnu kamatu. Interna stopa povrata je ona kojom će se ostvariti ta ukupna kamata odnosno to je stopa koja će diskontirati vrijednost svih budućih plaćanja na fer vrijednost imovine.<sup>61</sup>

Dakle, interna stopa povrata ovisiti će o: fer vrijednosti imovine, vrijednosti budućih plaćanja i periodu najma. Posebno treba obratiti pažnju na period najma koji će se uzeti u obzir kod izračuna kamatne stope s obzirom na moguće kombinacije produljivanja najma.

U slučaju kada najmodavac ne može s pouzdanjem odrediti internu stopu povrata zbog npr. potencijalne nemogućnosti pouzdane procjene fer vrijednosti imovine ili rezidualne vrijednosti, morati će koristiti drugu metodu utvrđivanja. Najmodavac tada može odrediti kamatnu stopu kao

---

<sup>59</sup>Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na:

<http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>60</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>61</sup> IFRSbox. *How to calculate interest rate implicit in the lease*. Dostupno na: <https://www.ifrsbox.com/how-to-calculate-interest-rate-implicit-in-the-lease/>

stopu koju bi ostvario na financiranje iste ili slične imovine pod sličnim ekonomskim uvjetima i uvjetima ugovora. Takva procijenjena kamatna stopa zove se inkrementalna stopa zaduživanja i inače je karakteristična za najmoprimca koji rijetko kada ima dostupne podatke o kamatnoj stopi zadržanoj u najmu.<sup>62</sup>

Osim određivanja diskontne stope potrebno je i definirati koja sve plaćanja ulaze u izračun neto ulaganja u najam. Navedena plaćanja dana su u nastavku<sup>63</sup>:

- „fiksnih plaćanja umanjenih za eventualne poticaje isplaćene najmoprimcu“;
- „varijabilne najamnine koja ovisi o indeksu ili kamatnoj stopi (indeks ili kamatna stope upotrijebljeni na početku najma pri inicijalnom mjerenju ovih plaćanja)“;
- „zajamčenog ostatka vrijednosti za kojeg jamči najmoprimac (ili neka druga povezana osoba ili treća osoba)“;
- „cijene opcije kupnje ako je vjerojatno da će najmoprimac iskoristiti“;
- „plaćanja penala u slučaju otkaza ugovora o najmu ako je vjerojatno na početku najma da bi najmoprimac tu opciju mogao iskoristiti“

MSFI 16 zadržao je osnovna načela MRS-a 17 o računovodstvenoj evidenciji financijskog najma za najmodavca gdje je najmodavac proizvođač ili posrednik. Proizvođači tj. posrednici-najmodavci trebali bi priznati dobit ili gubitak od prodaje na početku najma. „Dobit ili gubitak se računa kao razlika između<sup>64</sup>:

- prihoda od prodaje koji predstavlja nižu vrijednost između fer vrijednosti imovine i sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma i
- troška prodaje umanjenog za sadašnju vrijednost nezajamčenog ostatka vrijednosti.“

---

<sup>62</sup> Treasurers.org. „Definitive guide to deriving IFRS 16 discount rates“. Dostupno na: <https://www.treasurers.org/hub/treasurer-magazine/definitive-guide-deriving-ifrs-16-discount-rates>

<sup>63</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>64</sup> Isto



Drugim riječima, najmodavac-prodavatelj ili posrednik financijski najam računovodstveno prikazuje kao prodaju imovine koja je predmetom najma. Najmodavac kod financijskog najma ne obračunava amortizaciju za predmetnu imovinu, već to čini najmoprimac.<sup>65</sup>

Troškovi nastali od strane proizvođača i posrednika, a vezani za pregovaranje i dogovaranje najma nisu uključeni u definiciju početnih izravnih troškova. Kao rezultat toga isključeni su iz neto ulaganja u najam te su priznati kao rashod kod priznavanja dobiti od prodaje, a za financijski najam to u pravilu predstavlja početak korištenja najma.<sup>66</sup>

Proizvođači ili posrednici ponekad daju iznimno niske kamatne stope na najmove kako bi privukli potrošače. Upotreba takve stope rezultirala bi priznavanjem značajnog dijela ukupnog prihoda od najma kao prihod od prodaje na datum priznavanja najma. U tom slučaju proizvođač/posrednik mora ograničiti prihod od prodaje na iznos koji bi bio realiziran primjenom tržišne kamatne stope.<sup>67</sup>

### 3.1.3. Naknadno mjerenje financijskog najma

*„Priznavanje financijskog prihoda treba se temeljiti na osnovici koja odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca koje se odnosi na financijski najam.“<sup>68</sup>*

Financijski prihod treba se priznavati sistematski i racionalno tj. treba se priznati u skladu s dinamikom otpuštanja koristi od imovine.<sup>69</sup>

Pod uvjetom da se naknade za najam plaćaju linearno odnosno da su jednake za svaki period, najmodavac priznaje financijski prihod u svakom periodu kao umnožak periodične kamatne stope i preostale glavnice najma što predstavlja financijski prihod ostvaren po neto ulaganju u najam. Najmodavac može dodatno ostvarivati prihode koji se odnose na varijabilne najamnine koje nisu dio neto ulaganja u najam. Naime, sva varijabilna plaćanja najmoprimca koja ne ovise o nekom tržišnom indeksu ili stopi, već npr. o ostvarenoj prodaji najmoprimca, ne spadaju u neto ulaganje u najam zbog čega se u cijelosti evidentiraju kao poslovni prihod.<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najмова*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

<sup>66</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>67</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>68</sup> Isto.

<sup>69</sup> Isto.

<sup>70</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najмова (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

„Najmodavac financijskog najma bi trebao primijeniti uvjete za prestanak priznavanja i umanjenje vrijednosti imovine navedene u MSFI –u 9.“<sup>71</sup>

Potraživanja po financijskim najmovima se prema MSFI-u 9 naknadno mjere po amortiziranom trošku nabave pod uvjetom da je cilj najma prikupljanje ugovorenih novčanih tokova. Iznos pri početnom priznavanju umanjuje se za otplatu glavnice, a potrebno je i napraviti rezerviranja za očekivane kreditne gubitke po modelu očekivanih kreditnih gubitaka.<sup>72</sup>

Važno je naglasiti da se za potraživanja po najmovima očekivani kreditni gubici priznaju u račun dobiti i gubitka tek ako dođe do značajnog povećanja kreditnog rizika što nije standardan slučaj za umanjenje vrijednosti po MSFI-u 9.<sup>73</sup>

Model očekivanih kreditnih gubitaka nalaže da je potrebno napraviti procjenu potencijalnih gubitaka od umanjenja vrijednosti koji mogu nastati uslijed nenaplate potraživanja te na temelju procjena knjižiti rezerviranja.<sup>74</sup>

Model umanjenja vrijednosti koji se često koristi i koji je standardom dozvoljen je matrica umanjenja vrijednosti. Matricom umanjenja vrijednosti na temelju povijesnih podataka o nenaplaćenim potraživanjima procjenjuju se buduće tendencije nenaplate potraživanja po kojima se zatim provode rezerviranja.<sup>75</sup>

Dakle, potraživanje po najmu se amortizira za otplaćenu glavnice te se na temelju njega provode rezerviranja za umanjenje vrijednosti koja predstavljaju procjenu povijesnih podataka, a rezerviranja će se realizirati samo ako dođe do značajnog porasta kreditnog rizika.

Najmodavac također treba redovito provjeravati nezajamčeni ostatak vrijednosti i revidirati raspodjelu prihoda u razdoblju najma. Sva eventualna smanjenja vrijednosti trebaju biti iskazana odmah.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>72</sup> Kopun Group. *Osnovni elementi MSFI 9 – Financijski instrumenti*. Dostupno na: <https://kopun.hr/osnovni-elementi-msfi-9-financijski-instrumenti/>

<sup>73</sup> Isto.

<sup>74</sup> Isto.

<sup>75</sup> Isto.

<sup>76</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

### 3.1.4. Priznavanje i mjerenje poslovnog najma

Davanje imovine u poslovni najam ne utječe na klasifikaciju te imovine u najmodavčevom izvještaju o financijskom položaju. Predmetna imovina i dalje se prikazuje u skladu s uobičajeno propisanim (MRS-evi i MSFI-evi) računovodstvenim tretmanom te vrste imovine te najmodavac nastavlja amortizirati tu imovinu kao i do trenutka davanja u najam.<sup>77</sup>

Prihod od poslovnog najma treba se pravocrtno priznavati kroz razdoblje najma, osim ako ne postoji druga sustavna osnova na temelju koje se realnije može proknjižiti vremenska dinamika smanjenja koristi od upotrebe iznajmljene imovine. Trošak amortizacije predmetne imovine i ostali troškovi priznaju se kao rashod.<sup>78</sup>

Početni izravni troškovi nastali pregovaranjem i dogovaranjem poslovnog najma knjiže se u knjigovodstvenu vrijednost iznajmljene imovine te kao rashod kroz period najma na istoj bazi kao i prihod od poslovnog najma.<sup>79</sup>

Proizvođač ili posrednik kod davanja imovine u poslovni najam ne priznaje dobit od prodaje budući da poslovni najam nije ekvivalent prodaji.<sup>80</sup>

Naknadno, tijekom perioda najma, kada najmodavac izda fakturu najmoprimcu za najamninu osim prihoda knjiži i potraživanje po poslovnom najmu. Za potraživanje po poslovnom najmu također se mora provoditi rezervacija za očekivane kreditne gubitke koju propisuje MSFI 9 baš kao i kod financijskog najma i to na isti način koji je opisan u prethodnoj točki 3.1.3.<sup>81</sup>

### 3.1.5. Modifikacije najma

Modifikacija najma je svaka promjena opsega najma ili najamnine u odnosu na početne uvjete. Promjene u količini iznajmljene predmetne imovine, promjena iznosa najamnine ili promjena perioda najma su primjeri modifikacija najma.<sup>82</sup>

---

<sup>77</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>78</sup> Isto.

<sup>79</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>80</sup> Isto

<sup>81</sup> Kopun Group. *Osnovni elementi MSFI 9 – Financijski instrumenti*. Dostupno na: <https://kopun.hr/osnovni-elementi-msfi-9-financijski-instrumenti/>

<sup>82</sup> Pretnar Abičić, S. (2019). *MSFI 16 – Najmovi*. Dostupno na: <https://www.racunovodja.hr/33/msfi-16-najmovi-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChBZsCk8bXzAR3D7CgZBvFKLwkjx0NOyVlg/>

„U slučaju da su sljedeća dva uvjeta zadovoljena, prema MSFI-u 16, najmodavac bi sve modifikacije financijskog najma trebao priznati kao novi najam<sup>83</sup>:

- *modifikacija najma povećava opseg najma dodajući pravo na korištenje jedne ili više dodatnih jedinica imovine*
- *povećanje naknada najma je proporcionalno vrijednosti dodatne jedinice imovine s pravom korištenja.*“

Za sve modifikacije koje direktno ne dovode do novog najma, najmodavac mora utvrditi bi li predmetni financijski najam bio klasificiran kao poslovni na početku najma da je ta modifikacija vrijedila od početka najma. U slučaju da je tako, najmodavac priznaje novi poslovni najam od datuma stupanja modifikacije na snagu te mu početnu knjigovodstvenu vrijednost mjeri kao neto vrijednost ulaganja važećoj neposredno prije datuma stupanja modifikacije na snagu. U svim ostalim slučajevima primjenjuje se MSFI 9.<sup>84</sup>

U nastavku je stablo odlučivanja koje prikazuje navedeno računovodstveno tretiranje modifikacija najma<sup>85</sup>:

