



Ulaganje u nekretnine prema HSFI-7

Neven Baica, mag. oec.

O ulaganju u nekretnine radi se kada vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu drži zemljište ili zgradu, ili dio zgrade, ili oboje kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili oboje, a ne radi korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, ili prodaje u sklopu redovnog poslovanja. U ovom članku pojašnjavamo računovodstvena pravila koje na takvu imovinu moraju primjeniti obveznici HSFI-a, a koja su propisana točkama HSFI-a 7 - Ulaganja u nekretnine.

1. Uvod

Računovodstvena postupanja s ulaganjima u nekretnine dana su računovodstvenim standardima:

- HSFI¹ 7 - *Ulaganja u nekretnine* i
- MRS² 40 - *Ulaganja u nekretnine*

U ovom članku razmatrat ćemo računovodstvena pravila dana HSFI-om 7 - Ulaganja u nekretnine, što znači da je članak namijenjen prvenstveno obveznicima HSFI-a.

Tko su obveznici primjene HSFI-a ovisi o klasifikaciji poduzetnika prema odredbama Zakona o računovodstvu (Nar. nov. br. Nar. nov. br. 78/15 i 134/15 Uredba), a o čemu smo detaljnije pisali u članku *“Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine – primjena HSFI 6”*, objavljenog u časopisu RiPup broj 5/2016., dok smo samu klasifikaciju prenijeli člankom *“Novi Zakon o računovodstvu”* koji smo objavili u časopisu RiPup 9/2015 str. 26.

Odredbe MSFI-a, odnosno konkretno MRS-a 40. u ovom članku koristit ćemo samo kao dodatna pojašnjenja odredbi HSFI-a, ili za slučajeve kada se radi o događajima za koje ne postoji primjenjiv HSFI. Naime u takvom slučaju, a prema točkama HSFI-a 3.17. i 3.18., obveznici primjene HSFI-a dužni su razmotriti primjenjivost odgovarajućih zahtjeva i uputa sadržanih u MSFI-ima.

2. Općenito o ulaganjima u nekretnine

Računovodstvena kategorija “ulaganje u nekretnine” definirana je točkom HSFI-a 7.7.:

„Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu drži kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta tržišne vrijednosti imovine ili oboje, a ne radi:

- korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, ili*
- prodaje u sklopu redovnog poslovanja.“*

Nekretnina koju koristi vlasnik je nekretnina koju drži vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu radi upotrebe u proizvodnji proizvoda ili ponude usluga ili u administrativne svrhe (HSFI 7.5.).

Udjel najmoprimatelja u nekretnini u poslovnom najmu može se klasificirati i voditi kao ulaganje u nekretninu samo i isključivo ako bi nekretnina inače udovoljavala definiciji ulaganja u nekretninu i najmoprimac za priznatu imovinu primjenjuje model fer vrijednosti opisan kasnije. Ova alternativna klasifikacija je moguća za svaku pojedinačnu imovinu. Međutim, kada se jednom izabere jedan postupak za određeni udio u nekretnini u poslovnom najmu, sve nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine trebaju se računovodstveno tretirati primjenom metode fer vrijednosti. Kod izbora ovakve klasifikacije svi udjeli koji su tako klasificirani uključuju se u objavljivanje kako je to kasnije propisano (HSFI 7.8.).

Prema točki 7.9. HSFI-a **ulaganja u nekretnine drži se** radi zarade prihoda od najma, radi povećanja kapitalne vrijednosti imovine, ili oboje. Ulaganja u nekretnine stoga generira novčane tokove uglavnom neovisno o drugoj imovini u posjedu poduzetnika. Po tome se ulaganja u nekretnine razlikuju od nekretnina koje koristi vlasnik.

Definicije

Fer vrijednost je iznos koji bi trebalo primiti za prodanu imovinu ili platiti za podmirenje obveze u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan mjerenja vrijednosti. (HSFI 7.3.).

Knjigovodstvena vrijednost je iznos po kojem je određena neka imovina priznata u bilanci nakon umanjenja za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti (HSFI 7.4.).

1 Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (Nar. nov., br. 86/2015)

2 Međunarodni računovodstveni standard

Bitna pojašnjenja što se sve smatra ulaganjem u nekretninu dana su točkom 8. MRS-a 40. **Tako se ulaganjem u nekretnine smatra:**

- zemljište u posjedu radi dugoročnog povećanja vrijednosti, a ne radi kratkoročne prodaje u okviru redovnog poslovanja;
- zemljište u posjedu za trenutačno neodređenu buduću svrhu. (Ako subjekt nije odredio hoće li koristiti zemljište kao nekretninu koju koristi vlasnik ili za kratkoročnu prodaju u okviru redovnog poslovanja, zemljište se smatra nekretninom u posjedu radi povećanja vrijednosti.);
- zgrada u vlasništvu subjekta (ili u posjedu subjekta u okviru financijskoga najma) i dana u najam na temelju jednoga ili više ugovora o poslovnom najmu;
- zgrada koja je prazna, ali se drži u posjedu radi davanja u najam na temelju jednoga ili više ugovora o poslovnom najmu.
- nekretnina koja se gradi ili obnavlja radi buduće uporabe kao ulaganja u nekretnine.

Prema točki 9. MRS-a 40. **ne smatraju ulaganjem u nekretnine.**

- nekretnine namijenjene prodaji u okviru redovnog poslovanja ili u postupku izgradnje ili razvoja radi takve prodaje (vidjeti MRS 2 Zalihe); na primjer, nekretnina nabavljena isključivo radi njezinoga naknadnog otuđenja u bliskoj budućnosti ili za razvoj ili preprodaju;
- nekretnine u izgradnji ili u razvoju u ime trećih stranaka (vidjeti MRS 11 Ugovori o izgradnji);
- nekretnine koje koristi vlasnik (vidjeti MRS 16), uključujući između ostaloga nekretnine koje se drže u posjedu za buduću uporabu od strane vlasnika, nekretnine koje se drže u posjedu za budući razvoj i naknadnu uporabu od strane vlasnika, nekretnine koje koriste zaposlenici (bez obzira na to plaćaju li zaposlenici najamninu po tržišnim stopama) i nekretnine koje koristi vlasnik namijenjene otuđenju;
- nekretnine dane u financijski najam drugome subjektu.

Odredbama HSFI-a nije pojašnjen slučaj **kada nekretninu djelomično koristi vlasnik za svoje potrebe, a dijelom u svrhe koje se smatraju ulaganjem u nekretnine**, pa za tu svrhu prenosimo točku 10. MRS-a 40. Navedena točka standarda upućuje kako postupiti sa nekretninama koje uključuju dio koji se drži u posjedu radi ostvarenja prihoda od najma ili povećanja vrijednosti, te dio koji se drži u posjedu radi uporabe u proizvodnji ili isporuci robe ili usluga, ili u administrativne svrhe. Prema navedenoj točki,

- **ako je te dijelove moguće odvojeno prodati** (ili odvojeno dati u financijski najam), subjekt odvojeno obračunava te dijelove.
- **ako dijelove nije moguće prodati odvojeno**, nekretnina je ulaganje u nekretnine samo ako se značajni dio drži u posjedu radi uporabe u proizvodnji ili isporuci robe ili usluga, ili u administrativne svrhe.

3. Priznavanje

Odredbe o priznavanju u nekretnine nalaze se u točkama HSFI-a 7.11 i 7.12. Prema navedenim točkama **ulaganje u nekretnine priznaje se kao imovina samo i isključivo u slučajju:**

- a) kada je vjerojatno da će **buduća ekonomska korist povezana s ulaganjem u nekretnine pripadati poduzetniku** i
- b) kada je **cijenu ulaganja u nekretnine moguće pouzdano izmjeriti.**

Prema ovom načelu priznavanja, poduzetnik vrednuje sve svoje troškove ulaganja u nekretnine u vrijeme kada su nastali. Ovi troškovi uključuju početne troškove nastale prilikom stjecanja ulaganja u

nekretnine i naknadno nastale troškove nadogradnje, zamjene dijela nekretnine ili popravka nekretnine.

4. Mjerenje

U HSFI-u 7 odvojeno su iskazane odredbe o početnom mjerenju i odredbe o mjerenju nakon početnog. Kao i kod dugotrajne materijalne imovine početno mjerenje ulaganja u nekretnine obavlja se po metodi troška, dok za mjerenje nakon početnog poduzetnik može birati između dvije metode mjerenja.



