



Operativni najam prema MSFI-u 16

mr. sc. **Silvija Pretnar Abičić**

Sukladno odredbama MSFI-a-16 *Najmovi*, od prvog dana trajanja najma najmoprimac će za sve najmove, osim onih koji se smatraju kratkoročnim (najmovi ugovoreni na razdoblje kraće od 12 mjeseci) i najmovima male vrijednosti, u poslovnim knjigama priznati predmetnu imovinu s pravom korištenja te obveze s osnove najma, trošak amortizacije i rashode od kamata, a prestati će ih priznavati prilikom isteka ili prekida ugovora o najmu.

Napominjemo da se na obveznike HSFI-a vezano za operativni najam ne primjenjuje MSFI 16, o čemu smo detaljnije pisali u članku: „Operativni (poslovni) najam kod obveznika HSFI-a“ koji je objavljen u RiPup-u br. 9/2022.

U članku autorica na praktičnim primjerima prikazuje računovodstveno priznavanje i mjerenje operativnih najмова u poslovnim knjigama najmoprimca.

1. Ugovor o najmu prema MSFI-u 16

Odredbe MSFI-a 16 navode da će **najmoprimac** u svojim poslovnim knjigama priznati imovinu s pravom korištenja i obvezu po osnovi najma za sve najmove (operativne i financijske), uz izuzeće za kratkoročne i najmove male vrijednosti, koji se mogu i dalje iskazivati kao rashod tijekom trajanja najma na proporcionalnoj ili nekoj drugoj sustavnoj osnovi.

Na početku ugovora subjekt mora procijeniti radi li se o ugovoru o najmu, tj. sadrži li ugovor elemente najma, stoga će razmotriti sve uvjete ugovora, činjenice i okolnosti. Smatra se da se radi o **ugovoru o najmu** ili da ugovor sadrži elemente najma ako se njime ustupa pravo kontrole nad upotrebom određene imovine tijekom određenog vremenskog razdoblja u zamjenu za naknadu (toč. 9. MSFI-a 16). Pri tome, osim na početku ugovora, procjenu je potrebno izvršiti samo u slučaju naknadne izmjene uvjeta ugovora.

Nadalje, ugovor o najmu može sadržavati **komponente** koje su najam, ali i komponente koje se ne odnose na najam (detaljnije navodi toč. B32. MSFI-a 16). Subjekt mora razdvojiti komponente sadržane u ugovoru o najmu, odnosno zasebno obračunati svaku komponentu u okviru ugovora o najmu koja se odnosi na najam, u odnosu na komponente koje se ne odnose na najam. Također, najmoprimac mora naknadu iz ugovora rasporediti na svaku komponentu koja se odnosi na najam, i to na osnovu relativne samostalne cijene te komponente najma i ukupne samostalne cijene komponenti koje se ne odnose na najam (toč. 13. MSFI-a 16). Samostalna cijena utvrđuje se na osnovu cijene koju bi najmodavac ili sličan dobavljač odvojeno zaračunali subjektu za predmetnu ili sličnu komponentu, a ukoliko ta cijena nije dostupna, najmoprimac temeljem dostupnih podataka vrši procje-

nu cijene. Međutim, toč. 15. MSFI-a 16 omogućuje najmoprimcu **praktično rješenje**, prema kojem on može odlučiti da neće odvajati komponente najma od onih koje se ne odnose na najam, već će sve komponente obračunati kao jedinstvenu komponentu najma. Ipak, ako se komponente, koje se ne odnose na najam, ne obračunavaju kao jedinstvena komponenta najma, potrebno ih je iskazati u skladu s drugim primjenjivim računovodstvenim standardima.

Nadalje, ugovor može sadržavati iznos koji je najmoprimac dužan platiti za aktivnosti i troškove kojima se ne vrši prijenos nekog dobra ili usluge na njega. Primjerice, najmodavac u ukupnu naknadu može uključiti i cijenu određenih administrativnih poslova ili druge troškove koji su mu nastali u vezi s najmom, a kojima ne vrši prijenos dobra ili usluge na najmoprimca. Takva potraživanja najmodavca ne smatraju se osnovom za postojanje odvojene komponente ugovora, već se smatraju dijelom ukupne naknade koja se raspoređuje na zasebno utvrđene komponente ugovora (toč. B33. MSFI-a 16).