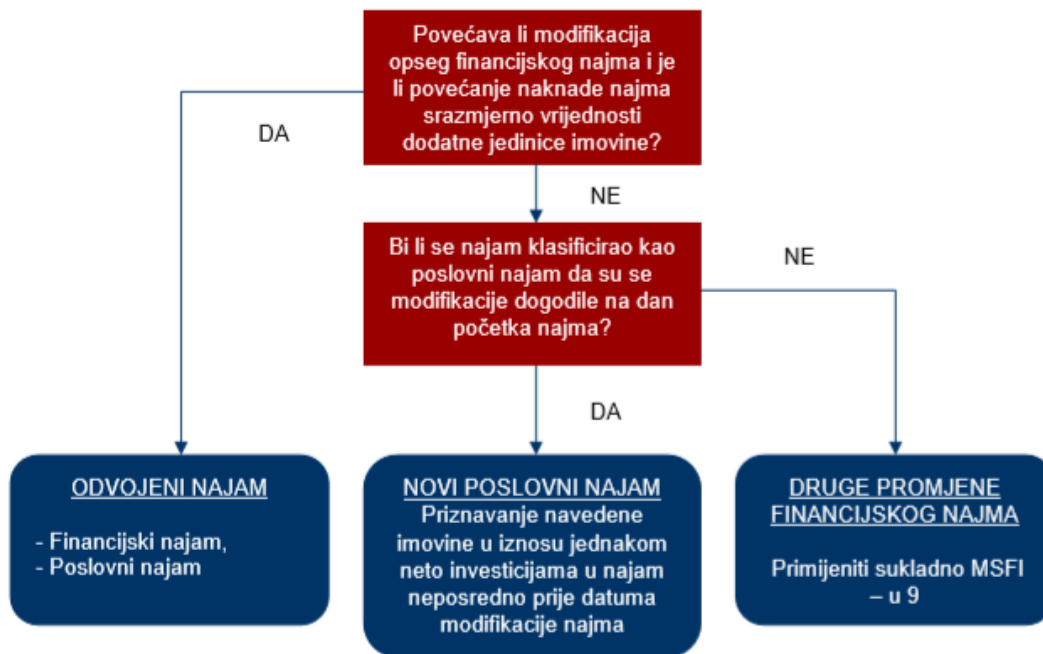
---

<sup>83</sup> Isto

<sup>84</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

<sup>85</sup> Isto

Slika 3 Tretiranje modifikacija najma kod najmodavca



Izvor: Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

U slučaju modifikacija najma koje ne dovode do novog najma primjenjuje se MSFI 9. Prema tome, bilo kakva novo-unajmljena imovina proizašla iz modifikacije klasificirati će se kao financijska te će se naknadno mjeriti na jedan od 3 sljedeća načina: po amortiziranom trošku, po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.<sup>86</sup>

Klasifikacija ovisi o poslovnom modelu kojeg društvo primjenjuje za tu imovinu odnosno za koju svrhu drži tu imovinu te o ugovorenim novčanim tokovima od te imovine. Za pretpostaviti je da će većina modifikacija (npr. nova, dodatna imovina) najma ipak biti držana od strane najmodavca radi prikupljanja ugovorenih novčanih tokova što bi takve modifikacije svrstavalo među financijsku imovinu naknadno mjerenu po amortiziranom trošku.<sup>87</sup>

<sup>86</sup> IFRS Foundation. (2017). *Međunarodni standardi finansijskog izvještavanja 9 Finansijski instrumenti*. Dostupno na: <http://www.srr-fbih.org/File/Download?idFi=705>

<sup>87</sup> Isto.

### 3.1.6. Zahtjevi objavljivanja

MSFI 16 zahtijeva od najmodavca objavu dodatnih informacija o upravljanju rizika rezidualne vrijednosti kako bi korisnici financijskih izvještaja mogli bolje procijeniti nesigurnost novčanih tokova od najmovnih aktivnosti najmodavca.

Najmodavci moraju klasificirati svoje najmove kao financijske ili poslovne. Najam se klasificira kao financijski najam, ako se svi rizici i prihodi povezani s vlasništvom nad imovinom u najmu prenesu na najmoprimca. Ako ne dođe do toga, klasificira se kao poslovni najam.<sup>88</sup>

Povećani zahtjevi objavljivanja najmodavca detaljnije su objašnjeni u tablici u nastavku koja također prikazuje koristi i troškove zahtijevanih objavljivanja<sup>89</sup>:

Tablica 3 Povećani zahtjevi objavljivanja najmodavca

Povećani zahtjevi objavljivanja najmodavca	Koristi	Troškovi
<b>1-Tablica prihoda od najma</b> MSFI 16 zahtijeva od najmodavca objavu komponenata prihoda od najma.	Omogućava uvid korisnicima financijskih izvještaja u strukturu prihoda od najma (na sličan način kao i u MSFI-u 15 – Prihodi po ugovorima s kupcima).	Ne očekuju se značajni troškovi. Očekuje se da će se te informacije moći izvući iz dnevnika knjiženja.
<b>2- Informacije o izloženosti riziku rezidualne vrijednosti</b> MSFI 16 zahtijeva od najmodavca informacije o upravljanju rizika povezanog s pravima koje ima u iznajmljenoj imovini.	Ova informacija bavi se glavnim problemom objavljivanja najmodavca iz MRS-a 17 – nedostatak transparentnosti o izloženosti riziku imovine (povezanog s rezidualnim udjelom u iznajmljenoj imovini). Pomoći će korisnicima fin. Izvještaja u procjeni rizika, pogotovo vezanog za poslovne najmove (strojevi, oprema, vozila...) gdje je rizik rezidualne vrijednosti veći.	Pružene informacije ovisiti će uvelike o strategiji najmodavca i internim informacijama povezanim s upravljanjem rizika rezidualne vrijednosti. Za iznajmljena zemljišta i zgrade očekuje se da će se najmodavac osloniti na informacije koje koristi u mjerenju fer vrijednosti.
<b>3- Informacije o predmetnoj imovini poslovnih najmova</b> MSFI 16 zahtijeva od najmodavca da pruži objavu (zahtijevane	Iznajmljena imovina može biti predmetom različitih rizika od imovine korištene u druge svrhe bez obzira što se radi o istoj vrsti imovine. Također, iznajmljena imovina generira prihode od	Ne očekuju se značajni troškovi. Zahtijevat će se podjela već postojećih informacija u sklopu MRS-a 16. Također, primjenjujući

<sup>88</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na:

<http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>89</sup> IFRS (2016) *Leases, Effects analysis*. Dostupno na: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

<p>imovine od <i>MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema</i>) za predmetnu imovinu poslovnih najмова-dalje podijeljenu po klasama (npr. vozila, zgrade, IT oprema...)-zasebno od imovine najmodavca za druge svrhe.</p>	<p>najma umjesto klasičnog doprinosa u ostalim aktivnostima najmodavca koje donose prihode. Navedene činjenice korisnicima fin. izvještaja pružiti će realniju sliku o poslovanju najmodavca.</p>	<p>MRS 17, neki najmodavci već su pružali ove informacije.</p>
---	---	--

Izvor: IFRS (2016) *Leases, Effects analysis*. Dostupno na: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

Glavni novi zahtjevi objavljivanja su:

- objava komponenata prihoda od najma koji daju uvid u financijske prihode po neto ulaganju u najam, prihode od varijabilnih plaćanja koji nisu dio neto ulaganja u najam (varijabilna plaćanja koja se ne temelje na indeksu ili stopi), prihode od najma (samo za poslovne najmove)
- informacije o izloženosti riziku rezidualne vrijednosti te o strategiji upravljanja istim što može biti veoma važna informacija za korisnike financijskih izvještaja budući da iznosi rezidualnih vrijednosti mogu biti veliki kod poslovnih najмова gdje je sadašnja vrijednost svih plaćanja bitno niža od fer vrijednosti predmetne imovine
- zasebno izdvajanje imovine dane u poslovni najam od ostale imovine budući da najmodavac od nje ostvaruje prihod, a ne koristi je u svoje glavne ekonomske svrhe

Iz navedenog, vidi se da su informacije pružene korisnicima financijskih izvještava obogaćene kvantitativno i kvalitativno pa se može zaključiti da je objava najmodavca poboljšana.

### 3.2. Računovodstveni tretman najma kod najmoprimca prema MSFI-u 16

Glavne promjene vezane za MSFI 16 odnose se na računovodstveni tretman najma kod najmoprimca. S obzirom da su poslovni najmovi bili raširen oblik izvanbilančnog financiranja poslovnih subjekata, financijski izvještaji nisu prikazivali realnu sliku zaduženosti, imovine i obveza. Prema tome, IASB (Odbor za međunarodne računovodstvene standarde) je odlučio ukinuti klasifikaciju najмова na financijske i poslovne.<sup>90</sup>

<sup>90</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

Prema MSFI-u 16 ukida se podjela najma za najmoprimca te se uvodi jedinstveni računovodstveni tretman najma za sve najmove osim najmova male vrijednosti i kratkoročnih najmova iako, najmoprimac može i za te najmove priznavati imovinu i obveze. Najmoprimac priznaje predmetnu imovinu najma kao imovinu s pravom korištenja tijekom perioda najma.<sup>91</sup>

Prema tome, najmoprimac, što dosad nije bio slučaj kod poslovnog najma, dužan je sljedeće<sup>92</sup>:

- najmoprimac treba amortizirati imovinu s pravom korištenja tijekom razdoblja najma (uglavnom korištenjem linearne metode), zajedno s priznavanjem amortiziranog troška obveze po najmu;
- godišnji trošak najma treba predstavljati iznos amortizacije predmeta najma zajedno sa kamatom po financijskoj obvezi najma (trošak najma će se stoga smanjivati tijekom perioda najma zbog manje kamate na opadajući iznos glavnice)

### 3.2.1. Početno priznavanje najma

Najmoprimac je dužan priznati predmetnu imovinu najma kao imovinu s pravom korištenja tijekom perioda najma. Imovina s pravom korištenja priznaje se kao zasebna linija unutar dugotrajne materijalne imovine (najčešće u sklopu nekretnina, zemljišta i opreme) ili unutar dugotrajne nematerijalne imovine, u izvještaju o financijskom položaju.<sup>93</sup>

Na početku razdoblja najma (dan kada najmodavac daje najmoprimcu imovinu na korištenje) najmoprimac mjeri imovinu koju ima pravo koristiti slično kao i ostale oblike nefinancijske imovine (npr. nekretnine, postrojenja i opremu), a obveze iz najmova slično kao kod financijskih obveza.<sup>94</sup>

„Najmoprimac treba priznati i mjeriti imovinu po trošku. Trošak se sastoji od idućih sastavnica<sup>95</sup>:

- iznos početno priznate obveze po osnovi najma

---

<sup>91</sup> Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najmova*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

<sup>92</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>93</sup> Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najmova*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55

<sup>94</sup> Isto.

<sup>95</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.



- *sva plaćanja najmoprimca prije ili na datum početka najma umanjena za eventualne primljene poticaje od najmodavca*
- *potencijalni direktni troškovi najma“ (npr. leasing provizija)*
- *„procijenjeni troškovi demontaže, uklanjanja imovine i obnavljanja/dovođenja imovine u određeno stanje, osim ako se imovina ne koristi za proizvodnju zaliha (u tom slučaju navedeni troškovi priznaju se i mjere po MRS-u 32)“*

Iz navedenog je očito kako se početno vrednovanje imovine temelji na sadašnjoj vrijednosti obveze, a ne na vrijednosti imovine kao takve.