4.1. Početno mjerenje

Način početnog mjerenja ulaganja u nekretnine propisan je točkom HSFI-a 7.13:

„Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku nabave. Transakcijski troškovi trebaju se uključiti u početno mjerenje.“

Prema točki HSFI-a 7.6. **trošak nabave je iznos novca ili novčanih ekvivalenata koji se plaća ili fer vrijednost ostalih naknada koje se daju za stjecanje neke imovine u vrijeme njezina stjecanja ili izgradnje, ili, ako je primjenjivo, iznos koji se može pripisati toj imovini kod početnog priznavanja u skladu sa zahtjevima drugih HSFI.**

Iz navede definicije razvidno je da se **ulaganje u nekretnine može steći kupnjim ili izgradnjom**. Točkama HSFI-a 7.14 i 7.15 dane su **specifičnosti utvrđivanja troška nabave ulaganja u nekretnine u ova dva slučaja:**

- **kod kupljene nekretnine** - trošak nabave obuhvaća kupovnu cijenu i sve povezane direktne troškove. Povezani direktni troškovi uključuju, na primjer, profesionalne naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i ostale transakcijske troškove
- **kod izgrađene nekretnine u vlastitoj izvedbi** - trošak ulaganja u nekretnine koje je poduzetnik sam izgradio je trošak nabave na datum završetka izgradnje ili obnove. Do datuma završetka poduzetnik primjenjuje HSFI 6 - *Dugotrajna materijalna imovina*. a na datum završetka nekretnina postaje ulaganja u nekretnine

Točkom 23. MRS-a 40 pojašnjeno je **za koje troškove se ne povećava trošak nabave ulaganja u nekretnine**. Prema navedenoj odredbi ulaganje u nekretnini se ne povećava za:

- troškove pokretanja poslovanja (osim ako su nužni za dovođenje nekretnine u stanje potrebno kako bi djelovala u skladu sa namjerama rukovodstva).
- gubitke iz poslovanja koji su nastali prije nego što je ulaganje u nekretnine postiglo predviđenu razinu potpunosti; ili
- troškove neuobičajenih količina otpadnih materijala, rada ili drugih resursa nastalih tijekom izgradnje ili razvoja nekretnine.

Točkom HSFI-a 7.16. utvrđen je i **način utvrđivanja troška nabave za udjel u nekretnini koja se drži u najmu**. Prema navede-



noj odredbi, početni trošak nabave udjela u nekretnini koja se drži u najmu i klasificira kao ulaganje u nekretnine treba tretirati prema odredbama o financijskom najmu iz HSFI-a 6, tj. imovina se treba priznati ili **po fer vrijednosti nekretnine** ili **po sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma**, ovisno o tome koji je iznos manji. Isti se iznos treba priznati kao obveza, u skladu s tom istom točkom.

4.2. Mjerenje nakon početnog

Odredbe o mjerenju nakon početnog priznavanja ulaganja u nekretnine nalaze se u točkama 7.17. do 7.27. HSFI. Prema točki 7.17. HSFI-a poduzetnik kao svoju računovodstvenu politiku, treba izabrati ili **model fer vrijednosti** ili **model troška nabave** i primjenjivati tu politiku na sva svoja ulaganja u nekretnine.



ističemo...

Izabranu politiku poduzetnik treba primjenjivati na sva svoja ulaganja u nekretnine.

Premda iz navedene odredbe proizlazi da poduzetnik ima u potpunosti slobodan izbor koju će metodu mjerenja nakon početnog izabrati, iz drugih odredbi HSFI-a proizlazi da se u određenim slučajevima mora primijenjivati model fer vrijednosti. I u tom slučaju taj model onda treba primijeniti na sva ulaganja, pa možemo reći da je u takvom slučaju onemogućena sloboda izbora. Više o praktičnoj primjeni navedenih modela mjerenja nakon početnog pišemo u poglavlju koje slijedi.

4.2.1. Mjerenje po modelu troška nabave

Nakon početnog priznavanja, poduzetnik koji odabere model troška nabave treba mjeriti sve svoja ulaganja u nekretnine u skladu sa zahtjevima HSFI-a 6 – Dugotrajna materijalna imovina koji se tiču tog modela, osim onih ulaganja u nekretnine koja udovoljavaju kriterijima klasifikacije kao imovina namijenjena prodaji te ih mjeri u skladu s HSFI 8 – Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja (HSFI 7.20.)

Prema točki 6.31. HSFI-a, metoda troška nabave je kada poduzetnik, nakon početnog priznavanja imovine, pojedinu dugotrajnu materijalnu imovinu iskazuje po njezinu trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti i akumulirane gubitke od umanjenja.

Iz navedenoga proizlazi da se ulaganja u nekretnine po metodi troška nabave amortiziraju (osim zemljišta) te procjenjuju na svaki datum izvještavanja radi umanjenja vrijednosti.

U nastavku dajemo dva primjera mjerenja po modelu troška. Prvi primjer odnosi se na ulaganje u nekretnine stečeno kupnjom, a drugi primjer prikazuje utvrđivanje troška nabave za ulaganje u nekretnine koje je poduzetnik sam izgradio.

Primjer 1. - Mjerenje metodom troška nabave nekretnine koju je poduzetnik stekao kupnjom:

Poduzetnik je sklopio ugovor o kupnji poslovne zgrade sa zemljištem sa svrhom da zaradi na povećanju njegove (kapitalne) vrijednosti.

- 1) Na temelju ugovora o kupnji poslovne zgrade sa zemljištem dobiven je račun od dobavljača u iznosu od **800.000,00** kuna, od čega na zemljište otpada **200.000,00** kuna (PDV iznosi **120.000,00** kuna).
- 2) Po rješenju nadležnog mjerodavnog tijela uplaćena je sa žiro-računa naknada za komunalno uređenje zemljišta u iznosu od **14.000,00** kuna;

- 3) Po rješenju Porezne Uprave sa žiro-računa uplaćen je porez na promet nekretnina na vrijednost zemljišta u iznosu od **6.000,00** kuna;
- 4) Od advokata primljen je račun za usluge i troškove vezane za uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige u iznosu od **14.000,00** kuna (PDV iznosi **2.800,00** kuna);
- 5) Građevinsko zemljište stavljeno u upotrebu kao ulaganje u nekretnine;
- 6) Poslovna zgrada stavljena u upotrebu kao ulaganja u nekretnine;
- 7) Godišnja amortizacija poslovne zgrade iznosi **24.381,82** kuna.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Račun dobavljača za poslovnu zgradu i građevinsko zemljište	800.000,00	-	2201
	■ vrijednost zemljišta	200.000,00	0591	-
	■ vrijednost poslovne zgrade bez PDV- a	480.000,00	0593	-
	■ PDV	120.000,00	16005	-
2.	Izvod žiro-računa - uplata naknade za komunalno uređenje zemljišta	14.000,00	0591	1000
3.	Izvod žiro-računa - uplata poreza na promet nekretnina na vrijednost zemljišta	6.000,00	0591	1000
4.	Račun advokata - ukupan iznos	14.000,00	-	2223
	■ porez na dodanu vrijednost	2.800,00	16005	-
	■ iznos iz računa bez PDV- a za poslovnu zgradu	7.636,36	0593	-
	■ iznos iz računa bez PDV- a za zemljište	3.563,64	0591	-
5.	Građevinsko zemljište stavljeno u upotrebu	223.563,64	041	0591
6.	Poslovna zgrada stavljena u upotrebu	487.636,36	043	0593
7.	Godišnja amortizacija poslovne zgrade	24.381,82	4307	0493

- 041 - Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti
- 043 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 0493 - Ispravak vrijednosti (amortizacija) ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 0591 - Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti u pripremi
- 0593 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti u pripremi
- 1000 - Žiro račun za redovno poslovanje
- 16005 - Pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po stopi od 25%
- 2201 - Obveze prema dobavljačima - pravnim osobama u zemlji za dugotrajnu imovinu
- 2223 - Obveze prema dobavljačima - fizičkim osobama u zemlji koji vode poslovne knjige za usluge
- 4307 - Amortizacija ulaganja u nekretnine

Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u

Cijena: 980,00 kn + PDV
Tel.: 01 / 49 21 737



0591	Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti u pripremi		
(1)	200.000,00	223.563,64 (5)	
(2)	14.000,00		
(3)	6.000,00		
(4)	3.563,64		
16005	Pretporez ... po stopi od 25%		
(1)	120.000,00		
(4)	2.800,00		
1000	Žiro račun		
So	4.444.444,44	14.000,00 (2)	
		6.000,00 (3)	
041	Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti		
(5)	227.563,64		
4307	Amortizacija ulaganja u nekretnine		
(7)	24.381,82		
0593	Ulaganja u građ. objekte radi porasta vrijednosti u pripremi		
(1)	480.000,00	487.636,36 (5)	
(4)	7.636,36		
2201	Obveze prema dobavljačima - prav.u zem. za dug. imovinu		
		800.000,00 (1)	
2223	Obveze prema dobavljačima - fizičkim u zemlji za usluge		
		14.000,00 (4)	
043	Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti		
(6)	487.636,36		
0493	Ispravak vrijednosti (ulaganja u građ.obj. radi porasta vrijed.)		
		24.381,82 (7)	

Napomene:

- Dok su u procesu nabave ulaganja u nekretnine nabavljene radi povećanje njihove kapitalne vrijednosti evidentiramo na konta skupine 059 - *Ulaganje u nekretnine u pripremi*. (**knjiženje br. 1**);
- Iz **knjiženja br. 3**. vidljivo je da porez na promet nekretnina **ulazi** u nabavnu vrijednost građevinskog zemljišta (Prema propisima o PDV - u kada se na nekretnine PDV ne obračunava tada se obračunava 3% poreza na promet nekretnina);
- Iz **knjiženja br. 4**. vidljivo je da porez na dodanu vrijednost na usluge advokata **ne ulazi** u nabavnu vrijednost nekretnina. U slučaju kada poduzetnik **nije u sustavu PDV-a**, tada se pretporez iz računa ne može koristiti pa ulazi u nabavnu vrijednost nekretnina.