Također, potrebno je utvrditi i period korištenja, odnosno **trajanje najma**, koji podrazumijeva ukupno razdoblje tijekom kojeg se imovina koristi u svrhu izvršenja sporazuma s kupcem (uključujući sve eventualne neuzastopne periode) ili kao opseg u kojem se imovina koristi (npr. kao broj proizvodnih jedinica koje će oprema korištenjem proizvesti). Trajanje najma počinje s prvim danom trajanja najma (dan kada najmodavac da predmetnu imovinu na korištenje najmoprimcu) i uključuje sva eventualna razdoblja koje je najmodavac odobrio najmoprimcu bez plaćanja najamnine. Najam prestaje biti primjenjiv kada ga najmoprimac i najmodavac imaju pravo raskinuti bez dozvole druge strane, uz neznatnu kaznu za raskid ugovora.



U skladu sa odredbama toč. 18. MSFI-a 16, trajanje najma utvrđuje se kao **neopozivi period trajanja**, međutim u utvrđivanja trajanja najma potrebno je obuhvatiti i:

- period eventualne opcije produženja najma (ako je vjerojatno da će se ta opcija iskoristiti) te
- period svake eventualne opcije raskida najma, ako je vjerojatno da najmoprimac tu opciju neće iskoristiti.

Ove opcije potrebno je razmotriti prvog dana trajanja najma, uzimajući u obzir sve raspoložive činjenice i okolnosti. Međutim, nakon prvog dana trajanja najma, najmoprimac će preispitati trajanje najma ako je nastupio neki značajan događaj ili značajna promjena okolnosti nad kojima ima kontrolu, a koji utječu na procjenu vjerojatnosti da će najmoprimac iskoristiti neku od opcija koju nije prethodno uključio kod utvrđivanja najma, odnosno da neće iskoristiti neku od opcija koja je prethodno uključena u utvrđivanje najma (toč. 20. MSFI-a 16, toč. B41. MSFI-a 16) te u slučaju nastanka promjene neopozivog perioda najma (toč. 21. MSFI-a 16).

2. Priznavanje i mjerenje najмова kod najmoprimca

Od prvog dana trajanja najma **najmoprimac će** za sve najmove, osim onih koji se smatraju kratkoročnim i najmovima male vrijednosti, u poslovnim knjigama **priznati imovinu s pravom korištenja i obvezu po osnovi najma**, a prestati će ih priznavati prilikom isteka ili prekida ugovora o najmu. Stoga je potrebno je obratiti pozornost na ispravnost početnog priznavanja te naknadnog mjerenja imovine i obveza s osnove najma.

2.1. Kratkoročni najmovi i najam male vrijednosti

Sva plaćanja povezana s kratkoročnim najmovima (do 12 mjeseci) i najmovima čiji je predmet imovina male vrijednosti (primjerice najam laptopa, printera, manjeg uredskog namještaja, telefonskih uređaja i sl.), osim ako najmoprimac imovinu male vrijednosti daje naknadno u podnajam, mogu se priznati kao **rashod** tijekom trajanja najma na proporcionalnoj ili nekoj drugoj sustavnoj osnovi koja na prikladniji način predstavlja vremenski okvir tijekom kojeg će se ostvarivati koristi od iznajmljene imovine (toč. 5. i 6. MSFI-a 16). Odabir načina obračunavanja najмова mora biti objavljen u bilješkama uz financijske izvještaje.


2.2. Imovina s pravom korištenja

Toč. 24. MSFI-a 16 definira da se imovina s pravom korištenja **početno mjeri** po trošku koji uključuje:

- iznos početno mjerene obveze s osnove najma;
- sva plaćanja s osnove najma koja su izvršena na datum početka najma ili prije tog datuma, umanjena za primljene poticaje za najam;
- sve početne direktne troškove koji nastaju za najmoprimca (primjerice naknade posrednicima, pravni troškovi i sl., koji su nastali u vezi s najmom); i
- procjenjene troškove koji će nastati najmoprimcu prilikom rastavljanja i uklanjanja predmetne imovine (primjerice, kod najma poslovnog prostora kada se po isteku najma prostor mora vratiti u prvobitno stanje), obnavljanja lokacije na kojoj se imovina nalazi ili vraćanja imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, osim ako ti troškovi nastaju pri proizvodnji zaliha.