Najmoprimac na početku najma mjeri obvezu po najmu kao sadašnju vrijednost budućih plaćanja najma. Ona se diskontiraju po kamatnoj stopi koja proizlazi iz samoga najma, a budući da ona često za najmoprimca nije dostupna zbog manjka informacija o fer vrijednosti imovine koristi se alternativna metoda – inkrementalna stopa zaduženja.<sup>96</sup>

Inkrementalna stopa zaduženja predstavlja kamatnu stopu po kojoj bi najmoprimac mogao financirati nabavu (npr. kod banke) slične imovine, u sličnim ekonomskim i ugovornim uvjetima.<sup>97</sup>

Početno mjerenje obveze po osnovi najma uključuje sva buduća plaćanja tijekom perioda najma, a ona se sastoje od<sup>98</sup>:

- fiksnih plaćanja smanjenih za eventualne poticaje najmodavca
- varijabilnih plaćanja koja ovise o nekom indeksu ili stopi (npr. EURIBOR, LIBOR, CPI...)
- plaćanja koja najmoprimac očekuje platiti kao zajamčeni ostatak vrijednosti
- izvršne cijene opcije kupnje ako je izgledno da će ju najmoprimac iskoristiti
- kazne za prijevremeni raskid najma ako je izgledno da će najmoprimac to napraviti

### 3.2.2. Naknadno mjerenje

Naknadno mjerenje imovine s pravom korištenja provodi se na isti način kao što se uobičajeno mjeri dugotrajna nematerijalna i materijalna imovina. Nakon početka najma, najmoprimac je

<sup>96</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

<sup>97</sup> Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>

<sup>98</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

dužan mjeriti imovinu s pravom korištenja primjenom modela troška, osim ako ne primjenjuje jedan od ostalih modela mjerenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine (model fer vrijednosti ili model revalorizacije).<sup>99</sup>

Primjenom modela troška najmoprimac naknadno mjeri imovinu s pravom korištenja kao početno priznati trošak umanjen za akumulirane amortizaciju i gubitke od ispravka vrijednosti i korigiran za eventualne promjene vrijednosti obveze po najmu.<sup>100</sup>

Ako najmoprimac već primjenjuje model fer vrijednosti u skladu s MRS-om 40 *Ulaganja u nekretnine* za svoje investicijske nekretnine, onda bi trebao primjenjivati isti model na imovinu s pravom korištenja koja se odnosi na istu klasu imovine.<sup>101</sup> Imovina s pravom korištenja koja je klasificirana kao ulaganje u nekretninu prema MRS-u 40 i u skladu s njime se tretira u bilanci se prikazuje u liniji ulaganja u nekretninu, a u bilješci ulaganja u nekretninu potencijalno se može razlučiti koji dio se odnosi na najam.<sup>102</sup>

Ako se imovina s pravom korištenja odnosi na nekretnine postrojenja i opremu za koje najmoprimac već primjenjuje model revalorizacije u skladu s MRS-om 16, onda najmoprimac može isti taj model primijeniti na imovinu s pravom korištenja za istu klasu imovine.<sup>103</sup>

Nakon datuma početka najma, najmoprimac je obvezu po najmu dužan mjeriti kako slijedi:

- povećanjem knjigovodstvene vrijednosti kako bi odražavala kamate na obvezu po najmu
- smanjenjem knjigovodstvene vrijednosti kako bi odražavala izvršena plaćanja najma
- ponovnim mjerenjem knjigovodstvene vrijednosti kako bi odražavala ponovnu ocjenu ili izmjene najma ili kako bi odražavala revidiranja plaćanja najma koja su u biti fiksna

Može se zaključiti kako je naknadno mjerenje obveza usklađeno s mjerenjem obveza po kreditima. Početno priznati iznos obveza uvećava se za kamatu koja se obračunava temeljem kamatne stope određene na početku trajanja najma na neotplaćenu glavnici.<sup>104</sup>

---

<sup>99</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

<sup>100</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*

<sup>101</sup> Isto

<sup>102</sup> IFRS Foundation. „*Međunarodni računovodstveni standard 40 Ulaganja u nekretnine*“. Dostupno na: <http://www.srr-fbih.org/File/Download?idFi=314>

<sup>103</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*

<sup>104</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

### 3.2.3. Ponovno mjerenje obveze po najmu

U slučaju izmjena vezanih za plaćanja najma, najmoprimac je dužan provesti ponovno mjerenje obveze po osnovi najma. Sukladno promjeni obveze najmoprimac mora uskladiti imovinu s pravom korištenja. U slučaju da je knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja jednaka nuli i da se dogodi daljnje smanjenje obveze, najmoprimac treba preostali iznos priznati kroz dobit ili gubitak. Ponovno naknadno mjerenje potrebno je ako se ostvari jedna ili više od četiri sljedeće situacije<sup>105</sup>:

- 1) Došlo je do promjene trajanja ugovora o najmu (posljedično i do promjena u planu otplate) zbog nastanka značajnog događaja ili promjene okolnosti kao rezultata akcije ili odluke koja je unutar kontrole najmoprimca;
- 2) Došlo je do promjene u procjeni je li ili nije najmoprimac prilično siguran da će iskoristiti opciju kupnje, zbog nastanka značajnog događaja ili promjene okolnosti kao rezultata odluke koja je u kontroli najmoprimca;
- 3) Došlo je do promjene u očekivanom iznosu zajamčenog ostatka vrijednosti koji će biti plaćen;
- 4) Došlo je do promjene minimalnih budućih plaćanja zbog promjene u indeksu ili stopi korištenoj za izračun varijabilnih plaćanja.

## **4. RAČUNOVODSTVENI TRETMAN NAJMA PREMA HSFI-evima**

Obveznici HSFI-a u RH su mikro, mali i srednji poduzetnici koji nisu subjekti od javnog interesa. Najam se u hrvatskim standardima financijskog izvještavanja spominje u sljedećim standardima: HSFI 6 *Dugotrajna materijalna imovina*, HSFI 7 *Ulaganja u nekretnine*, HSFI 11 *Potraživanja*, HSFI 13 *Obveze*, HSFI 14 *Vremenska razgraničenja* te HSFI 15 *Prihodi*. Navedeni HSFI-evi u skladu su s MRS-om 17 pa zbog toga obveznici HSFI-eva mogu nastaviti iskazivati najmove u računovodstvenim knjigama kao što su i do pojave MSFI- 16.

---

<sup>105</sup> IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.

Glavna razlika u odnosu na MSFI 16 je izvanbilančno iskazivanje poslovnih najмова, ali budući da su navedeni obveznici mikro, mali i srednji poduzetnici njihovo izvanbilančno financiranje čini relativno mali dio financiranja najmom u jednoj većoj ekonomskoj cjelini kao što su industrije, države, trgovački savezi itd. Prema tome, može se reći kako za jednu veću ekonomsku cjelinu, postojeće izvanbilančno financiranje ne predstavlja veliku ugrozu za fer i realno prikazivanje financijskih izvještaja.

Unatoč tome, za navedene poduzetnike individualno, izvanbilančno financiranje je od značajne važnosti s obzirom da se neki od njih dominantno financiraju poslovnim najmovima. S obzirom da se u bliskoj budućnosti očekuju promjene HSFI-eva vezano za priznavanje i mjerenje najмова, očekuje se i značajan utjecaj na financijske izvještaje pojedinih obveznika HSFI-eva.

Prema propisima vezanima za najam koji se javljaju u HSFI-evima u nastavku će se prikazati početno priznavanje, naknadno mjerenje te zahtjevi za objavljivanjem informacija o najmovima kako za najmodavca tako i za najmoprimca. Sve navedeno, prikazati će se posebno za financijski i posebno za poslovni najam.

#### 4.1. Računovodstveni tretman financijskog najma kod najmodavca prema HSFI-evima

Među HSFI-evima ne postoji poseban standard koji definira i uređuje najmove, već je kao što je navedeno, to napravljeno u brojnim drugim već navedenim HSFI-evima. Prema tome, detaljnih i mnogobrojnih propisa, kao što je to slučaj kod MSFI-a 16, nema u tolikom broju. Dakle, u HSFI-evima spominje se nekoliko puta ista definicija financijskog najma koja glasi:

*„Financijski najam je najam kojim se većim dijelom prenose svi rizici i nagrade povezani s vlasništvom neke imovine. Vlasništvo se može, ali ne mora prenijeti.“<sup>106</sup>*

---

<sup>106</sup>.HSFI 6, točka 15.

#### 4.1.1. Početno priznavanje

Najmodavci trebaju priznati imovinu koju drže pod financijskim najmom u svojem izvještaju o financijskom položaju i prezentirati je kao potraživanje u iznosu koji je jednak neto ulaganju u najam.<sup>107</sup>

Početni izravni troškovi kao što su provizije i naknade za pravne usluge i interni troškovi često nastaju kod najmodavaca za vrijeme pregovaranja i dogovaranja najma. Ovdje nisu uključeni opći troškovi koji nastaju kod tima zaduženog za prodaju i marketing. Za financijske najmove, osim onih koji uključuju proizvođače ili posrednike u ulozi najmodavca, početni izravni troškovi dio su početnog mjerenja potraživanja financijskog najma te smanjuju iznos prihoda priznatih tijekom razdoblja najma.<sup>108</sup>

Troškovi nastali od strane proizvođača i posrednika, a vezani za pregovaranje i dogovaranje najma nisu uključeni u definiciju početnih izravnih troškova. Kao rezultat toga isključeni su iz neto ulaganja u najam te su priznati kao rashod kod priznavanja dobiti od prodaje, a za financijski najam to u pravilu predstavlja početak korištenja najma.<sup>109</sup>

#### 4.1.2. Naknadno mjerenje

Potraživanja po osnovi financijskog najma za obveznike HSFI-eva uređuju se HSFI-em 11 „Potraživanja“ koji nalaže da se potraživanja naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom efektivne kamatne stope umanjeno za gubitak od umanjenja vrijednosti. Drugim riječima, početno neto ulaganje u najam umanjuje se za otplate i umanjenja vrijednosti te se diskontira efektivnom kamatnom stopom.<sup>110</sup>

Efektivna kamatna stopa predstavlja kamatnu stopu koja točno diskontira sva buduća plaćanja najma na neto knjigovodstvenu vrijednost financijske imovine. Prema metodi efektivne kamate naknadno mjereno potraživanje jednako je sadašnjoj vrijednosti svih preostalih budućih plaćanja

---

<sup>107</sup> HSFI 11, točka 26.

<sup>108</sup> Međunarodni računovodstveni standardi 17 (Narodne novine br. 2/00). Zagreb, Narodne novine d.d

<sup>109</sup> Isto

<sup>110</sup> HSFI 11, točka 28.

najma diskontiranih po efektivnoj kamatnoj stopi koja zapravo predstavlja internu stopu povrata.<sup>111</sup>

Umanjenje vrijednosti provodi se samo i isključivo ako postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti proizašao iz jednog ili više događaja koji utječu na buduće novčane tokove. Objektivni dokaz za umanjenje vrijednosti su značajne financijske teškoće dužnika, nepoštivanje ugovora (npr. neplaćanje) ili uslijed mogućnosti da dužnik pokrene stečajni postupak ili neku drugi oblik financijske reorganizacije.<sup>112</sup>

Priznavanje financijskog prihoda treba se temeljiti na osnovici koja odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca koje se odnosi na financijski najam.<sup>113</sup>

Najmodavac nastoji rasporediti financijski prihod tijekom razdoblja najma na sustavnoj i racionalnoj osnovi. Ovaj raspored prihoda temelji se na modelu koji odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca koji se odnosi na financijski najam. Naplaćene najamnine koje se odnose na obračunsko razdoblje, bez troškova za usluge, povezuju se s bruto ulaganjem u najam kako bi se smanjila glavnica i nezarađeni financijski prihod.<sup>114</sup>

Procijenjeni nezajamčeni ostaci vrijednosti korišteni kod izračuna bruto ulaganja najmodavca u najam redovno se preispituju. U slučaju promjene vrijednosti dolazi do promjene neto ulaganja u najam zbog čega je potrebno napraviti vrijednosno usklađenje potraživanja na osnovi najma.<sup>115</sup> Također, promijeniti će se raspored preostalih prihoda kako bi odražavali pravocrtnu metodu za ostatak najma.<sup>116</sup>

Proizvođač ili posrednik u ulozi najmodavca treba priznati prodaju u izvještaju o dobiti u razdoblju u skladu s politikom koju subjekt primjenjuje kod izravne prodaje. Ako su primijenjene umjetno niske kamatne stope, dobit od prodaje treba ograničiti na iznos koji bi postojao da se zaračunava

---

<sup>111</sup> Gulin, D. (2016). FINANCIJSKI INSTRUMENTI – Emisija, ulaganje, mjerenje i računovodstveno praćenje. Dostupno na: [http://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/RAC/mhladika/financijsko\\_racunovodstvo/Financijski%20instrumenti%20.pdf](http://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/RAC/mhladika/financijsko_racunovodstvo/Financijski%20instrumenti%20.pdf)

<sup>112</sup> HSFI 11, točka 31.