Primjer 2. - Mjerenje metodom troška nabave ulaganja u nekretnine stečenog izgradnjom u vlastitoj režiji

Poduzetnik je sklopio ugovor o izgradnji poslovne zgrade sa svrhom davanja u poslovni najam, pa će se navedeno ulaganje priznati kao ulaganje u nekretnine. Za početno mjerenje koristit će se metoda troška nabave.

- Zaprimljen je račun dobavljača za pripremu gradilišta u iznosu od **50.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Zaprimljen je račun inženjera za projekt izgradnje poslovne zgrade u iznosu od **15.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Izvođaču radova uplaćen je predujam u iznosu od **400.000,00** kuna;
- Od izvođača radova zaprimljen je račun za predujam u iznosu od **400.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Plaćeni su računi dobavljača u iznosu od **50.000,00** kuna i **15.000,00** kuna;
- Zaprimljena je od izvođača radova privremena obračunska situacija u iznosu od **450.000,00** kuna gdje je priznat predujam u iznosu od **400.000,00** kuna, pa ostaje za platiti **50.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Plaćena razlika po privremenoj obračunskoj situaciji u iznosu od **50.000,00** kuna;

- Od izvođača radova zaprimljena je konačna obračunska situacija u iznosu od **1.150.000,00** kuna. Po odbitku iznosa iz privremene obračunske situacije (**450.000,00** kuna), za knjiženje preostaje iznos od **700.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Plaćena je razlika po konačnoj obračunskoj situaciji u iznosu od **700.000,00** kuna od strane banke po odobrenom dugoročnom kreditu;
- Zaprimljen je račun od dobavljača za uređenje okoliša za novu poslovnu zgradu u iznosu od **5.950,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Zaprimljen je račun od advokata za usluge i troškove vezane za uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige u iznosu od **14.000,00** kuna (PDV iznosi **2.800,00** kuna);
- Plaćeni računi dobavljačima **5.950,00** kuna i **14.000,00** kuna;
- Banka je obračunala kamate na dugoročni kredit u iznosu od **5.342,80** kuna. Od navedenih kamata za razdoblje od trenutka korištenja kredita do aktiviranja poslovne zgrade kamate iznose **4.867,90** kuna, a razlika kamata u iznosu od **474,90** kuna odnosi se na razdoblje nakon aktiviranja poslovne zgrade;
- Poslovna zgrada je stavljena u upotrebu za iznajmljivanje kao ulaganje u nekretnine;
- Godišnja amortizacija poslovne zgrade koja služi za iznajmljivanje iznosi **61.850,90** kuna.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Račun dobavljača za pripremu gradilišta	50.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	12.500,00	1602	2602
2.	Račun dobavljača za projekt izgradnje poslovne zgrade	15.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	3.750,00	1602	2602
3.	Izvod žiro-računa - uplata predujma izvođaču radova	400.000,00	180	1000
4.	Ulazni račun za predujam - knjiženje PDV-a - prijenos porezne obveze	100.000,00	1602	2602
5.	Izvod žiro-računa - plaćanje računa dobavljačima	65.000,00	2202	1000
6.	Privremena obračunska situacija - ukupan iznos	450.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze 25% na 50.000,00 kn	12.500,00	1602	2602
	■ prijeboj predujma s obvezom prema dobavljaču	400.000,00	2202	180
7.	Izvod žiro-računa - isplata razlike po obračunskoj situaciji	50.000,00	2202	1000
8.	Konačna obračunska situacija - razlika - ukupan iznos	700.000,00	0592	2202
	■ PDV na razliku od 700.000,00 kn (iznos konačne obračunske situacije umanjeno za iznos iz privremene obračunske situacije) - prijenos porezne obveze	175.000,00	1602	2602



Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
9.	Banka iz kredita direktno platila izvođaču radova razliku po konačnoj obračunskoj situaciji	700.000,00	2202	9820
10.	Račun dobavljača za uređenje okoliša	5.950,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	1.487,50	1602	2602
11.	Račun advokata - ukupan iznos	14.000,00	-	2223
	■ PDV	2.800,00	16005	-
	■ iznos iz računa bez PDV- a	11.200,00	0592	-
12.	Izvod žiro-računa - plaćeni računi dobavljača	19.950,00	-	1000
	■ dobavljaču za uređenje okoliša	5.950,00	2202	-
	■ advokatu	14.000,00	2223	-
13.	Obračun kamata od banke - ukupan iznos	5.342,80	-	2003
	■ kamate koje se kapitaliziraju	4.867,90	0592	-
	■ kamate koje se ne kapitaliziraju	474,90	7240	-
14.	Poslovna zgrada stavljena u upotrebu za iznajmljivanje	1.237.017,90	042	0592
15.	Godišnja amortizacija ulaganja u nekretnine	61.850,90	4307	0492

2202 - Obveze prema dobavljačima - pravnim osobama u zemlji za usluge

0592 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam u pripremi
2602 - Obveze za PDV za primljene isporuke u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze)

1602 - Pret porez od primljenih isporuka u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze)

1000 - Žiro račun za redovno poslovanje

180 - Potraživanja za predujmove za usluge

9820 - Dugoročni krediti od banaka u zemlji

2223 - Obveze prema dobavljačima - fizičkim osobama u zemlji koji vode poslovne knjige za usluge

16005 - Pret porez od primljenih isporuka u tuzemstvu po stopi od 25%

2003 - Obveze za ugovorne kamate prema bankama u zemlji

7240 - Ugovorene kamate

042 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam

0492 - Ispravak vrijednosti (amortizacija) ulaganja u građevinske objekte dani u najam

4307 - Amortizacija ulaganja u nekretnine

4.2.2. Mjerenje po modelu fer vrijednosti

Nakon početnog priznavanja, poduzetnik koji je izabrao **model fer vrijednosti** treba mjeriti sva ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti. Prihodi ili rashodi koji nastaje iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine trebaju se priznati u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. Ako je udio u nekretnini najmoprimca prema ugovoru o poslovnom (operativnom) najmu klasificiran kao ulaganje u nekretninu, treba se primijeniti model fer vrijednosti (HSFI 7.21).

Prema točki HSF1-a 15.52., promjena fer vrijednosti ulaganja u nekretnine priznaje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastala u skladu s HSF1 7 – *Ulaganja u nekretnine*.

Poduzetniku se preporučuje, ali ne zahtijeva, da utvrdi **fer vrijednost ulaganja**³ u nekretnine na temelju procjene od strane neovisnog, priznatog i ovlaštenog procjenitelja koji ima nedavno iskustvo u lokaciji i kategoriji ulaganja u nekretnine koje se vrednuju (HSFI 7.18.)

Iz navedenog proizlazi da poduzetnik sva ulaganja u nekretnine koja vodi po metodi fer vrijednosti treba svaki put kada sastavlja bilancu ponovo procjenjivati po fer vrijednosti na datum bilance. Ovdje je bitno naglasiti da se povećanje vrijednosti ulaganja u nekretnine ne može knjižiti na revalorizacijske rezerve (već se knjiži kao prihod), kao što je to slučaj kod revalorizacijskog povećanja vrijednosti dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine.

Primjer 3. - Primjena modela fer vrijednosti na nekretninu koja se kupuje:

Poduzetnik je sklopio ugovor o kupnji poslovne zgrade sa zemljištem sa svrhom da zaradi na povećanju njihove (kapitalne) vrijednosti.