Obveza najmoprimca za navedene troškove nastaje od prvog dana trajanja najma ili tijekom određenog perioda, kao posljedica korištenja predmetne imovine, a navedeni troškovi se priznaju kao dio troška nabave predmetne imovine u trenutku kada nastane obveza za njih.

U skladu s navedenim, **početno mjerenje imovine** vrši se na sljedeći način:

| |
|--|
|  |
| POČETNA OBVEZA S OSNOVE NAJMA + PLAĆANJA NA DATUM ILI PRIJE POČETKA TRAJANJA NAJMA + POČETNI DIREKTI TROŠKOVI + TROŠAK DEMONTAŽE, OBNAVLJANJA I SL. – PRIMLJENI POTICAJI ZA NAJAM |

Imovinu s pravom korištenja najmoprimac mora prikazati **u bilanci odvojeno od ostale imovine** (toč. 47. MSFI-a 16). U slučaju da je ne prikaže odvojeno, dužan je imovinu uvrstiti u stavku pod kojom bi ta imovina bila iskazana u slučaju da je u vlasništvu najmoprimca (primjerice, u okviru dugotrajne materijalne imovine kao vozilo, oprema, nekretnina (poslovni prostor i sl.) te u bilješkama objaviti podatak u koju stavku je ta imovina uvrštena. Ako se radi o imovini koja zadovoljava definiciju ulaganja u nekretnine, potrebno ju je kao takvu prikazati u bilanci.

Nakon datuma početka najma, u skladu s toč. 29. MSFI-a 16, najmoprimac mora odrediti na koji će način će imovinu s pravom korištenja **naknadno mjeriti**, a to može biti:

- po trošku, ili
- po revaloriziranoj vrijednosti (MRS 16–*Nekretnine, postrojenja i oprema*), ili
- po fer vrijednosti (MRS 40 – *Ulaganja u nekretnine*).

Ako primjenjuje model troška, imovina s pravom korištenja mjeriti će se u poslovnim knjigama najmoprimca po trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti, usklađenom za eventualna ponovna mjerenja obveze po osnovi najma (toč. 30. (c) MSFI-a 16).

Obračun amortizacije vrši se u skladu sa odredbama MRS-a 16, vodeći računa o sljedećemu:

- u slučaju da se najmom prenosi vlasništvo nad imovinom na najmoprimca do kraja trajanja najma, odnosno ako će najmoprimac iskoristiti opciju otkupa, amortizacija predmetne imovine obračunava se do kraja korisnog vijeka upotrebe imovine;
- u svim drugim slučajevima predmetnu imovinu potrebno je amortizirati do kraja njenog korisnog vijeka upotrebe ili do isteka razdoblja najma, ovisno o tome koji od ta dva datuma je ranije.

Nadalje, pri obračunu gubitka od umanjenja potrebno je primijeniti odredbe MRS-a 36 – *Umanjenje imovine*.

Osim računovodstvenog aspekta, potrebno je voditi računa i o poreznom tretmanu troškova najмова. Naime, s poreznog aspekta, u skladu s zahtjevima čl. 22. st. 15. Pravilnika o porezu na dobit¹, porezni obveznik koji sukladno računovodstvenom standardu iskazuje troškove amortizacije za imovinu koju koristi po osnovi nefinancijskog najma, u porezno priznate rashode poreznog razdoblja može uključiti ukupne iznose troškova najma koji su izjednačeni iznosu ugovorenog najma (bez poreza na dodanu vrijednost za obveznika toga poreza) u poreznom razdoblju, a za razliku iskazanih troškova potrebno je uvećati ili umanjiti osnovicu poreza na dobit.

¹ Pravilnik o porezu na dobit; Nar. nov., br. 95/05–16/25; nadalje Pravilnik PD



Ako se imovina s pravom korištenja odnosi na određeni razred nekretnina, postrojenja i opreme za koju najmoprimac primjenjuje **model revalorizacije** iz MRS-a 16, taj se model može primjenjivati na svu imovinu s pravom korištenja koja se odnosi na taj razred nekretnina, postrojenja i opreme.

Ako najmoprimac za svoja ulaganja u nekretnine primjenjuje model fer vrijednosti iz MRS-a 40, taj će se model također primijeniti i za naknadno mjerenje imovine s pravom korištenja koja zadovoljava definiciju ulaganja u nekretnine u skladu s MRS-om 40.