<sup>113</sup> HSFI 14, točka 35.

<sup>114</sup> HSFI 14, točka 36.

<sup>115</sup> HSFI 11, točka 31.

<sup>116</sup> HSFI 15, točka 34.

tržišna kamatna stopa. Troškovi nastali od strane proizvođača ili posrednika u svezi s pregovaranjem i dogovaranjem najma bit će priznati troškovi kod priznavanja dobiti od prodaje.<sup>117</sup>

Prihod od prodaje na početku razdoblja najma od strane proizvođača ili posrednika u ulozi najmodavca mjeri se kao fer vrijednost naplate ili potraživanja. Trošak prodaje priznat na početku razdoblja najma je trošak ili knjigovodstvena vrijednost ako se razlikuje od troška umanjeno za sadašnju vrijednost nezajamčenog ostatka vrijednosti. Razlika između prihoda od prodaje i troška prodaje predstavlja dobit od prodaje koja se priznaje u skladu s politikama najmodavca kod slučaja izravne prodaje.<sup>118</sup>

#### 4.1.3. Zahtjevi objavljivanja

HSFI 11 „Potraživanja“, točka 11.43., propisuje što najmodavac objavljuje vezano za financijske najmove. Zahtjevi objave su:

- a) na datum bilance, povezanost između bruto ulaganja u najam i sadašnje vrijednosti minimalnih budućih plaćanja najma te uz to, njihova starosna struktura odnosno prikaz po idućim razredima trajanja potraživanja:
  - do 1 godine
  - od 1 do 5 godina
  - preko 5 godina
- b) ukupna naknada za preostala (nenaplaćena) potraživanja minimalnih najamnina
- c) opći podaci o značajnim najmovnim ugovorima najmodavca

Riječ je o relativno jednostavnim zahtjevima koji ne bi trebali predstavljati izazov najmodavcu.

---

<sup>117</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>118</sup> Isto

## 4.2. Računovodstveni tretman financijskog najma kod najmoprimca prema HSFI-evima

### 4.2.1 Početno priznavanje

Na početku razdoblja najma treba priznati imovinu i obveze u bilanci po nižoj vrijednost između fer vrijednosti predmetnog sredstva i sadašnje vrijednosti minimalnih plaćanja najma. Svi početni izravni troškovi ulaze u vrijednost imovine po najmu.<sup>119</sup> Kod izračuna sadašnje vrijednosti minimalnih plaćanja najma kamatna stopa je diskontna stopa korištena u najmu, a ako se ona ne može utvrditi onda se koristi inkrementalna kamatna stopa zaduživanja najmoprimca.

Imovina s osnove financijskog najma u bilanci najmoprimca se prezentira kao dugotrajna materijalna imovina unutar nekretnina, postrojenja i opreme, a obveze po najmu se prikazuju kao takve unutar dugoročnih odnosno kratkoročnih obveza, ovisno o dospijeću. Najmoprimac nije dužan prezentirati imovinu po najmu kao imovinu s pravom korištenja u posebnoj liniji izvještaja o financijskom položaju.<sup>120</sup>

### 4.2.2 Naknadno mjerenje

Za naknadno mjerenje imovine u najmu primjenjuje se HSFI 6 koji kaže da društvo može naknadno mjeriti dugotrajnu materijalnu imovinu po metodi troška ili metodi revalorizacije. Odabrana metoda primjenjuje se na svu dugotrajnu materijalnu imovinu uključujući i onu u najmu.<sup>121</sup>

Po metodi troška imovina se iskazuje po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja, a po metodi revalorizacije kao fer vrijednost na datum revalorizacije umanjeno za kasniji ispravak vrijednosti i kasnije akumulirane gubitke od umanjenja.<sup>122</sup>

---

<sup>119</sup> HSFI 6, točka 25.

<sup>120</sup> HSFI 6, točka 25.

<sup>121</sup> HSFI 6, točka 30.

<sup>122</sup> HSFI 6, točke 31. i 32.



Obveza po najmu predstavlja financijsku obvezu i naknadno se mjeri po amortiziranom trošku metodom efektivne kamatne stope što znači da obveza u svakom periodu predstavlja sadašnju vrijednost budućih plaćanja diskontiranih po efektivnoj kamatnoj stopi s početka najma.<sup>123</sup>

Minimalna plaćanja najma dijele se na financijske troškove i smanjenje nepodmirene obveze. Financijski trošak se treba rasporediti na razdoblje najma tako da se postigne konstantna periodična kamatna stopa na ostatak obveze što se u praksi može napraviti aproksimacijom radi lakšeg izračuna.<sup>124</sup>

Osim financijskog rashoda, najmoprimac u svakom razdoblju knjiži trošak amortizacije imovine po najmu. Amortizacija unajmljene imovine treba se voditi istom politikom kao i amortizacija imovine u vlasništvu. Ako ne postoji razumna izvjesnost da će najmoprimac postati vlasnikom predmetne imovine nakon isteka perioda najma, najmoprimac treba amortizirati cijeli iznos imovine kraćem razdoblju između razdoblja najma i vijeka uporabe imovine.<sup>125</sup>

Zbroj rashoda od amortizacije i financijskog rashoda rijetko kada će biti jednak obvezi plaćanja najma zbog čega nije primjereno jednostavno priznati plaćanje najma kao rashod. Prema tome, predmetna imovina i povezana obveza neće biti jednakog iznosa nakon početka trajanja najma.<sup>126</sup>

#### 4.2.3. Zahtjevi objavljivanja

HSFI 6 ne propisuje direktno zahtjeve objavljivanja kao što je to slučaj kod najmodavca za imovinu i obveze po osnovi najma, već se na imovinu po osnovi najma primjenjuju propisi za objavljivanje dugotrajne materijalne imovine. Točka 70. HSFI-a 6 definira točno koje informacije je potrebno objaviti za svaku skupinu dugotrajne materijalne imovine, a unutar tih skupina nalazi se i imovina po najmu.<sup>127</sup>

---

<sup>123</sup> HSFI 13, točka 32.

<sup>124</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>125</sup> Isto

<sup>126</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)

<sup>127</sup> HSFI 6, točka 70.

### 4.3. Računovodstveni tretman poslovnog najma kod najmodavca prema HSFI-evima

Poslovni najam je svaki najam osim financijskog najma.<sup>128</sup> Za razliku od financijskog najma, kod poslovnog najma ne dolazi do prijenosa gotovo svih koristi i rizika povezanih s vlasništvom.

#### 4.3.1. Početno priznavanje

Najmodavac u bilanci priznaje imovinu koja je pod poslovnim najmom u skladu s prirodom imovine. Početni izravni troškovi nastali pregovaranjem i dogovaranjem poslovnog najma knjiže se u knjigovodstvenu vrijednost iznajmljene imovine te kao rashod razdoblja.<sup>129</sup>

Proizvođač ili posrednik kod davanja imovine u poslovni najam ne priznaje dobit od prodaje budući da poslovni najam nije ekvivalent prodaji.<sup>130</sup>

Najmodavac za svaku najamninu knjiži potraživanje potražno i prihod dugovno i to u iznosu najamnine, dok se potraživanju umanjuje vrijednost ako i samo ako postoji objektivan dokaz za umanjenje vrijednosti proizašao iz jednog ili više događaja. „Objektivan dokaz uključuje: značajne financijske teškoće dužnika, nepoštivanje ugovora, mogućnost da će dužnik pokrenuti stečajni postupak ili neki drugi oblik financijske reorganizacije.“<sup>131</sup>

#### 4.3.2. Naknadno mjerenje

Prihod od poslovnog najma treba se pravocrtno priznavati kroz razdoblje najma, osim ako ne postoji druga sustavna osnova na temelju koje se realnije može proknjižiti vremenska dinamika smanjenja koristi od upotrebe iznajmljene imovine. Trošak amortizacije predmetne imovine i ostali troškovi priznaju se kao rashod.<sup>132</sup>

---

<sup>128</sup> HSFI 15, točka 11.

<sup>129</sup> HSFI 6, točka 27.

<sup>130</sup> Isto

<sup>131</sup> HSFI 11, točka 31.

<sup>132</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html).

Najmodavac priznaje potraživanja za pojedine najamnine što bi trebala biti potraživanja čija se naplata očekuje u razdoblju od godine dana, a takva potraživanja se prema HSFI-u 11 naknadno mjere kao početno priznati iznos umanjen za naplaćene iznose i umanjena vrijednosti.<sup>133</sup>

Imovina dana u poslovni najam koja je dio one dugotrajne materijalne imovine kojoj po prirodi imovine pripada, naknadno se mjeri kao dugotrajna materijalna imovina što prema HSFI-u 6 znači po metodi troška ili metodi revalorizacije. Odabir je slobodna volja najmodavca, međutim odabrana metoda mora se primjenjivati na kompletnu dugotrajnu materijalnu imovinu.<sup>134</sup>

#### 4.3.3. Zahtjevi objavljivanja

HSFI-evi ne propisuju direktno zahtjeve objavljivanja za poslovni najam, već najmodavac objavljuje informacije o dugotrajnoj materijalnoj imovini i obvezama unutar kojih se nalaze imovina i obveze po najmu. Točka 70. HSFI-a 6 propisuje točno koje informacije se objavljuju za svaku skupinu dugotrajne materijalne imovine među kojima su osnove mjerenja korištene za utvrđivanje bruto knjigovodstvene vrijednosti imovine, korištene metode amortizacije, korisni vijek upotrebe itd.<sup>135</sup>

### 4.4. Računovodstveni tretman poslovnog najma kod najmoprimca prema HSFI-evima

#### 4.4.1. Priznavanje

S obzirom da kod poslovnog najma za najmoprimca nema priznavanja imovine i obveza, nema početnog i naknadnog mjerenja. Knjiženja najmoprimca odnose se na rashod od plaćanja najamnine koji se treba priznavati na pravocrtnoj osnovi tijekom razdoblja najma, osim ako ne

---

<sup>133</sup> HSFI 11, točka 28.

<sup>134</sup> HSFI 6, točka 30.