- 1) Na temelju ugovora o kupnji poslovne zgrade sa zemljištem dobiven je račun od dobavljača u iznosu od **800.000,00** kuna, od čega na zemljište otpada **200.000,00** kuna (PDV iznosi **120.000,00** kuna);
- 2) Po rješenju nadležnog mjerodavnog tijela sa žiro-računa plaćena je naknada za komunalno uređenje zemljišta u iznosu od **24.000,00** kuna;
- 3) Od advokata primljen je račun za usluge i troškove vezane za uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige u iznosu od **14.000,00** kuna (PDV iznosi **2.800,00** kuna);
- 4) Građevinsko zemljište stavljeno u upotrebu kao ulaganja u nekretnine:
 - a) utrošeno **227.563,64** kuna,
 - b) fer vrijednost **300.000,00** kuna,
 - c) razlika **72.436,36** kuna;
- 5) Poslovna zgrada stavljena u upotrebu kao ulaganja u nekretnine:
 - a) utrošeno **487.636,36** kuna,
 - b) fer vrijednost **650.000,00** kuna,
 - c) razlika **162.363,64** kuna;
- 6) Utvrđivanje fer vrijednosti zemljišta na dan 31. prosinca. Nova fer vrijednost je **260.000,00** kuna odnosno vrijednost zemljišta smanjila se za **40.000,00** kuna;
- 7) Utvrđivanje fer vrijednosti poslovne zgrade na dan 31. prosinca. Nova fer vrijednost je **685.000,00** kuna odnosno vrijednost poslovne zgrade povećala se za **35.000,00** kuna;

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Račun dobavljača za poslovnu zgradu i građevinsko zemljište	800.000,00	-	2201
	■ vrijednost zemljišta	200.000,00	0591	-
	■ vrijednost poslovne zgrade bez PDV- a	480.000,00	0593	-
	■ PDV	120.000,00	16005	-

³ Fer vrijednost ulaganja u nekretnine treba odražavati tržišne uvjete na datum bilance (HSFI 7.22.).

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
2.	Izvod žiro-računa - uplata naknade za komunalno uređenje zemljišta	24.000,00	0591	1000
3.	Račun advokata - ukupan iznos	14.000,00	-	2223
	■ porez na dodanu vrijednost	2.800,00	16005	-
	■ iznos iz računa bez PDV- a za poslovnu zgradu	7.636,36	0593	-
	■ iznos iz računa bez PDV- a za zemljište	3.563,64	0591	-
4.	Građevinsko zemljište stavljeno u upotrebu po fer vrijednosti	300.000,00	041	-
	■ utrošeno	227.563,64	-	0591
	■ razlika do fer vrijednosti - prihod	72.436,36	-	7673
5.	Poslovna zgrada stavljena u upotrebu	650.000,00	043	-
	■ utrošeno	487.636,36	-	0593
	■ razlika do fer vrijednosti - prihod	162.363,64	-	7673
6.	Smanjenje fer vrijednosti zemljišta na dan 31. 12. - rashod	40.000,00	7118	041
7.	Povećanje fer vrijednosti poslovne zgrade na dan 31. 12. - prihod	35.000,00	043	7673

2201 - Obveze prema dobavljačima - pravnim osobama u zemlji za dugotrajnu imovinu

0591 - Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti u pripremi

0593 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti u pripremi

16005 - Pretporez od primljenih isporuka u tuzemstvu po stopi od 25%

1000 - Žiro račun za redovno poslovanje

2223 - Obveze prema dobavljačima - fizičkim osobama u zemlji koji vode poslovne knjige za usluge

041 - Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti

043 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti

7673 - Prihodi od povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine (kada se ulaganje u nekretnine mjeri po fer vrijednosti)

7118 - Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine

Telefon za konzultacije

01/ 48 36 046

01/ 49 21 739

(isključivo putem PIN-a)

Ponedjeljkom i četvrtkom

od 11.00 do 15.30 sati,

utorkom, srijedom i petkom

od 8.30 do 13.00 sati.

0591	Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti u pripremi		
(1)	200.000,00	227.563,64	(4)
(2)	24.000,00		
(3)	3.563,64		

16005	Pretporez ... po stopi od 25%		
(1)	120.000,00		
(3)	2.800,00		

1000	Žiro račun		
So	4.444.444,44	24.000,00	(2)

041	Ulaganja u zemljišta radi porasta vrijednosti		
(4)	300.000,00	40.000,00	(6)

7118	Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine		
(6)	40.000,00		

0593	Ulaganja u građ. objekte radi porasta vrijednosti u pripremi		
(1)	480.000,00	487.636,36	(5)
(3)	7.636,36		

2201	Obveze prema dobavljačima - prav. u zem. za dug. imovinu		
		800.000,00	(1)

2223	Obveze prema dobavljačima - fizičkim u zemlji za usluge		
		14.000,00	(3)

043	Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti		
(5)	650.000,00		
(7)	35.000,00		

7673	Prihodi od povećanja fer vrijed. ulaganja u nekretnine		
		72.436,36	(4)
		162.363,64	(5)
		35.000,00	(7)

Napomene:

- Knjiženja br. 1-4** u ovom primjeru identična su knjiženjima u primjeru 1., samo što je u ovom primjeru ulaganje u nekretnine evidentirano po metodi fer vrijednosti a u primjeru 1. po metodi troška nabave.
- Iz **knjiženja br. 3.** vidljivo je da porez na dodanu vrijednost na usluge advokata **ne ulazi** u nabavnu vrijednost nekretnina. U slučaju da poduzetnik **nije u sustavu PDV - a**, tada **PDV ulazi** u nabavnu vrijednost nekretnina;
- Knjiženja.br. 4., 5. i 7.** - Razlika do fer vrijednosti (ako su utrošena sredstva za ulaganja u nekretnine manja od fer vrijednosti) u momentu stavljanja u upotrebu ulaganja u nekretnine i povećanje fer vrijednosti na datum sastavljanja Bilance knjiži se kao prihod (a ne na revalorizacijske rezerve kao što je to slučaj kod revalorizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine);
- Knjiženje br. 6.** - Razlika do fer vrijednosti (ako su utrošena sredstva za ulaganja u nekretnine veća od fer vrijednosti) u momentu stavljanja u upotrebu ulaganja u nekretnine i smanjenje fer vrijednosti na datum sastavljanja Bilance knjiži se kao rashod.

Primjer 4. - Primjena modela fer vrijednosti na nekretninu koja se gradi:

Poduzetnik je sklopio ugovor o izgradnji poslovne zgrade sa svrhom davanja u poslovni najam, pa će se navedeno ulaganje priznati kao ulaganje u nekretnine. Za početno mjerenje koristit će se metoda fer vrijednosti

- Zaprimljen je račun dobavljača za pripremu gradilišta u iznosu od **50.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Zaprimljen je račun dobavljača za projekt izgradnje poslovne zgrade u iznosu od **15.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Izvođaču radova uplaćen je predujam u iznosu od **400.000,00** kuna;
- Od izvođača radova zaprimljen je račun za predujam u iznosu od **400.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- Plaćeni su računi dobavljačima u iznosu od **50.000,00** kuna i **15.000,00** kuna;

- 6) Od izvođača radova zaprimljena je privremena obračunska situacija u iznosu od **450.000,00** kuna gdje je priznat predujam u iznosu od **400.000,00** kuna, pa ostaje za platiti **50.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- 7) Plaćena je izvođaču radova razlika po privremenoj obračunskoj situaciji u iznosu od **50.000,00** kuna;
- 8) Od izvođača radova zaprimljena je konačna obračunska situacija u iznosu od **1.150.000,00** kuna, Nakon odbitka iznosa iz privremene obračunske situacije (**450.000,00** kuna) ostaje obveza u iznosu od **700.000,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- 9) Plaćena je razlika po konačnoj obračunskoj situaciji u iznosu od **700.000,00** kuna od strane banke po odobrenom dugoročnom kreditu;
- 10) Od dobavljača zaprimljen je račun za uređenje okoliša u iznosu od **5.950,00** kuna (prijenos porezne obveze);
- 11) Od advokata zaprimljen je račun za usluge i troškove vezane za uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige u iznosu od **14.000,00** kuna (PDV iznosi **2.800,00** kuna);
- 12) Plaćeni su računi dobavljačima u iznosu od **5.950,00** kuna i **14.000,00** kuna;
- 13) Banka je obračunala kamate na dugoročni kredit u iznosu od **5.342,80** kuna od čega:
- za razdoblje od trenutka korištenja kredita do aktiviranja **4.867,90** kuna
 - za razdoblje nakon aktiviranja poslovne zgrade **474,90** kuna
- 14) Poslovna zgrada stavljena u upotrebu kao ulaganja u nekretnine:
- a) utrošeno **1.237.017,90** kuna,
 - b) fer vrijednost **1.350.000,00** kuna,
 - c) razlika **112.982,10** kuna;
- 15) Izlazni račun za mjesečni poslovni najam najmoprimatelju iznosi **20.000,00** kuna (PDV iznosi **4.000,00** kuna);
- 16) Utvrđena je fer vrijednosti poslovne zgrade na dan 31. prosinca. Nova fer vrijednost je **1.470.000,00** kuna odnosno fer vrijednost poslovne zgrade povećala se za **120.000,00** kuna;