2.3. Obveze po osnovi najma

U skladu sa odredbama toč. 26. i 27. MSFI-a 16, obveze po osnovi najma **početno se mjere** po sadašnjoj vrijednosti svih plaćanja u vezi s najmom koja nisu izvršena na prvi dan trajanja najma, a uključuju sljedeća plaćanja:

- fiksna plaćanja, umanjena za eventualno primljene poticaje u vezi s najmom (plaćanja koja u vezi s najmom najmodavac izvrši u korist najmoprimca, odnosno troškovi najmoprimca po osnovu najma koje preuzme ili nadoknadi najmodavac);
- promijenjiva plaćanja koja ovise o određenom indeksu ili stopi (npr. plaćanja koja su povezana s indeksom potrošačkih cijena, s referentnim kamatnim stopama (poput LIBOR-a)), odnosno plaćanja koja se mijenjaju kako bi odrazila promjene tržišnih cijena najamnine. Plaćanja su početno mjerena prema indeksu ili stopi na prvi dan trajanja najma;
- iznose za koje je vjerojatno da će ih najmoprimac platiti u okviru zajamčenog ostatka vrijednosti;
- cijenu korištenja opcije otkupa ako je vjerojatno da će najmoprimac tu opciju iskoristiti; i
- kazne za raskid najma, ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Plaćanja je potrebno **diskontirati** po kamatnoj stopi sadržanoj u najmu ako je lako utvrdiva ili, u slučaju da tu kamatnu stopu nije lako utvrditi, po inkrementalnoj kamatnoj stopi zaduživanja. **Kamatna stopa** sadržana u najmu je kamatna stopa koja dovodi do izjednačavanja sadašnje vrijednosti plaćanja po osnovu najma i nezajamčenog ostatka vrijednosti s iznosom fer vrijednosti imovine i svih početnih direktnih troškova najmodavca. Inkrementalna stopa zaduživanja najmoprimca odnosi se na stopu koju bi najmoprimac morao platiti da u sličnom roku i uz slične garancije posudi sredstva koja su mu potrebna za nabavu imovine slične vrijednosti kao imovine s pravom korištenja u sličnom ekonomskom okruženju.

Uzimajući u obzir navedeno, **početno mjerenje obveza** vrši se diskontiranjem na sadašnju vrijednost sljedećih plaćanja:

| |
|---|
|  |
| FIKSNA PLAĆANJA (UMANJENA ZA PRIMLJENE POTICAJE) + VARIJABILNA PLAĆANJA + ZAJAMČENI OSTATAK VRIJEDNOSTI + CIJENA KORIŠTENJA OPCIJE OTKUPA + KAZNA ZA RASKID UGOVORA |


Prema toč. 47. MSFI-a 16, obveze po osnovu najma potrebno je u **bilanci iskazati odvojeno od ostalih obveza**. U slučaju da se obveze ne prikažu odvojeno, u bilješkama je potrebno objaviti podatak o tome u koju stavku su obveze uvrštene.

Nadalje, prema toč. 36. MSFI-a 16, obveza po osnovi najma se **naknadno**, nakon prvog dana trajanja najma, **mjeri** na način da se:

- povećava knjigovodstvena vrijednost obveze za iznos kamate na obvezu po osnovi najma;

- umajni knjigovodstvena vrijednost obveze za izvršena plaćanja s osnove najma i
- ponovno mjeri i usklađuje knjigovodstvena vrijednost kako bi odrazila eventualne ponovne procjene ili modifikacije najma ili kako bi odrazila revidiranje fiksnih plaćanja po osnovi najma.

U skladu s navedenim, **naknadno mjerenje** obveza vrši se na sljedeći način:

| |
|--|
|  |
| KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST OBVEZE + KAMATE OBRAČUNATE NA KNJIGOVODSTVENU VRIJEDNOST OBVEZE – PLAĆANJA NAJMA + PONOVRNO MJERENJE OBVEZA (ZBOG PROCJENE ILI MODIFIKACIJE NAJMA) |

Iznos **kamata na obvezu** po osnovi najma u svakom se razdoblju tijekom trajanja najma utvrđuje primjenom konstantne periodične kamatne stope na preostali iznos obveze po osnovi najma (toč. 37. MSFI-a 16). Kao periodična kamatna stopa primjenjuje se diskontna kamatna stopa iz ugovora o najmu, inkrementalna kamatna stopa zaduživanja, ili revidirana diskontna stopa, ovisno o tome što je primjenjivo. Iznos kamata potrebno je priznati u računu dobiti i gubitka ili ih uključiti u knjigovodstvenu vrijednost druge imovine (ako je primjenjivo).