<sup>135</sup> HSFI 6, točka 70.

postoji neka sustavna osnova koja realnije prikazuje dinamiku ostvarivanja koristi, čak ako plaćanja nisu na toj osnovi.<sup>136</sup>

Rashode po osnovi najma najmoprimac u računu dobiti i gubitka knjiži kao trošak najamnine odnosno kao poslovni rashod. Obveze za najamnine poslovnog najma ne smatraju se financijskim obvezama kao što je to slučaj kod financijskog najma, već kao obveze prema dobavljačima zbog čega se sukladno HSFI-u 13 kod najmoprimca početno mjere po iznosu koji će se podmiriti odnosno po iznosu najamnine, a u slučaju naknadnog mjerenja, sve obveze koje nisu financijske mjere se po fer vrijednosti.<sup>137</sup>

#### 4.4.2. Zahtjevi objavljivanja

Najmoprimac imovinu koju drži po poslovnom najmu mora objaviti u bilješci iako je ne evidentira u bilanci. Najmoprimac za poslovni najam ne priznaje obveze za imovinu u najmu, već od obveza evidentira samo obveze za najamnine za koje vrijede zahtjevi objavljivanja kao i za slične kratkoročne obveze.<sup>138</sup>

Računovodstveni tretman najma prema HSFI-evima vrlo je sličan onome iz MRS-17 tj. preuzima njegove glavne značajke iako nije toliko detaljan. S obzirom na uvođenje MSFI-a 16 u poslovanje i na zabranu izvanbilančnog evidentiranja poslovnih najмова za njegove obveznike, za očekivati je da će se u skoroj budućnosti promijeniti odredbe HSFI-eva koje se odnose na priznavanje i mjerenje najмова kako bi i one doprinijele poboljšanju realnog i fer prikazivanja financijskih izvještaja.

---

<sup>136</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html).

<sup>137</sup> HSFI 13, točke 31. i 32.

<sup>138</sup> Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html).

## **5. PRIMJER UČINKA RAČUNOVODSTVENOG TRETMANA NAJMA NA FINANCIJSKI POLOŽAJ I USPJEŠNOST POSLOVNOG SUBJEKTA**

U nastavku rada prikazati će se primjeri najma sa stajališta najmodavca i najmoprimca koji će sadržavati početno priznavanje, naknadno mjerenje i knjiženje najamnina kako za financijski, tako i za poslovni najam. U poglavlju 5.1. navedeni primjeri računovodstveno će biti prikazani u skladu sa standardom MSFI 16, a u poglavlju 5.2. isti primjeri biti će tretirani u skladu s HSF-evima/MRS-om 17 kako bi se mogao izvući zaključak utjecaja novog standarda, MSFI-ja 16, na financijski položaj i uspješnost poslovnog subjekta.

Osim utjecaja novog tretmana na ukupnu aktivu/pasivu odnosno neto dobit, analizirati će se i učinak na pojedinačne pozicije bilance i računa dobiti i gubitka kao što su dugotrajna materijalna imovina, ostali prihodi, ostali rashodi itd. Također, analizirati će se učinak na financijske pokazatelje poslovnog subjekta.

### **5.1. Primjer knjiženja ugovora o poslovnom najmu prema MSFI-u 16 i MRS-u 17**

U nastavku je prikazan primjer poslovnog najma i računovodstvenog tretmana kod najmodavca i najmoprimca prema MSFI-u 16 u odnosu na MRS 17. Kod najmodavca po novom standardu propisano je opsežnije objavljivanje vezano za najmove, međutim, računovodstveni tretman je ostao isti dok je kod najmoprimca tretman obje vrste najma po novome jednak.

#### **Primjer 1. Obračunavanje i knjiženje poslovnog najma poslovnog prostora prema MSFI-u 16 u odnosu na MRS 17**

Društvo X (najmoprimac) sklopilo je 1.3.2019. godine ugovor o najmu poslovnog prostora s društvom A (najmodavac) koje je u sustavu PDV-a. Nabavna vrijednost poslovnog prostora iznosi 2.700.000 HRK. Računovodstvena stopa amortizacije poslovnog prostora je 2,5% godišnje, a metoda je linearna. Troškovi odvjetnika vezani uz sklapanje ugovora iznose 4.000 kn + PDV 1.000 kn te se dijele ravnomjerno na najmodavca i najmoprimca. Ugovor je sklopljen na period od 18 mjeseci, uz mogućnost produljenja na dodatnih 6 mjeseca. Plaćanje najma vrši se na kraju mjeseca. Ugovorom nije predviđena mogućnost otkupa prostora po isteku ugovora o najmu.

Ugovorni uvjeti su sljedeći:

1. Poslovni prostor odnosi se na 100 m<sup>2</sup> po cijeni od 200 HRK/m<sup>2</sup>, što ukupno mjesečno iznosi 20.000 HRK.

#### 5.1.1 Knjiženje kod najmodavca

Za početak, najmodavac mora klasificirati najam odnosno utvrditi radi li se o financijskom ili poslovnom najmu kako bi mogao pravilno utvrditi početnu vrijednost imovine i obveza po najmu.

Ugovorom nije dogovoren prijenos vlasništva niti mogućnost otkupa poslovnog prostora nakon isteka perioda najma što upućuje da se radi o poslovnom najmu.

Iako nema prijenosa vlasništva niti mogućnosti otkupa, ako period ugovora odgovara većem dijelu vijeka uporabe tj. ekonomskog vijeka predmetne imovine najam se može klasificirati kao financijski, međutim period najma u primjeru je 18 mjeseci uz mogućnost produljenja 6 mjeseci što ne predstavlja veći dio ekonomskog vijeka nekog poslovnog prostora pa se najam može smatrati poslovnim.

Računovodstveni tretman poslovnog najma za najmodavca dan u nastavku prema novom standardu nema nikakvih promjena u odnosu na MRS 17.

Najmodavac imovinu danu u poslovni najam nastavlja voditi kao imovinu u vlasništvu. Jedina promjena vrijednosti imovine u primjeru odnosi se na inicijalne direktne troškove najma koji se nadodaju na knjigovodstvenu vrijednost imovine u iznosu bez PDV-a. Prema tome, nova nabavna vrijednost imovine dane u najam iznositi će:

$$2.700.000 + 2.000 = 2.702.000 \text{ HRK.}$$

Bitno je da najmodavac priznaje prihod od najamnine po dinamici koja najbolje odgovara dinamici otpuštanja koristi od predmetne imovine. Pod pretpostavkom da najmoprimac koristi poslovni prostor u svim radnim danima, jednaka mjesečna najamnina kroz period najma je logičan odabir.

Na kraju svakog mjeseca najmodavac knjiži prihod od najamnine:

Novac na Ž.R.	Prihod od najamnine
20.000	20.000

*Slika 4 Prihod od najamnine*

te trošak amortizacije i trošak inicijalnih direktnih troškova koji se prema točki 83. MSFI-a 16 priznaje tijekom perioda najma po istoj osnovi kao prihodi:

Amortizacija:  $2,5\%/12 \cdot 2.702.000 = 5.629$  HRK

Pod pretpostavkom da najmoprimac procjenjuje da će iskoristiti opciju produljenja ugovora na 24 mjeseca, mjesečni trošak inicijalnih direktnih troškova iznosi:  $4.000/2/24 = 83$  HRK

I.V. poslovnog prostora	Trošak amortizacije	Trošak odvjetničkih usluga
5.629	5.629	83
Ukalkulirani trošak odvj. Usluga		
50 2.000		83

*Slika 5 Mjesečni trošak najmodavca po MSFI-u 16*

Razlika u odnosu na knjiženje istog primjera prema MRS-u 17 nema.

### 5.1.2. Knjiženje kod najmoprimca prema MSFI-u 16

Najmoprimac na početku najma priznaje imovinu s pravom korištenja po trošku najma što će u ovome primjeru u skladu s 24. točkom MSFI-a 16 biti jednako početno priznatoj obvezi po najmu uvećanoj za inicijalne direktne troškove. Obveza po najmu početno se priznaje kao sadašnja vrijednost svih budućih plaćanja najma. Da bi se izračunala obveza prethodno je potrebno:

- a) Odrediti naknadu za najam koja u ovom primjeru iznos 20.000 HRK
- b) Odrediti kamatnu stopu po kojoj će se diskontirati buduća plaćanja – pretpostavlja se da kamatna stopa nije lako utvrdiva iz ugovora pa je najmodavac za diskontnu stopu uzeo stopu koju mu je ponudila banka za financiranje ekvivalentnog najma u iznos od 3% godišnje (0,25% mjesečno)
- c) Razmotriti hoće li najmoprimac iskoristiti opciju produljenja ugovora – najmoprimac procjenjuje da će iskoristiti opciju produljenja ugovora na 24 mjeseca

Mjesečni diskontni faktor računa se kako slijedi:  $(1 + \text{mjesečna kamatna stopa})^{\text{razdoblje}}$  odnosno  $(1 + 0,0025)^1$ ,  $(1 + 0,0025)^2$  itd.

Primjenom diskontiranja određene je sljedeća sadašnja vrijednost obveze po najmu:

Broj rate	Iznos rate	Diskontni faktor	Sadašnja vrijednost obveze	Broj rate	Iznos rate	Diskontni faktor	Sadašnja vrijednost obveze
1	2	3	4/3	1	2	3	4/3
1	20.000,00	1,0025	19.950,12	13	20.000,00	1,0330	19.361,23
2	20.000,00	1,0050	19.900,37	14	20.000,00	1,0356	19.312,95
3	20.000,00	1,0075	19.850,75	15	20.000,00	1,0382	19.264,79
4	20.000,00	1,0100	19.801,24	16	20.000,00	1,0408	19.216,75
5	20.000,00	1,0126	19.751,86	17	20.000,00	1,0434	19.168,83
6	20.000,00	1,0151	19.702,61	18	20.000,00	1,0460	19.121,02
7	20.000,00	1,0176	19.653,47	19	20.000,00	1,0486	19.073,34
8	20.000,00	1,0202	19.604,46	20	20.000,00	1,0512	19.025,78
9	20.000,00	1,0227	19.555,57	21	20.000,00	1,0538	18.978,33
10	20.000,00	1,0253	19.506,81	22	20.000,00	1,0565	18.931,00
11	20.000,00	1,0278	19.458,16	23	20.000,00	1,0591	18.883,79
12	20.000,00	1,0304	19.409,64	24	20.000,00	1,0618	18.836,70
<b>Ukupna sadašnja vrijednost obveze</b>							<b>465.319,59</b>

Slika 6 Izračun sadašnje vrijednosti obveze po najmu.

Početna obveza po najmu iznositi će 465.319,59 HRK , dok će se početna imovina s pravom korištenja uvećati za 2.000 HRK inicijalnih direktnih troškova pa će iznositi 467.319.59 HRK.



Imovina s pravom korištenja	Obveze po najmu (MSFI 16)	Obveze prema dobavljačima
467.319,59	465.319,59	2.500
Potraživanja za pretporez		
500,00		

Slika 7 Knjiženje početne obveze najmoprimca

Najmoprimac je odlučio naknadno mjeriti imovinu s pravom korištenja po modelu troška što znači da će je amortizirati. S obzirom da nema opciju otkupa po isteku najma, najmoprimac će amortizirati ukupnu vrijednost imovine s pravom korištenja u ranijem od dva razdoblja: razdoblja najma i razdoblja korisnog vijeka uporabe. U primjeru to će biti razdoblje najma tj. 24 mjeseca. Mjesečni trošak amortizacije iznositi će:  $467.319,59/24 = 19.471,65$  HRK.

Knjiženje amortizacije na kraju prvog mjeseca najma:

Imovina s pravom korištenja	I.V. Imovine s pravom korištenja	Trošak amortizacije
467.319,59	15.757,06	15.757,06

Slika 8 Knjiženje amortizacije na kraju prvog mjeseca najma

Knjiženje amortizacije na kraju zadnjeg mjeseca najma:

Imovina s pravom korištenja	I.V. Imovine s pravom korištenja	Trošak amortizacije
SO 467.319,59   467.319,59 (2)	(2) 467.319,59   451.562,53 SO 15.757,06 (1)	SO 451.562,53 (1) 15.757,06

Slika 9 Knjiženje amortizacije na kraju zadnjeg mjeseca najma

Obveza po osnovi najma naknadno se mjeri tako da se od početnog stanja obveze umanjí iznos najamnine te se uveća za iznos kamate.