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Račun dobavljača za pripremu gradilišta	50.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	12.500,00	1602	2602
2.	Račun dobavljača za projekt izgradnje poslovne zgrade	15.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	3.750,00	1602	2602
3.	Izvod žiro-računa - uplata predujma izvođaču radova	400.000,00	180	1000
4.	Ulazni račun za predujam - knjiženje PDV - a - prijenos porezne obveze	100.000,00	1602	2602
5.	Izvod žiro-računa - plaćanje računa dobavljačima	65.000,00	2202	1000
6.	Privremena obračunska situacija - ukupan iznos	450.000,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze 25% na 50.000,00 kn	12.500,00	1602	2602
	■ prijebaj predujma s obvezom prema dobavljaču	400.000,00	2202	180

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
7.	Izvod žiro-računa - isplata razlike po obračunskoj situaciji	50.000,00	2202	1000
8.	Konačna obračunska situacija - razlika - ukupan iznos	700.000,00	0592	2202
	■ PDV na razliku od 700.000,00 kn (iznos konačne obračunske situacije umanjeno za iznos iz privremene obračunske situacije) - prijenos porezne obveze	175.000,00	1602	2602
9.	Banka iz kredita direktno platila izvođaču radova razliku po konačnoj obračunskoj situaciji	700.000,00	2202	9820
10.	Račun dobavljača za uređenje okoliša	5.950,00	0592	2202
	■ porez na dodanu vrijednost zbog prijenosa porezne obveze	1.487,50	1602	2602
11.	Račun advokata - ukupan iznos	14.000,00	-	2223
	■ PDV	2.800,00	16005	-
	■ iznos iz računa bez PDV - a	11.200,00	0592	-
12.	Izvod žiro-računa - plaćeni računi dobavljača	19.950,00	-	1000
	■ dobavljaču za uređenje okoliša	5.950,00	2202	-
	■ advokatu	14.000,00	2223	-
13.	Obračun kamata od banke - ukupan iznos	5.342,80	-	2003
	■ kamate koje se kapitaliziraju	4.867,90	0592	-
	■ kamate koje se ne kapitaliziraju	474,90	7240	-
14.	Poslovna zgrada stavljena u upotrebu za iznajmljivanje po fer vrijednosti	1.350.000,00	042	-
	■ utrošeno	1.237.017,90	-	0592
	■ razlika do fer vrijednosti	112.982,10	-	7673
15.	Izlazni račun za poslovni najam	20.000,00	1200	-
	■ PDV	4.000,00	-	260030
	■ iznos računa bez PDV- a	16.000,00	-	7522
16.	Povećanje fer vrijednosti poslovne zgrade na dan 31. 12.	120.000,00	042	7673

042 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam

0592 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam u pripremi

1000 - Žiro račun za redovno poslovanje

1200 - Potraživanja od kupaca u zemlji od prodaje proizvoda, roba i usluga

16005 - Pret porez od primljenih isporuka u tuzemstvu po stopi od 25%

1602 - Pret porez od primljenih isporuka u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze)

180 - Potraživanja za predujmove za usluge

2003 - Obveze za ugovorne kamate prema bankama u zemlji

2202 - Obveze prema dobavljačima - pravnim osobama u zemlji za usluge

2223 - Obveze prema dobavljačima - fizičkim osobama u zemlji koji vode poslovne knjige za usluge

- 260030 - Obveze za PDV za isporuke dobara I usluga u RH po stopi od 25% na izlazne račune
- 2602 - Obveze za PDV za primljene isporuke u RH za koje PDV obračunava primatelj (tuzemni prijenos porezne obveze)
- 7240 - Ugovorene kamate
- 7522 - Prihod od usluge najma na domaćem tržištu nepovezanim poduzetnicima
- 7673 - Prihodi od povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine (kada se ulaganje u nekretnine mjeri po fer vrijednosti)
- 9820 - Dugoročni krediti od banaka u zemlji

Napomene:

- 1) **Knjiženja br. 1-13** u ovom primjeru su identična su knjiženjima iz primjera 2., samo što je u ovom primjeru ulaganje u nekretnine evidentirano po metodi fer vrijednosti a u primjeru 2. po metodi troška nabave;
- 2) Razlika do fer vrijednosti (ako su utrošena sredstva za ulaganja u nekretnine manja od fer vrijednosti) u momentu stavljanja u upotrebu ulaganja u nekretnine i povećanje fer vrijednosti na datum sastavljanja Bilance knjiži se kao prihod (a ne na revalorizacijske rezerve kao što je to slučaj kod revalorizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine) (**knjiženja br. 14 i 16.**)

4.3. Umanjenje vrijednosti

Iz točke 7.20. HSFI-a proizlazi da se i **umanjenje ulaganja u nekretnine mjeri u skladu sa zahtjevima HSFI 6 - Dugotrajna materijalna imovina**. Odredbe o umanjenju dugotrajne materijalne imovine nalaze se u točkama 6.51. do 6.57. HSFI 6 - Dugotrajna materijalna imovina.



ističemo...

Na svaki datum izvještavanja poduzetnik treba **ocijeniti** postoji li pokazatelj **da neka dugotrajna materijalna imovina može biti umanjena**. Ako takav pokazatelj postoji, poduzetnik treba procijeniti **nadoknadivi iznos imovine**.

Nadoknadivi iznos određuje se kao viši iznos usporedbom fer neto prodajne vrijednosti jedinice koja stvara novac i vrijednosti u upotrebi. Nije uvijek nužno odrediti fer vrijednost imovine minus troškovi prodaje i vrijednost u upotrebi. Ako bilo koji od ovih iznosa premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine, imovina se ne umanjuje i nije nužno procijeniti drugi iznos.

Trošak nabave ili revalorizirani iznos dugotrajne materijalne imovine, umanjuje se i za gubitke od umanjenja vrijednosti i ostatak vrijednosti kako bi se knjigovodstvena vrijednost takve imovine sustavno amortizirala tijekom njezinog preostalog korisnog vijeka upotrebe.

Fer vrijednost umanjena za troškove prodaje moguće je odrediti i u slučaju ako se tom imovinom ne trguje na aktivnom tržištu. Međutim, ponekad neće biti moguće odrediti fer vrijednost minus troškovi prodaje budući da ne postoji osnova za izradu pouzdane procjene iznosa koji se može dobiti od prodaje imovine po tržišnim uvjetima između obaviještenih i spremnih strana. U tom slučaju, za nadoknadivi iznos imovine može se uzeti vrijednost imovine u upotrebi.

Fer vrijednost imovine za koje na tržištu ne postoje slične transakcije može se pouzdano mjeriti ako:

- a) razlika između najmanje i najviše procijenjene vrijednosti te imovine nije značajna, ili
- b) se vjerojatnosti različitih procjena unutar raspona mogu razumno procijeniti i koristiti u procjeni fer vrijednosti.

Ako poduzetnik može pouzdano utvrditi fer vrijednost primljene imovine ili fer vrijednost dane imovine tada se fer vrijednost dane imovine koristi za mjerenje troška primljene imovine, osim u slučaju ako se fer vrijednost primljene imovine može pouzdanije procijeniti.

Ako nema razloga vjerovati da vrijednost imovine u upotrebi značajno premašuje njezinu fer vrijednost minus troškovi prodaje, **nadoknadivi iznos imovine može biti njegova fer vrijednost minus troškovi prodaje**. To će biti često slučaj kod imovine koje se drži za otpis ili prodaju. To je zato jer će se vrijednost imovine u upotrebi koje se drži za otpis ili prodaju uglavnom sastojati od neto primitka od prodaje, budući da su novčani tokovi od neprekinute upotrebe imovine sve do prodaje, vjerojatno zanemarivi.

Nadoknadivi iznos se određuje za svaku pojedinačnu imovinu, osim ako imovina ne stvara novčane priljeve od neprekinute upotrebe, koji značajno ovisi o drugoj imovini ili skupinama imovine. U tom slučaju, nadoknadivi iznos za jedinicu stvaranja novca određuje se prema jedinici imovine gdje ta imovina pripada.