Rashod od kamata priznaje se u računu dobiti i gubitka u okviru financijskih troškova (ili se uključuje u knjigovodstvenu vrijednost druge imovine, ako je primjenjivo) te ga je potrebno prikazati odvojeno od troška amortizacije imovine s pravom korištenja. Također, nakon prvog dana trajanja najma, promijenjiva plaćanja za najam koja nisu uključena u mjerenje obveze po osnovi najma u razdoblju u kojem je događaj ili okolnost koja potiče na plaćanja nastao, potrebno je priznati u računu dobiti i gubitka ili ih uključiti u knjigovodstvenu vrijednost druge imovine (ako je primjenjivo).

U izvještaju o novčanim tokovima, gotovinska plaćanja na ime podmirenja glavnice obveze po osnovu najma iskazuju se u okviru financijskih aktivnosti, dok će se plaćene kamate i promijenjiva plaćanja najma koja nisu uključena u mjerenje obveze po osnovu tog najma iskazati u okviru poslovnih aktivnosti.

3. Ponovna procjena obveze po osnovi najma i modifikacija najma

U praksi će se ugovori o najmu vrlo često naknadno mijenjati, stoga najmoprimac mora prepoznati o kakvoj se promjeni radi, kako bi mogao odgovarajuće računovodstveno iskazati promjene. **Promjene najma mogu nastati** uslijed:

- naknadnih promjena procjena** koje su korištene prilikom inicijalnog priznavanja imovine s pravom korištenja i obveza po osnovi najma te
- izmjena (modifikacija)**.

3.1. Ponovna procjena obveze po osnovi najma²

Nakon prvog dana trajanja najma, **ako su nastale promjene u vezi sa plaćanjima po osnovu tog najma**, od najmoprimca se zahtijeva da provede ponovnu procjenu, odnosno mjerenje obveze po osnovi najma (toč. 39. MSFI-a 16). Ponovna procjena i mjerenje obveza vrši se u slučaju nastanka:

² Detaljnije vidjeti: Pretnar Abičić, S.: MSFI 16–Ponovna procjena obveze i modifikacije najma, RiPup br. 11/2020

- a) promjene procjene trajanja najma;
- b) promjene u procjeni opcije otkupa predmetne imovine;
- c) promjene iznosa koji se očekuje da dospije na plaćanje u okviru zajamčenog ostatka vrijednosti;
- d) promjene budućih plaćanja po osnovi najma zbog promjene indeksa ili stope koji su korišteni kod njihova utvrđivanja.

Do promjene procjena može doći ako je nastupio neki značajan događaj ili značajna promjena okolnosti nad kojima najmoprimac ima kontrolu te će se uslijed toga neke ugovorne odredbe drugačije tretirati nego što ih je najmoprimac tretirao prilikom inicijalnog priznavanja najma. Prema tome, ponovna procjena obveze po osnovi najma **proizlazi iz ponovnog sagledavanja procjena i pretpostavki koje su korištene pri početnom priznavanju imovine s pravom korištenja i obveze po osnovi najma**, a ne iz promjene ugovornih odredbi najma

U skladu sa odredbama toč. 39. MSFI-a 16, vrijednost obveze po osnovi najma koja je utvrđena takvim ponovnim mjerenjem potrebno je **priznati kao usklađivanje imovine s pravom korištenja**. Obično se radi o istim iznosima usklađenja, bez efekta na račun dobiti i gubitka. Međutim, ako je smanjenje vrijednosti obveze po osnovi najma veće od knjigovodstvene vrijednosti imovine s pravom korištenja u trenutku procjene, knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja smanjiti će se na nulu, a preostala razlika umanjena od te nove izmjerene vrijednosti obveze priznati će se u račun dobiti i gubitka.

Ponovno mjerenje obveze po osnovi najma vrši se diskontiranjem revidiranih plaćanja najma, pri čemu je potrebno voditi računa o korištenju **odgovarajuće diskontne stope**, koja može biti revidirana i neizmijenjena (tj. kamatna stopa koja je korištena pri početnom priznavanju najma).