Razdoblje	Početno stanje obveze po najmu	Plaćanje rate najma	Kamata	Završno stanje obveze po najmu	Razdoblje	Početno stanje obveze po najmu	Plaćanje rate najma	Kamata	Završno stanje obveze po najmu
1	2	3	4	2-3+4	1	2	3	4	2-3+4
1	465.319,59	20.000,00	1.163,30	446.482,89	13	236.145,08	20.000,00	590,36	216.735,44
2	446.482,89	20.000,00	1.116,21	427.599,10	14	216.735,44	20.000,00	541,84	197.277,28
3	427.599,10	20.000,00	1.069,00	408.668,09	15	197.277,28	20.000,00	493,19	177.770,47
4	408.668,09	20.000,00	1.021,67	389.689,76	16	177.770,47	20.000,00	444,43	158.214,90
5	389.689,76	20.000,00	974,22	370.663,99	17	158.214,90	20.000,00	395,54	138.610,43
6	370.663,99	20.000,00	926,66	351.590,65	18	138.610,43	20.000,00	346,53	118.956,96
7	351.590,65	20.000,00	878,98	332.469,63	19	118.956,96	20.000,00	297,39	99.254,35
8	332.469,63	20.000,00	831,17	313.300,80	20	99.254,35	20.000,00	248,14	79.502,49
9	313.300,80	20.000,00	783,25	294.084,05	21	79.502,49	20.000,00	198,76	59.701,24
10	294.084,05	20.000,00	735,21	274.819,26	22	59.701,24	20.000,00	149,25	39.850,50
11	274.819,26	20.000,00	687,05	255.506,31	23	39.850,50	20.000,00	99,63	19.950,12
12	255.506,31	20.000,00	638,77	236.145,08	24	19.950,12	20.000,00	49,88	0,00
<b>Ukupna sadašnja vrijednost obveze</b>							<b>480.000,00</b>	<b>14.680,41</b>	

Slika 10 Mjesečni izračun obveze po najmu

Za svaku najamninu najmodavac izdaje fakturu najmoprimcu po kojoj najmoprimac knjiži obvezu prema dobavljaču, a dugovno smanjuje obvezu po najmu. Također, za iznos kamate svaki mjesec knjiži se trošak kamate te se uvećava obveza po najmu.

Knjiženje najamnine i kamate po najmu za prvi mjesec najma:

Obveze po najmu (MSFI 16)	Obveze prema dobavljačima	Potraživanja za pretporez
(1) 20.000,00	(3) 25.000	(1) 5.000
465.319,59 (50)	25.000 (1)	
1.163,30 (2)		
Trošak kamate	Novac na žiro računu	
(2) 1.163,30	25.000 (3)	

Slika 11 Knjiženje najamnine i kamate po najmu za prvi mjesec najma

### 5.1.3. Knjiženje kod najmoprimca prema HSFI-evima

Prema MRS-u 17, najmoprimac u ovom primjeru ne bi priznao ni imovinu s pravom korištenja ni obveze po najmu, već bi svaki mjesec sa zaprimljenom fakturom knjižio obveze prema dobavljaču i trošak najamnine. Troška kamata tj. financijskog rashoda također nema.

Mjesečno knjiženje najamnine:

<u>Obveze prema dobavljačima</u>	<u>Potraživanja za pretporez</u>	<u>Trošak najamnine</u>
25.000,00	5.000,00	20.000,00

*Slika 12 Mjesečno knjiženje troška najamnine (MRS 17)*

### 5.2. Primjena MSFI-a 16 na financijske izvještaje društva Spar Hrvatska d.o.o.

U ovom poglavlju će se prikazati i tumačiti utjecaj MSFI-a 16 na temeljne financijske izvještaje i pokazatelje na konkretnom primjeru jednog poznatog trgovačkog lanca u Hrvatskoj.

Riječ je o društvu SPAR Hrvatska d.o.o. (u nastavku teksta „Društvo“) koje je dio Grupe SPAR Austrija. SPAR Austrija je pak dio grupa društava iz Nizozemske koja su počela s poslovanjem 1932. godine te posluju pod znakom jele i čine lanac povezanih trgovina pod imenom SPAR. SPAR Hrvatska d.o.o. prvu poslovnicu otvorilo je 2005. godine u Zadru te od tada rapidno raste i širi svoje poslovanje diljem Hrvatske. Na kraju 2018. godine Društvo je obavljalo djelatnost u ukupno 110 trgovina od čega su 21 hipermarketa i 89 supermarketa. Kao osnovna djelatnost Društva ističe se maloprodaja prehrambenih proizvoda.

Na slikama 13 i 14 u nastavku prikazani su izvještaj o financijskom položaju na 31.12.2018. i 31.12.2017. te račun dobiti i gubitka za 2018. i 2017. godinu. Podaci za financijsku godinu 2017. poslužiti će prilikom provedbe horizontalne analize financijskih izvještaja.

Slika 13 Izvještaj o financijskom položaju Društva na 31.12.2018. i 31.12.2017.

	<i>Bilješka</i>	<b>2018.</b> <i>(u tisućama kuna)</i>	<b>2017.</b> <i>(u tisućama kuna)</i>
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nekretnine, postrojenja i oprema	10	1.441.234	1.262.335
Nematerijalna imovina	11	77.147	94.619
Ulaganja u zajedničke pothvate	12	10	10
Potraživanja	14	1.171	729
<b>Ukupno dugotrajna imovina</b>		<b>1.519.562</b>	<b>1.357.693</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe	13	371.426	320.663
Potraživanja	14	139.492	157.197
Novac i novčani ekvivalenti	15	58.274	102.968
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>		<b>569.192</b>	<b>580.828</b>
<b>Ukupno imovina</b>		<b>2.088.754</b>	<b>1.938.521</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
<b>KAPITAL</b>			
Temeljni kapital	16	1.654.892	1.654.892
Rezerve kapitala		214.458	214.458
Akumulirani gubici		(1.413.037)	(1.372.246)
<b>Ukupno glavnica</b>		<b>456.313</b>	<b>497.104</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Zaduženja na koja se obračunavaju kamate	18(a)	971.679	804.006
Rezerviranja	19	4.554	4.437
<b>Ukupno dugoročne obveze</b>		<b>976.233</b>	<b>808.443</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	17	531.567	525.306
Zaduženja na koja se obračunavaju kamate	18(b)	124.641	107.668
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>656.208</b>	<b>632.974</b>
<b>Ukupno obveze</b>		<b>1.632.441</b>	<b>1.441.417</b>
<b>Ukupno kapital i obveze</b>		<b>2.088.754</b>	<b>1.938.521</b>

Izvor: Godišnji financijski izvještaji i izvješće neovisnog revizora za 2018. godinu.

Slika 14 Račun dobiti i gubitka Društva za 2018. i 2017. godinu

	<i>Bilješka</i>	<b>2018.</b> <i>(u tisućama kuna)</i>	<b>2017.</b> <i>(u tisućama kuna)</i>
Prihodi	4	4.129.706	3.362.051
Ostali prihodi iz poslovanja	5	53.092	34.515
<b>Ukupno prihodi poslovanja</b>		<b>4.182.798</b>	<b>3.396.566</b>
Materijalni troškovi i troškovi prodane robe		(2.983.678)	(2.450.382)
Troškovi amortizacije		(146.968)	(134.368)
Umanjenja imovine	10	(18.568)	(30.910)
Troškovi osoblja	6	(404.541)	(318.870)
Ostali troškovi iz poslovanja	7	(659.831)	(552.480)
<b>Ukupno troškovi iz poslovanja</b>		<b>(4.213.586)</b>	<b>(3.487.010)</b>
<b>Gubitak iz poslovanja</b>		<b>(30.788)</b>	<b>(90.444)</b>
Financijski prihodi	8(a)	10.313	4.116
Financijski troškovi	8(b)	(20.224)	(17.198)
Neto financijski troškovi	8	(9.911)	(13.082)
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>		<b>(40.699)</b>	<b>(103.526)</b>
Porez na dobit	9	-	-
<b>Gubitak nakon oporezivanja</b>		<b>(40.699)</b>	<b>(103.526)</b>

Izvor: Godišnji financijski izvještaji i izvješće neovisnog revizora za 2018. godinu.




Ukupna vrijednost bilance Društva na 31.12.2018. iznosi 2.088.754 THRK, a ukupni ostvareni prihodi u 2018. su 4.129.706 THRK. Društvo prelazi pokazatelje za srednje poduzetnike u 2 od 3 kriterija pa se u skladu sa Zakonom o računovodstvu klasificira kao veliki poduzetnik te je prema tome obveznik međunarodnih računovodstvenih standarda (MRS, MSFI) među kojima je i MSFI 16 *Najmovi*.

S obzirom da podaci za financijsku godinu 2019. nisu dostupni u trenutku izrade rada, kako bi se prikazali utjecaji novog standarda primijeniti će se određene pretpostavke:

- Procjena menadžmenta Društva o učinku primjene MSFI-a 16 iz revizorskog izvještaja za 2018. će se ostvariti u financijskoj godini 2019.
- Svi ugovori o najmu u 2019. godini su poslovni najmovi
- Svi ugovori o poslovnom najmu ugovoreni su do 2039. (idućih 20 godina) pod istim uvjetima te je period najma veći od ekonomskog vijeka trajanja predmetnih imovina zbog čega će se imovina s pravom korištenja amortizirati kroz 20 godina

Dosadašnji MRS 17 dijelio je najmove na financijske i poslovne s aspekta najmoprimca. Financijski najam se priznavao kao imovina i obveze po najmu, dok se poslovni vodio izvanbilančno. Primjenom novog standarda, prestaje podjela za najmoprimca te je obvezan priznavati imovinu i obveze za financijske i poslovne najmove što je vidljivo u tablici 13 u nastavku.<sup>139</sup>

Tablica 4 Učinak primjene MSFI-a 16 na bilancu

	MRS 17		MSFI 16
	Financijski najam	Poslovni najam	Svi najmovi
Imovina		--	
Obveze	€€€	--	€€€
Vanbilančna imovina i obveze		 €€€	

Izvor: Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

Primjena novog standarda dovodi do povećanja imovine i obveza što uvećava zaduženost društava budući da je sva novopriznata imovina financirana tuđim sredstvima. To pokazuje da su do sada obveze i zaduženost u bilancama mnogih društava bile podcijenjene. Pretpostavlja se da su u

<sup>139</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

Europi dugoročne obveze bile podcijenjene za 26% kod listajućih društava koje su imale poslovne najmove i vodile ih izvanbilančno.<sup>140</sup>

Pretpostavka menadžmenta Društva je da će se u 2019. priznati 785 milijuna kuna imovine s pravom korištenja i pripadajućih obveza. S obzirom na pretpostavku da svi ugovori traju do 2039., priznaje se 39.250 THRK kratkoročnih obveza po najmu.

Tablica 5 Pojednostavljena bilanca Društva na 1.1.2019.

	1.1.2019.	31.12.2018.
<b>IMOVINA</b>		
<b>Dugotrajna imovina</b>	<b>2.304.562</b>	<b>1.519.562</b>
<b>Imovina s pravom korištenja</b>	<b>785.000</b>	-
<b>Kratkotrajna imovina</b>	<b>569.192</b>	<b>569.192</b>
<b>Ukupno imovina</b>	<b>2.873.754</b>	<b>2.088.754</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>		
<b>Kapital</b>	<b>456.313</b>	<b>456.313</b>
<b>Dugoročne obveze</b>	<b>1.721.983</b>	<b>976.233</b>
<b>Obveze po najmu</b>	<b>745.750</b>	-
<b>Kratkoročne obveze</b>	<b>695.458</b>	<b>656.208</b>
<b>Obveze po najmu</b>	<b>39.250</b>	-
<b>Ukupno kapital i obveze</b>	<b>2.873.754</b>	<b>2.088.754</b>

Kao što se vidi iz tablice iznad, aktiva i pasiva Društva uvećale su se za 785 milijuna kuna odnosno za čak 38%. Dugotrajna imovina uvećala se za čak 52%, dugoročne obveze 76% i kratkoročne obveze 6%.