Gubitak od umanjenja imovine treba se odmah priznati u računu dobiti i gubitka, osim ako se iskazuje u revaloriziranom iznosu (HSFI 6.60.).

Primjer 5. - Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine:

Poduzetnik poslovnu zgradu koju drži zbog porasta tržišne vrijednosti vodi kao ulaganje u nekretnine po metodi troška nabave. Stanje poslovne zgrade na dan 31. prosinca 2013. iznosi:

- nabavna vrijednost **750.000,00** kuna
- ispravak vrijednosti **337.500,00** kuna;
 - 1) Amortizacija za 2014. iznosi **37.500,00** kuna;
 - 2) Na dan 31. prosinca 2014. utvrđeno je da je nadoknadiva vrijednost navedene imovine **300.000,00** kuna. Obzirom da je nakon amortizacije za 2014. knjigovodstvena vrijednost navedene imovine **375.000,00** kuna, treba izvršiti umanjenje za **75.000,00** kuna.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
S ⁰	Stanje ulaganja u nekretnine - poslovne zgrade na dan 31. 12. 2013. prije umanjenja:			
	■ nabavna vrijednost	750.000,00	043	-
	■ ispravak vrijednosti	337.500,00	-	0493
1.	Amortizacija u 2014.	37.500,00	4307	0493
2.	Umanjenje ulaganja u nekretnine na dan 31. 12. 2014.	75.000,00	7118	0483

- 043 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 0493 - Ispravak vrijednosti (amortizacija) ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 4307 - Amortizacija ulaganja u nekretnine
- 0483 - Vrijednosno usklađenje ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 7118 - Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine

043	Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti	0493	Ispravak vrijednosti (ulaganja u građ. obj. radi porasta vrijed.)
So	750.000,00		337.500,00 So
			37.500,00 (1)
4307	Amortizacija ulaganja u nekretnine	0483	Vrijednosno usklađenje ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
(1)	37.500,00		75.000,00 (2)
7118	Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine		
(2)	75.000,00		

4.4. Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti

Obzirom da se na ulaganja u nekretnine po metodi troška nabave primjenjuju odredbe o umanjenju dugotrajne materijalne imovine sukladno HSFI-u 6, i **ukidanje gubitka od umanjenja ulaganja u nekretnine** provodi se temeljem odredbi tog standarda. Odredbe o ukidanju gubitka od umanjenja dugotrajne materijalne imovine nalaze se u točkama 6.65. do 6.69. HSFI 6.

Na svaki datum izvještavanja poduzetnik treba **ocijeniti** postoji li pokazatelj za neku imovinu, **gubitak od umanjenja** imovine koji je priznat u ranijim godinama **više ne postoji ili je možda smanjen**. Ako takav pokazatelj postoji, poduzetnik treba procijeniti nadoknadi-vi iznos te imovine.

Gubitak od umanjenja imovine koji je priznat za imovinu, u ranijim godinama treba **ukinuti ako, i samo ako su se promijenile procjene** korištene za određivanje nadoknadivog iznosa imovine od kada je posljednji gubitak od umanjenja imovine priznat. U ovom slučaju knjigovodstvenu vrijednost imovine **treba se povećati do njezinog nadoknadivog iznosa i priznaje se u računu dobiti i gubitka**.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti neke imovine, radi ukidanja gubitka od umanjenja imovine **ne treba prelaziti knjigovodstvenu vrijednost** koja bi se mogla odrediti (neto, bez amortizacije) **da nije bilo gubitka od umanjenja** imovine koji je priznat za tu imovinu u ranijim godinama.

Ukidanje gubitka od umanjenja za neku imovinu, treba se priznati kao prihod odmah u računu dobiti i gubitka, osim ako je imovina priznata u revaloriziranom iznosu.

Nakon što je ukinut gubitak od umanjenja vrijednosti imovine, **trošak amortizacije se treba uskladiti** za buduća razdoblja da se sustavno rasporedi promijenjena knjigovodstvena vrijednost imovine, umanjena za ostatak vrijednosti (ako postoji) tijekom preostalog korisnog vijeka trajanja imovine.

Primjer 6. - Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine

Poduzetnik poslovnu zgradu koju drži zbog porasta tržišne vrijednosti vodi kao ulaganje u nekretnine po metodi troška nabave. Poslovnoj zgradi tijekom 2014 smanjena je vrijednost, pa stanje na dan 31. prosinca 2014. iznosi:

- nabavna vrijednost **750.000,00** kuna
- ispravak vrijednosti **375.000,00** kuna
- vrijednosno usklađenje **75.000,00** kuna

- 1) Amortizacija za 2015. iznosi **33.750,00** kuna;
- 2) Na dan 31. prosinca 2015. utvrđeno je da je nadoknadi-va vrijednost navedene imovine **350.000,00** kuna. Knjigovodstvena vrijednost navedene imovine **266.250,00** kuna pa povećanje iznosi **83.750,00** kuna. Izvršeno je ukidanje gubitka

umanjenja u iznosu od **75.000,00** kuna, pa sadašnja vrijednost poslovne zgrade iznosi **341.250,00** kuna.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
S ⁰	Stanje ulaganja u nekretnine - poslovne zgrade na dan 31.12.2014. prije umanjenja:			
	■ nabavna vrijednost	750.000,00	043	-
	■ ispravak vrijednosti	375.000,00	-	0493
	■ vrijednosno usklađenje	75.000,00	-	0483
1.	Amortizacija u 2015.	33.750,00	4307	0493
2.	Ukidanje gubitka od umanjenja ulaganja u nekretnine na dan 31.12.2015.	75.000,00	0483	7674

- 043 - Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 0493 - Ispravak vrijednosti (amortizacija) ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 4307 - Amortizacija ulaganja u nekretnine
- 0483 - Vrijednosno usklađenje ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
- 7674 - Prihodi od ukidanja gubitka od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine (kada se ulaganja u nekretnine mjeri po metodi troška)

043	Ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti	0493	Ispravak vrijednosti (ulaganja u građ. obj. radi porasta vrijed.)
So	750.000,00		375.000,00 So
			33.750,00 (1)
4307	Amortizacija ulaganja u nekretnine	0483	Vrijednosno usklađenje ulaganja u građevinske objekte radi porasta vrijednosti
(1)	33.750,00		75.000,00 (2)
7674	Prihodi od ukidanja gubitka od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine		75.000,00 So
			75.000,00 (2)

Napomene:

- 1) **U knjiženju br. 2** nije obavljeno povećanje u iznosu procijenjenog povećanja vrijednosti imovine od 83.750,00 kuna jer se vrijednost imovine može povećati samo do iznosa prethodnog smanjenja, odnosno ukidanje gubitka od umanjenja ulaganja ne može biti veće od umanjenja ulaganja što u ovom primjeru ne može biti veće od 75.000,00 kn.

5. Prijenosi

U okviru poglavlja "Mjerenje nakon početnog" nalaze se i odredbe o prijenosu. Radi se uputama o načinu mjerenja nekretnine kada se iz nekog drugog oblika klasificira u ulaganje u nekretnine ili se iz ulaganja u nekretnine reklasificira u neki drugi oblik imovine. Mogu se pojaviti sljedeći prijenosi ulaganja u nekretnine;

- prijenos s ulaganja u nekretnine na nekretnine koje koristi vlasnik za obavljanje djelatnosti;
- prijenos s nekretnina koje koristi vlasnik za obavljanje djelatnosti na ulaganja u nekretnine;
- prijenos sa ulaganja u nekretnine na zalihe (nekretnine namijenjene prodaji);
- Prijenos sa zaliha (nekretnine namijenjene prodaji) na ulaganja u nekretnine;

- prijenos sa nekretnina u tijeku izgradnje ili obnove na ulaganja u nekretnine.

Prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine trebaju se izvršiti samo i isključivo onda kada postoji promjena namjene (HSFI 7.23.).

Prilikom završetka izgradnje ili obnove ulaganja u nekretnine u izvedbi poduzetnika koje će se voditi po fer vrijednosti, sve razlike između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njezine prethodne knjigovodstvene vrijednosti trebaju se priznati u računu dobiti i gubitka (HSFI 7.25.).

Kod prijenosa sa zaliha na ulaganja u nekretnine koje će se voditi po fer vrijednosti, sve razlike između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njezine prethodne knjigovodstvene vrijednosti trebaju se priznati u računu dobiti i gubitka (HSFI 7.26.)

Kod prijenosa sa ulaganja u nekretnine mjerene po fer vrijednosti na nekretninu koju koristi vlasnik ili na zalihe, fer vrijednost na datum prijenosa će biti trošak nabave za potrebe HSFI 6 ili HSFI 10 (HSFI 7.27.).