Budući da po novome više nema troškova najamnina, već se trošak najma odnosi na amortizaciju i kamate, doći će do povećanja dobiti prije kamata, poreza i amortizacije. Što se tiče utjecaja na konačnu dobit, pod pretpostavkom da je amortizacija linearna kao što su i troškovi najamnina bili uglavnom linearni s tog aspekta nema utjecaja. S druge strane, trošak kamata obračunava se na preostalu glavnici pa će biti najveći na početku, a najmanji na kraju najma zbog čega će u odnosu

<sup>140</sup> Isto

na primjenu dosadašnjeg modela, *ceteris paribus*, doći do smanjenja dobiti u prvim godinama, a povećanja u naknadnim.<sup>141</sup>

Tablica 6 Učinak primjene MSFI-a 16 na račun dobiti i gubitka

	MRS 17		MSFI 16
	Financijski najam	Poslovni najam	Svi najmovi
Prihodi	x	x	x
Operativni troškovi (bez amortizacije)	----	Trošak najamnine	----
EBITDA			Povećanje
Amortizacija	Amortizacija		Amortizacija
EBIT			Povećanje
Financijski rashodi	Kamata		Kamata

Izvor: Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

Na primjeru Društva možemo pretpostaviti da je godišnja kamatna stopa u svim ugovorima 3%. Uz pretpostavku da se najamnina obračunava godišnje, pomoću funkcije PMT u programu Microsoft Excel, izračuna se da najamnina iznosi 52.764 THRK godišnje što daje ukupan iznos od 1.055.286 THRK. Za iznos najamnine umanjiti će se ostali troškovi, a za iznos godišnje amortizacije koja po linearnoj metodi iznosi 39.250 THRK godišnje povećati će se troškovi amortizacije za 2019.

Također, pod uvjetom da je obračun kamata godišnji, to bi značilo da je trošak kamata za prvu godinu jednak  $3\% \cdot 1.055.286 \text{ THRK} = 31.658 \text{ THRK}$ , dok bi za zadnju iznosio  $3\% \cdot 52.764 = 1.583$ . U tablici niže vidljivo je kako, *ceteris paribus*, obračun kamata utječe na smanjenje dobiti na početku najma, a povećanjem na kraju najma, iako gledano na cijeli period učinka na dobit nema.

<sup>141</sup> Isto



Tablica 7 Pojednostavljeni prikaz računa dobiti i gubitka Društva za 2019. i 2039. godinu

	2019.	2018.	2039.	2018.
<b>Ukupno prihodi poslovanja</b>	<b>4.182.798</b>	<b>4.182.798</b>	<b>4.182.798</b>	<b>4.182.798</b>
Materijalni troškovi i troškovi poslovanja	-2.983.678	-2.983.678	-2.983.678	-2.983.678
Troškovi amortizacije	-186.218	-146.968	-186.218	-146.968
Umanjenja imovine	-18.568	-18.568	-18.568	-18.568
Troškovi osoblja	-404.541	-404.541	-404.541	-404.541
Ostali troškovi iz poslovanja	-607.067	-659.831	-607.067	-659.831
<b>Ukupno troškovi iz poslovanja</b>	<b>-4.200.072</b>	<b>-4.213.586</b>	<b>-4.200.072</b>	<b>-4.213.586</b>
<b>EBIT</b>	<b>-17.274</b>	<b>-30.788</b>	<b>-17.274</b>	<b>-30.788</b>
Financijski prihodi	10.313	10.313	10.313	10.313
Financijski troškovi	-51.882	-20.224	-21.807	-20.224
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>4.193.111</b>	<b>4.193.111</b>	<b>4.193.111</b>	<b>4.193.111</b>
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>-4.251.954</b>	<b>-4.233.810</b>	<b>-4.221.879</b>	<b>-4.233.810</b>
<b>Neto financijski troškovi</b>	<b>-41.569</b>	<b>-9.911</b>	<b>-11.494</b>	<b>-9.911</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>-58.843</b>	<b>-40.699</b>	<b>-28.768</b>	<b>-40.699</b>

Kako bi se upotpunila slika o poslovanju Društva, korisnici financijskih izvještaja često koriste alat financijskih pokazatelja. Financijski pokazatelji povezuju pojedine stavke bilance i računa dobiti i gubitka za stvaranje informacijskih podloga o karakteristikama društva (likvidnost, zaduženost, aktivnost, ekonomičnost, koristi za investitore, profitabilnost) koje zatim interesne skupine koriste pri donošenju poslovnih odluka.

Temeljne skupine financijskih omjera i indikatora:

- Pokazatelji likvidnosti
- Pokazatelji zaduženosti
- Pokazatelji aktivnosti
- Pokazatelji ekonomičnost
- Pokazatelji investiranja
- Pokazatelji profitabilnosti

Navedeni pokazatelji odnose se na sigurnost i na uspješnost poslovanja. Pokazatelji likvidnosti i zaduženosti opisuju financijski položaj društva i stoga se odnose na sigurnost, dok se pokazatelji

ekonomičnosti, profitabilnosti i investiranja odnose na uspješnost (efikasnost) poslovanja. Pokazatelji aktivnosti mogu se svrstati u obje kategorije.<sup>142</sup>

Pokazatelji likvidnosti mjere sposobnost poduzeća da podmiri svoje kratkoročne obveze. Značajni su financijskim menadžerima koji donose odluke vezane za podmirivanje obveza prema dobavljačima, kreditorima i državi, ali i su također značajni i samim kreditorima i dobavljačima.<sup>143</sup>

Uvođenjem novog standarda inicijalno dolazi do povećanja kratkoročnih obveza uz pretpostavku da se kamate obračunavaju na preostalu glavnici što će smanjiti koeficijente ubrzane i tekuće likvidnosti.<sup>144</sup> Koeficijent financijske stabilnosti u ovom slučaju pada budući da raste dugotrajna imovina, ali rastu i dugoročne obveze i to u omjeru koji je manji od koeficijenta iz 2018. godine ( $785.000/745.750 = 1,053 < 1,061$ )

Tablica 8 Pokazatelji likvidnosti Društva

	2019. (primjena MSFI-a)	2018.	2017.
Koeficijent trenutne likvidnosti	0,09	0,09	0,16
Koeficijent ubrzane likvidnosti	0,28	0,30	0,41
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,82	0,87	0,92
Koeficijent financijske stabilnosti	1,058	1,061	1,04

Iz tablice 4 vidljivo je kako je koeficijent trenutne likvidnosti ostao nepromijenjen, koeficijenti ubrzane i tekuće likvidnosti su pali, a koeficijent financijske stabilnosti se vrlo blago smanjio. Prema tome, može se zaključiti kako inicijalno uvođenje standarda ima negativan utjecaj na likvidnost Društva.

Pokazatelji zaduženosti pokazuju strukturu kapitala i izvore financiranja te uključuju pokazatelje iz tablice 9 u nastavku. Jedna od glavnih kritika MRS-a 17 bila je da omogućava podcijenjivanje obveza, a time i zaduženosti društava. Uvođenjem poslovnih najmova u bilancu povećavaju se obveze, dok kapital ostaje nepromijenjen što će uvećati zaduženost društva.

<sup>142</sup> Alpha Capitalis (2018.) *Financijski omjeri i indikatori: Likvidnost, Zaduzenost, Aktivnost...* Dostupno na: <https://alphacapitalis.com/2018/02/19/financijski-omjeri-i-indikatori-likvidnost-zaduzenost-aktivnost/>

<sup>143</sup> Isto

<sup>144</sup> Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31

Tablica 9 Pokazatelji zaduženosti Društva

	2019. (primjena MSFI-a)	2018.	2017.
Koeficijent zaduženosti	0,84	0,78	0,74
Koeficijent vlastitog financiranja	0,16	0,22	0,26
Koeficijent financiranja	5,30	3,58	2,90
Faktor zaduženosti	<0	-1,29	-1,16
Stupanj pokrića I	0,20	0,30	0,37
Stupanj pokrića II	0,95	0,94	0,96

Kao što se pretpostavljalo, zaduženost je pogoršana uvođenjem novog standarda i s obzirom da je iznos priznate imovine rezultat stvarne procjene menadžmenta za Spar Hrvatska d.o.o. ovakav ishod kalkulacije je lako moguć.

Pokazatelji aktivnosti upućuju na brzinu cirkulacije imovine u poslovnom procesu, a temeljni pokazatelji navedeni su u tablici 6. Uključenjem najmovâ u imovinu Društva, a bez utjecaja na prihode, novi standard smanjuje koeficijent obrtaja ukupne imovine. Na ostale pokazatelje u ovoj grupi nema utjecaja.<sup>145</sup>

Tablica 10 Pokazatelji aktivnosti Društva

	2019. (primjena MSFI-a)	2018.	2017.
Koeficijent obrta ukupne imovine	1,46	2,00	1,75
Koeficijent obrta kratkotrajne imovine	7,37	7,37	5,85
Koeficijent obrta potraživanja	30,01	30,01	21,63
Trajanje naplate potraživanja u danima	12,16	12,16	16,87

Pokazatelji ekonomičnosti pokazuju odnose prihoda i rashoda te utvrđuju koliko Društvo ostvaruje prihoda po jedinici rashoda. Prema tome, ako su pokazatelji manji od 1 Društvo ostvaruje gubitke, a ako su veći od 1 ostvaruje dobitke.<sup>146</sup>

<sup>145</sup> Isto

<sup>146</sup> EFOS (2013.), *Financijski pokazatelji*. Dostupno na: [http://www.efos.unios.hr/financiranje-poduzetnickog-pothvata/wp-content/uploads/sites/224/2013/04/8\\_financijski-pokazatelji.pdf](http://www.efos.unios.hr/financiranje-poduzetnickog-pothvata/wp-content/uploads/sites/224/2013/04/8_financijski-pokazatelji.pdf)

Tablica 11 Pokazatelji ekonomičnosti Društva

	2019. (primjena MSFI-a)	2018.	2017.
Ekonomičnost ukupnog poslovanja	0,986	0,99	0,97
Ekonomičnost prodaje	0,996	0,99	0,97
Ekonomičnost financiranja	0,20	0,51	0,24

Kao što je prethodno navedeno, inicijalni utjecaj priznavanja poslovnih najмова je negativan na dobit zbog načina obračuna kamata na preostalu glavnica, dok je u kasnijim razdobljima najma pozitivan, a konačan efekt je 0. Taj efekt vidimo i u tablici 7 gdje se ekonomičnost ukupnog poslovanja smanjila. Ekonomičnost prodaje blago je porasla zbog toga što je trošak amortizacije manji od dosadašnjeg troška najamnine, a zbog uvođenja troška kamate ekonomičnost financiranja se smanjila.

Pokazatelji profitabilnosti su odnosi koji povezuju profit s prihodima od prodaje i investicijama, a ukupno promatrani pokazuju ukupnu učinkovitost poslovanja društva.<sup>147</sup> U navedene pokazatelje uključuju se:

- Neto marža profita ((neto dobit + kamate) / ukupni prihod))
- Bruto marža profita ((dobit prije poreza + kamate) / ukupni prihod))
- Neto rentabilnost imovine ((neto dobit + kamate) / ukupna imovina))
- Bruto rentabilnost imovine ((dobit prije poreza + kamate) / ukupna imovina))
- Rentabilnost vlastitog kapitala (neto dobit / glavnica)

Porast troška kamata i ukupne imovine uslijed uvođenja MSFI-a 16 utječe na promjene navedenih pokazatelja.

Tablica 12 Pokazatelji profitabilnosti Društva

	2019. (primjena MSFI-a)	2018.	2017.
Neto marža profita	-0,002	-0,005	-0,02
Bruto marža profita	-0,002	-0,005	-0,02

<sup>147</sup> Isto

Neto rentabilnost imovine	-0,003	-0,01	-0,05
Bruto rentabilnost imovine	-0,003	-0,01	-0,05
Rentabilnost vlasničkog kapitala	-0,13	-0,09	-0,21

## 6. Zaključak

Najam predstavlja pristupačniji oblik financiranja od klasičnog zaduživanja te je široko rasprostranjen. Sve do 1.1.2019. i uvođenja MSFI-a 16 poslovni najmovi vodili su se izvanbilančno kod najmoprimaca zbog čega su najmoprimci imali podcijenjene obveze i svoju zaduženost. Novim standardom, najmoprimci poslovne najmove moraju voditi u bilanci čime su financijski izvještaji i financijski pokazatelji postali objektivniji i realniji. To znači veću točnost, transparentnost i usporedivost s ostalim društvima koja pretežno ne koriste najmove kao izvore financiranja, već koriste kredite i ostale oblike. Neće više biti potreban dodatan trud investitora, analitičara i ostalih korisnika da se procijeni stvarna slika o financiranju i zaduženosti društva.

Računovodstveni tretman kod najmodavca nije promijenjen novim standardom. Novost za najmodavca su povećani zahtjevi objavljivanja koji uključuju sljedeće informacije: strukturu prihoda od najma, izloženost rezidualnom riziku i podjela po klasama imovine dane u poslovni najam.

Promjene u strukturi financijskih izvještaja primatelja najma mogu biti vrlo značajne kao što se moglo vidjeti na primjeru društva SPAR Hrvatska d.o.o. što nije iznenađujuće s obzirom da se radi o velikom trgovačkom lancu s velikom dugotrajnom materijalnom imovinom. Prva velika očita promjena je vrijednost bilance društva koja se značajno povećala (38%) što je značajno smanjilo koeficijent obrtaja ukupne imovine (pad s 2,00 na 1,46). Kao što je očekivano za usvajanje novog standarda, nastao je veliki utjecaj na povećanje zaduženosti i smanjenje likvidnosti. S druge strane, nastali su pozitivni utjecaji na pokazatelje EBIT (dobit prije kamata i poreza) i EBITDA (dobit prije kamata, poreza i amortizacije). Inicijalno usvajanje najma ima negativan efekt na dobit prije poreza da bi postepeno taj efekt prešao u pozitivan, a tijekom cijelog perioda najma on je jednak nuli.

Unatoč većinom nepovoljnim utjecajima na sliku društava, novi standard samo otkriva mane prošlog standarda te približava izvještavanje o financijskom položaju, financijskom uspjehu i novčanom toku društva istini tj. stanju u stvarnom svijetu i poslovanju zbog čega bi trebao biti na korist svim korisnicima financijskih izvještaja.

## Popis literature

1. Alpha Capitalis (2018.) *Financijski omjeri i indikatori: Likvidnost, Zaduzenost, Aktivnost...* Dostupno na: <https://alphacapitalis.com/2018/02/19/financijski-omjeri-i-indikatori-likvidnost-zaduzenost-aktivnost/>
2. BDO (2016.) *IFRS AT A GLANCE – SIC-15 Operativnog lemaše: Incentives*. Dostupno na: <https://www.bdo.global/getmedia/0f2b4a99-7602-4885-b1da-9956044b2dc5/SIC-15.aspx>
3. Cinotti, K. (2005). *Leasing u praksi*. Zagreb: Centar za računovodstvo i financije
4. Cutvarić, M. (2015.) *Obračun PDV-a kod usluga najma i zakupa*. Riznica, br. 9, str. 30-32
5. Cutvarić, M. (2016.) *Oporezivanje PDV-om usluga najma plovila za razonodu (charter usluge)*. Računovodstvo i financije, br. 7, str. 48-52
6. Dojčić, I. (2017.) *PDV kod usluga najma nekretnina*. Financije, pravo i porezi, br.11, str. 49-61
7. Gulin, D. (2016). *FINANCIJSKI INSTRUMENTI – Emisija, ulaganje, mjerenje i računovodstveno praćenje*. Dostupno na: [http://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/RAC/mhladika/financijsko\\_racunovodstvo/Financijski%20instrumenti%20.pdf](http://www.efzg.unizg.hr/UserDocsImages/RAC/mhladika/financijsko_racunovodstvo/Financijski%20instrumenti%20.pdf)
8. Gulin, D. (2006.) *Računovodstvo trgovačkih društava : uz primjenu MSFI/MRS i poreznih propisa*
9. Gulin, D. (2018.) *Računovodstvo II : evidentiranje poslovnih procesa*
10. Gulin, D., Perčević, H. (2013.) *Financijsko računovodstvo : izabrane teme*
11. IFRSbox. *How to calculate interest rate implicit in the lease*. Dostupno na: <https://www.ifrsbox.com/how-to-calculate-interest-rate-implicit-in-the-lease/>
- 12.
13. IFRS Foundation. (2016). *Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases*. IFRS. Dostupno na: [https://library.croneri.co.uk/cch\\_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-20-1](https://library.croneri.co.uk/cch_uk/iast/ifrs16-basis-201601#toc-20-1)
14. IFRS Foundation. (2016). *IFRS 16: Leases*.
15. IFRS Foundation. (2016). *Leases, Effects analysis*. Dostupno na: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>
16. IFRS Foundation. (2017). *Međunarodni standardi finansijskog izvještavanja 9 Finansijski instrumenti*. Dostupno na: <http://www.srr-fbih.org/File/Download?idFi=705>
17. IFRS Foundation. „*Međunarodni računovodstveni standard 40 Ulaganja u nekretnine*“. Dostupno na: <http://www.srr-fbih.org/File/Download?idFi=314>
18. Knežević, J. (2017.) *PDV kod usluga u vezi s nekretninama*. Računovodstvo i porezi u praksi, br. 4, str. 44-56
19. Kopun Group. *Osnovni elementi MSFI 9 – Financijski instrumenti*. Dostupno na: <https://kopun.hr/osnovni-elementi-msfi-9-financijski-instrumenti/>
20. Korica, M. (2011.) *Leasing opreme*

21. Mazars Cinotti (2016.) *MSFI 16: Najmovi - ključne točke novog standarda*. Dostupno na: <http://www.mazarscinotti.hr/EasyEdit/UserFiles/Upload/msfi-16-najmovi-kljucne-tocke-novog-standarda.pdf>
22. Odluka o objavljivanju hrvatskih standarda financijskog izvještavanja (Narodne novine br.30/08). Zagreb, Odbor za standarde financijskog izvještavanja. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008\\_03\\_30\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2008_03_30_992.html)
23. Perčević, H. (2017.) *Računovodstveni tretman leasinga (najmova) prema MSFI-u 16 – Najmovi*. Hrvatska revizorska komora. Dostupno na: [http://www.revizorska-komora.hr/pdf/Strucno%20savjetovanje\\_2017/6\\_1\\_MSFI%2016\\_racunovodstveni%20tretman.pdf](http://www.revizorska-komora.hr/pdf/Strucno%20savjetovanje_2017/6_1_MSFI%2016_racunovodstveni%20tretman.pdf)
24. Perčević, H. (2018.) *Računovodstveni učinci primjene MSFI 16 : najmovi*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 30-32
25. Pretnar Abičić, S. (2019). *MSFI 16 – Najmovi*. Dostupno na: <https://www.racunovodja.hr/33/msfi-16-najmovi-uniqueidmRRWSbk196E4DjKFq6pChBZsCk8bXzAR3D7CgZBvFKLwkJx0NOyVIg/>
26. Pretnar Abičić, S. (2016.) *Računovodstvo prodaje i povratnog najma*. Financije, pravo i porezi, br. 7, str. 28-32
27. Pavić, I. (2016.) *Izdan je novi MSFI 16 - Najmovi koji mijenja način priznavanja operativnih najmova*. Računovodstvo i financije, br. 4, str. 53-55
28. PWC Slovakia. *IFRS 16 – Leases, „End of operating lease off balance sheet accounting“*. Dostupno na: <https://www.pwc.com/sk/en/assurance-services/ifrs/ifrs-16-leases.html>
29. Sever Mališ, S. (2018.) *Analiza učinaka promjene računovodstvenog tretmana najmova (MSFI 16) na financijske pokazatelje*. Računovodstvo i financije, br. 5, str. 25-31
30. Šimek, Z., Perčević, H.(mentor) (2011.) *Utjecaj računovodstvenog tretmana najma na financijski položaj i profitabilnost poslovnog subjekta*. Magistarski znanstveni rad. Zagreb : Ekonomski fakultet.
31. Treasurers.org. „*Definitive guide to deriving IFRS 16 discount rates*“. Dostupno na: <https://www.treasurers.org/hub/treasurer-magazine/definitive-guide-deriving-ifrs-16-discount-rates>
32. Zakon o leasingu (141/13). Zagreb: Narodne novine d.d.
33. Zakon o porezu na dobit (177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16). Zagreb: Narodne novine d.d.
34. Zakon o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18). Zagreb: Narodne novine d.d.
35. Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja: 2. prošireno izdanje*. Zagreb: Masmedia
36. Žager, L., Sever Mališ, S. (2018.) *Učinci promjene računovodstvenog tretmana najmova na financijske izvještaje*. Računovodstvo, revizija i porezi u praksi, br. 53, str. 15-32



## **Popis tablica**

Tablica 1 Priznavanje dobiti i gubitka kod povratnog najma .....	14
Tablica 2 Kronološki pregled uvođenja MRS-a 17 Najmovi i MSFI-a 16 Najmovi .....	20
Tablica 3 Povećani zahtjevi objavljivanja najmodavca .....	31
Tablica 4 Učinak primjene MSFI-a 16 na bilancu .....	55
Tablica 5 Pojednostavljena bilanca Društva na 1.1.2019. ....	56
Tablica 6 Učinak primjene MSFI-a 16 na račun dobiti i gubitka .....	57
Tablica 7 Pojednostavljeni prikaz računa dobiti i gubitka Društva za 2019. i 2039. godinu.....	58
Tablica 8 Pokazatelji likvidnosti Društva .....	59
Tablica 9 Pokazatelji zaduženosti Društva .....	60
Tablica 10 Pokazatelji aktivnosti Društva .....	60
Tablica 11 Pokazatelji ekonomičnosti Društva.....	61
Tablica 12 Pokazatelji profitabilnosti Društva.....	61

## **Popis slika**

Slika 1 Postupak identifikacije najma.....	9
Slika 2 Poslovne transakcije povratnog najma.....	13
Slika 3 Tretiranje modifikacija najma kod najmodavca .....	30
Slika 4 Prihod od najamnine .....	48
Slika 5 Mjesečni trošak najmodavca po MSFI-u 16.....	48
Slika 6 Izračun sadašnje vrijednosti obveze po najmu.....	49
Slika 7 Knjiženje početne obveze najmoprimca .....	50
Slika 8 Knjiženje amortizacije na kraju prvog mjeseca najma .....	50
Slika 9 Knjiženje amortizacije na kraju zadnjeg mjeseca najma .....	50
Slika 10 Mjesečni izračun obveze po najmu.....	51
Slika 11 Knjiženje najamnine i kamate po najmu za prvi mjesec najma.....	51
Slika 12 Mjesečno knjiženje troška najamnine (MRS 17).....	52
Slika 13 Izvještaj o financijskom položaju Društva na 31.12.2018. i 31.12.2017.....	53
Slika 14 Račun dobiti i gubitka Društva za 2018. i 2017. godinu .....	54