Ako nekretnina koju koristi vlasnik postane ulaganje u nekretnine koje će se mjeriti po fer vrijednosti, poduzetnik će primjenjivati HSFI 6 do datuma promjene njezine namjene. Poduzetnik će na taj datum razliku između knjigovodstvene vrijednosti nekretnine utvrđene u skladu s HSFI 6 i njezine fer vrijednosti priznati kao revalorizacijsku rezervu u skladu s HSFI 6 (HSFI 7.24.).

Ova odredba sukladna je točki 62. MRS-a 40, no ne daje detaljne upute o postupanju u svim slučajevima koje se mogu javiti kod porasta ili smanjenja fer vrijednosti takvog ulaganja u nekretnine pa smatramo da kao dopunu ove odredbe poduzetnik treba u računovodstvene politike ugraditi i kompletnu **točku 62. MRS-a 40**, a koju citiramo u nastavku:

“Do datuma na koji nekretnina koju koristi vlasnik postane ulaganje u nekretnine koje se iskazuje po poštenoj vrijednosti, subjekt amortizira nekretninu i priznaje sve nastale gubitke od umanjenja njezine vrijednosti. Na taj datum subjekt postupa sa svim razlikama između knjigovodstvene vrijednosti nekretnine u skladu s MRS 16 i njezine poštene vrijednosti na isti način kao s revalorizacijom u skladu s MRS 16. Drugim riječima:

- sva posljedična umanjenja knjigovodstvene vrijednosti nekretnine priznaju se u dobit ili gubitak. Međutim, u visini u kojoj je iznos uključen u revalorizacijski višak te nekretnine, umanjenje se priznaje u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti i odbija od revalorizacijskog viška unutar kapitala;
- sa svakim se nastalim povećanjem knjigovodstvene vrijednosti postupa kako slijedi:
 - u mjeri u kojoj to povećanje poništava prijašnji gubitak od umanjenja za tu nekretninu, povećanje se priznaje u račun dobiti i gubitaka. Iznos priznat u računu dobiti i gubitaka ne smije prijeći iznos potreban za vraćanje knjigovodstvene vrijednosti na knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena (bez amortizacije) da gubitak od umanjenja nije priznat;
 - svaki preostali dio povećanja priznaje se u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti i pribraja se iznosu revalorizacijskog viška unutar kapitala. Prilikom naknadnog otuđenja ulaganja u nekretnine revalorizacijske rezervu uključenu u vlasnički kapital moguće je prenijeti u zadržanu dobit. Prijenos iz revalorizacijske rezerve u zadržanu dobit ne vrši se preko računa dobiti i gubitaka.”

Postupanja sukladno točki 7.24. HSFI-a i točki 62. MRS-a 40 pojašnjavamo u dva slijedeća primjera.

Primjer 7. - Prijenos revalorizirane nekretnine u ulaganje u nekretninu uz smanjenje fer vrijednosti:

Poduzetnik je upravnu zgradu koju je do tada upotrebljavao za administrativne svrhe na dan 1. siječnja 2015. godine odlučio iznajmljivati kroz poslovni najam. Upravnu zgradu kao ulaganje u nekretnine vodi po metodi fer vrijednosti. U trenutku prenamjene upravne zgrade stanje u knjigama je sljedeće:

- nabavna vrijednost **6.000.000,00 kn**,
 - ispravak vrijednosti **1.250.000,00 kn**,
 - revalorizacijska rezerva **300.000,00 kn**,
 - odgođena porezna obveza **60.000,00 kn**.
- U trenutku prenamjene upravna zgrada procijenjena je po fer vrijednosti od **4.400.000,00 kn** pa se razlika od **350.000,00 kn** (knjigovodstvena vrijednost je **4.750.000,00 kn**) knjiži **300.000,00** kao smanjenje revalorizacijske rezerve, a **50.000,00** kao rashod;
 - Na dan 31. prosinca 2015. fer vrijednost upravne zgrade iznosi **4.600.000,00 kn** što je povećanje od **200.000,00** kuna u odnosu na trenutno iskazano stanje upravne zgrade od **4.400.000,00** kuna. Iskazan je prihod od povećanja fer vrijednosti.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
S ⁰	Na dan prijenosa u ulaganja u nekretnine vrijednost upravne zgrade je sljedeća:			
	■ nabavna vrijednost	6.000.000,00	0240	-
	■ ispravak vrijednosti (akumulirana amortizacija)	1.250.000,00	-	0260
	■ revalorizacijska rezerva	300.000,00	-	9311
	■ odgođena porezna obveza	60.000,00	9341	9891
1.	Prijenos upravne zgrade za obavljanje djelatnosti na ulaganja u nekretnine:			
	■ nabavna vrijednost	6.000.000,00	-	0240
	■ ispravak vrijednosti	1.250.000,00	0260	-
	■ negativna razlika do fer vrijednosti na teret revalorizacijske rezerve	300.000,00	9311	-
	■ ukidanje odgođene porezne obveze	60.000,00	9891	9341
	■ ulaganje u nekretnini (fer vrijednost)	4.400.000,00	042	-
	■ negativna razlika do fer vrijednosti na teret rashoda	50.000,00	7118	-
2.	Povećanje fer vrijednosti upravne zgrade koja se vodi kao ulaganje u nekretnine dane u najam	200.000,00	042	7673

0240 - Upravne zgrade

0260 - Ispravak vrijednosti upravnih zgrada

042 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam

7118 - Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine

7673 - Prihodi od povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine (kada se ulaganje u nekretnine mjeri po fer vrijednosti)

9311 - Revalorizacijske rezerve materijalne dugotrajne imovine

9341 - Odgođena porezna obveza iz revalorizacijskih rezervi materijalne dugotrajne imovine (odbitna stavka)

9891 - Odgođena porezna obveza iz revalorizacijskih rezervi materijalne dugotrajne imovine

0240	Upravne zgrade	0260	Ispravak vrijednosti upravnih zgrada
So	6.000.000,00	6.000.000,00	(1)
(1)	1.250.000,00	1.250.000,00	So
042	Ulaganja u građevinske objekte dani u najam	9311	Revalorizacijske rezerve materijalne dugotrajne imovine
(1)	4.400.000,00	(1)	300.000,00
(2)	200.000,00		300.000,00
9341	Odgodena porezna obveza iz rev. rezervi (odbitna stavka)	9891	Odgodena porezna obveza iz rev. rezervi
So	60.000,00	60.000,00	(1)
(1)	60.000,00	60.000,00	So
7673	Prihodi od povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine	7118	Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine
		(1)	50.000,00
			200.000,00

Primjer 8. - Prijenos revalorizirane nekretnine u ulaganje u nekretninu uz smanjenje fer vrijednosti

Poduzetnik je upravnu zgradu koju je do tada upotrebljavao za administrativne svrhe na dan 1. siječnja 2015. godine odlučio iznajmljivati kroz poslovni najam. Upravnu zgradu kao ulaganje u nekretnine vodi po metodi fer vrijednosti. U trenutku prenamijene upravne zgrade stanje u knjigama je sljedeće:

- nabavna vrijednost **6.000.000,00** kn,
 - ispravak vrijednosti **1.250.000,00** kn,
 - revalorizacijska rezerva **300.000,00** kn,
 - odgođena porezna obveza **60.000,00** kn.
- 1) U trenutku prenamijene upravna zgrada procijenjena je po fer vrijednosti od **4.820.000,00** kn pa se povećanje vrijednosti upravne zgrade od **70.000,00** kn (knjigovodstvena vrijednost je **4.750.000,00** kn) knjiži kao povećanje revalorizacijske rezerve;
 - 2) Na dan 31. prosinca 2015. fer vrijednost upravne zgrade iznosi **4.700.000,00** kn što je smanjenje od **120.000,00** kuna u odnosu na trenutno iskazano stanje upravne zgrade od **4.820.000,00** kuna. Iskazan je rashod od smanjenja fer vrijednosti.

Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
So	Na dan prijensa u ulaganja u nekretnine vrijednost upravne zgrade je sljedeća:			
	■ nabavna vrijednost	6.000.000,00	0240	-
	■ ispravak vrijednosti (akumulirana amortizacija)	1.250.000,00	-	0260
	■ revalorizacijska rezerva	300.000,00	-	9311
	■ odgođena porezna obveza	60.000,00	9341	9891
1.	Prijenos upravne zgrade za obavljanje djelatnosti na ulaganja u nekretnine:			
	■ nabavna vrijednost	6.000.000,00	-	0240
	■ ispravak vrijednosti	1.250.000,00	0260	-
	■ povećanje fer vrijednosti u korist reval. rezerve	70.000,00	-	9311
	■ knjiženje odgođene porezne obveze	14.000,00	9341	9891
	■ ulaganje u nekretnini (fer vrijednost)	4.820.000,00	042	-

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
2.	Smanjenje fer vrijednosti upravne zgrade koja se vodi kao ulaganje u nekretnine dane u najam	120.000,00	7118	042

0240	Upravne zgrade	0260	Ispravak vrijednosti upravnih zgrada
So	6.000.000,00	6.000.000,00	(1)
(1)	1.250.000,00	1.250.000,00	So
042	Ulaganja u građevinske objekte dani u najam	0482	Vrijed. usklađenje ulaganja u građev. objekte dani u najam
(1)	4.820.000,00		120.000,00
(2)			
9341	Odgodena porezna obveza iz rev. rezervi (odbitna stavka)	9311	Revalorizacijske rezerve materijalne dugotrajne imovine
So	60.000,00		300.000,00
(1)	14.000,00		70.000,00
7118	Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine	9891	Odgodena porezna obveza iz rev. rezervi
(2)	120.000,00		60.000,00
			14.000,00

6. Prestanak priznavanja

Prema **točki 7.28. HSFI**, ulaganja u nekretnine se prestaju priznavati:

- a) prilikom otuđenja, ili
- b) kod konačnog povlačenja ulaganja u nekretnine iz **upotrebe** i bez očekivanja bilo kakve buduće ekonomske koristi od otuđenja.

Prema **točki 7.29. HSFI**, otuđenje ulaganja u nekretnine može se postići prodajom ili ulaskom u financijski najam.

Rashodi ili prihodi koji proizlaze iz povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretninu priznaju se, na neto osnovi, u skladu s **HSFI 15 - Prihodi i HSFI 16 - Rashodi (HSFI 7.30.)**.

Prema točki 15.44. HSFI-a, prihod ili rashod od povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretnine utvrđuje se tako da se od neto zaračunatog iznosa (ili fer vrijednosti u slučaju zamjene) oduzme knjigovodstvena vrijednost ove imovine. Ovaj prihod ili rashod klasificira se kao ostali prihodi i ostali rashodi i priznaje se na neto osnovi.

Naknada od trećih osoba za ulaganja u nekretninu čija je vrijednost umanjena, izgubljena ili od kojih se odustalo, treba se priznavati u računu dobiti i gubitka kada naknada postane potraživanje (HSFI 7.31).

Ulaganje u nekretninu treba prestati priznavati u slučaju kada poduzetnik ne očekuje buduće ekonomske koristi od njezine upotrebe. U tom slučaju poduzetnik će donijeti odluku o rashodovanju ulaganja u nekretnine, ali istovremeno ili naknadno i odluku što učiniti s tom imovinom (prodati ili pokloniti).

Primjer 9. - Prodaja ulaganja u nekretnine:

- 1) Prodana je upravna zgrada koja se upotrebljavala za poslovni najam i vodila se kao ulaganje u nekretnine. Knjigovodstvena vrijednost upravne zgrade iznosi **220.000,00** kuna;
- 2) Upravna zgrada je prodana kupcu za **290.000,00** kuna (PDV iznosi **54.000,00** kuna).



Knjiženje:

Red. br.	Opis	Iznos	Račun	
			Duguje	Potražuje
1	2	3	4	5
1.	Knjigovodstveno stanje upravne zgrade - ulaganje u nekretnine dane u najam	220.000,00	042	-
2.	Izlazni račun kupcu za prodaju poslovne zgrade - ukupan iznos	290.000,00	1201	-
	■ PDV	54.000,00	-	260030
	■ isknjiženje knjigovodstvene vrijednosti	220.000,00	-	042
	■ ostvareni prihod	16.000,00	-	7617

042 - Ulaganja u građevinske objekte dani u najam

1201 - Potraživanja od kupaca u zemlji za dugotrajnu imovinu

260030 - Obveze za PDV za isporuke dobara I usluga u RH po stopi od 25% za izlazne račune

7617 - Prihodi od prodaje ulaganja u nekretnine

7. Objavljivanja

Prema točki 7.32. HSFI-a, poduzetnik treba objaviti:

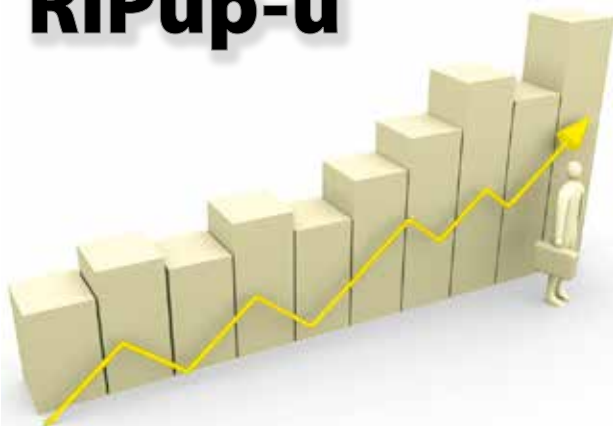
- primjenjuje li model fer vrijednosti ili model troška nabave;
- ako primjenjuje model fer vrijednosti, da li su, i u kojim okolnostima, udjeli u nekretnini u poslovnom najmu klasificirani i obračunavaju se kao ulaganja u nekretnine;
- opseg u kojem se fer vrijednost ulaganja u nekretninu (kako je izmjereno ili objavljeno u financijskim izvještajima) temelji na procjeni neovisnog, kvalificiranog i ovlaštenog procjenitelja;
- iznosi priznati u računu dobiti i gubitka za:
 - prihod od najma ulaganja u nekretnine,
 - direktne troškove poslovanja (uključujući popravke i održavanje) koji proizlaze iz ulaganja u nekretnine, i
 - ukupnu promjenu fer vrijednosti priznatu u računu dobiti i gubitka po prodaji ulaganja u nekretnine iz grupe imovine kod koje je primijenjen model fer vrijednosti.
- sve objave koje su navedene u točki 6.70.⁴ HSFI 6 – Dugotrajna materijalna imovina, bez obzira primjenjuje li model fer vrijednosti ili model troška nabave.

Prema točki HSFI-a 6.70 u svezi HSFI-a 7, za svaku skupinu dugotrajne materijalne imovine u financijskim izvještajima treba objaviti:

- osnove mjerenja korištene za utvrđivanje bruto knjigovodstvene vrijednosti,
- korištene metode amortizacije,
- korisni vijek upotrebe ili korištene stope amortizacije,
- bruto knjigovodstvenu vrijednost, kumulativne iznos ispravka vrijednosti, kumulativne iznose gubitaka od umanjenja imovine na početku i na kraju izvještajnog razdoblja,
- usklađenje knjigovodstvene vrijednosti na početku i na kraju razdoblja kojim se prikazuje:
 - povećanja, smanjenja i prijenosi tijekom izvještajnog razdoblja,
 - u slučaju kada se dugotrajna materijalna imovina mjeri prema revaloriziranim iznosima, povećanja i smanjenja koja proistječu iz revalorizacije u izvještajnom razdoblju uz objašnjenje poreznog tretmana sadržanih stavki, uključujući povećanja, smanjenja i prijenose koji proizlaze iz revalorizacije, gubitke od umanjenja revalorizirane imovine koji su priznati ili ukinuti izravno u kapitalu,

- gubitke od umanjenja imovine koji su priznati, odnosno ukinuti u računu dobiti i gubitka, odnosno izravno u kapitalu, te koji su naplaćeni tijekom izvještajnog razdoblja, i
- amortizaciju, otpise i prijenose tijekom izvještajnog razdoblja,
- neto tečajne razlike koje su posljedica prevođenja financijskih izvještaja iz funkcionalne valute u drugu valutu prezentiranja, uključujući prevođenje inozemnog poslovanja u valutu prezentiranja izvještajnog poduzetnika, i
- ostale promjene,
- u slučaju kada se kamata kapitalizira, iznos kapitaliziran tijekom izvještajnog razdoblja,
- knjigovodstvena vrijednost u bilanci koja bi se iskazala da dugotrajna materijalna imovina nije bila revalorizirana,
- u slučaju kada se dugotrajna materijalna imovina mjeri prema revaloriziranim iznosima, trošak nabave ako je dugotrajna materijalna imovina predmet vrijednosnog usklađivanja samo za potrebe oporezivanja, iznos usklađenja kao i razlozi zbog kojih su izvršena.

Objavite svoje financijske izvještaje u RiPup-u



Cijena: 980,00 kn + PDV
Tel.: 01 / 49 21 737

⁴ U HSFI-u se pogreškom pozvalo na točku 6.71 umjesto na točku 6.70