Revidirana plaćanja najma diskontirati će se primjenom **revidirane diskontne stope** u sljedećim slučajevima:

- a) kod promjene trajanja najma i
- b) kod promjene u procjeni opcije otkupa predmetne imovine.

Revidirana plaćanja najma diskontirati primjenom **neizmijenjene diskontne stope** u sljedećim slučajevima:

- a) kada dođe do promjene iznosa koji se očekuje da dospije na plaćanje u okviru zajamčenog ostatka vrijednosti i
- b) ako dođe do promjene budućih plaćanja po osnovi najma zbog promjene indeksa ili stope koji su korišteni kod njihova utvrđivanja.

Međutim, potrebno je voditi računa da, u slučaju kada promjena plaćanja najma proizlazi iz promjene varijabilnih kamatnih stopa, potrebno je umjesto neizmijenjene primijeniti revidiranu diskontnu stopu koja odražava promjene te kamatne stope.

3.2. Modifikacija najma³

Nakon početka najma mogu nastupiti određene izmjene (modifikacije) ugovora o najmu. U skladu sa definicijom, modifikacijom najma smatra se **svaka izmjena opsega najma ili najamnine u odnosu na izvorne uvjete najma**, tj. ove izmjene nisu bile predviđene te nisu bile dio izvornog ugovora o najmu. Primjerice, modifikacija najma može se odnositi na:

- dodavanje prava korištenja jedne ili više stavki predmetne imovine;
- oduzimanje prava korištenja jedne ili više stavki predmetne imovine;

- promjenu duljine (produljenje ili skraćivanje) sporazumom uređenog trajanja najma i sl.

S obzirom na karakteristike nastalih izmjena, **modifikacija se može obračunati na dva načina:**

- 1) kao *zaseban najam* – pri čemu se ne vrše prilagodbe priznatog iznosa imovine s pravom korištenja te obveze s osnove najma za postojeći najam, već se priznaje novi najam
- 2) kao *najam koji nije zaseban* – pri čemu se vrši ponovno mjerenje imovine s pravom korištenja i obveza po osnovi najma za postojeći najam.

3.2.1. Najam koji je zaseban

U skladu sa zahtjevima toč. 44. MSFI-a 16, modifikaciju najma potrebno je obračunati kao zaseban najam kada su zadovoljeni svi sljedeći uvjeti:

- a) kada modifikacija povećava opseg najma, tj. daje pravo na korištenje jedne ili više dodatnih stavki imovine; i ujedno
- b) kada se najamnina povećava za iznos koji je srazmjeran samostalnoj cijeni za povećanje opsega najma i svih potrebnih usklađenja te samostalne cijene kako bi se odrazile okolnosti konkretnog ugovora.

Prema tome, u ovim okolnostima najmoprimac u poslovnim knjigama **ne treba izvršiti nikakve usklade** imovine ili obveza po osnovi najma koje su prethodno priznate prema uvjetima izvornog ugovora o najmu, **već** će na datum modifikacije **priznati novu zasebnu imovinu s pravom korištenja i obveze po osnovi najma** koje proizlaze s osnove najma koji je zaseban te su neovisne o prethodno priznatoj imovini i obvezama. Pri tome će, za priznavanje imovine s pravom korištenja i obveza s osnove najma, primijeniti uobičajena pravila koja vrijede kod početnog priznavanja najma.

3.2.2. Najam koji nije zaseban

Modifikaciju najma potrebno je obračunati kao najam koji nije zaseban u sljedećim okolnostima:

- a) kada dolazi do smanjenja opsega najma (primjerice, zbog smanjenja trajanja najma ili smanjenja opsega korištenja imovine) te
- b) kod svih drugih modifikacija najma (primjerice, povećanja cijena najma bez povećanja opsega korištenja, smanjenja cijene najma bez smanjenja opsega korištenja, povećanje opsega najma bez promjene cijene najma i sl.).

Prema odredbama toč. 45. i 46. MSFI-a 16, **s danom stupanja na snagu modifikacije najma**, najmoprimac mora postupiti na sljedeći način:

- rasporediti naknadu iz modificiranog ugovora (primjena toč. 13.-16. MSFI-a 16);
- utvrditi trajanje modificiranog najma (primjena toč. 18.-19. MSFI-a 16);
- te izvršiti ponovno mjerenje obveze po osnovu najma diskontiranjem revidiranih plaćanja za najam primjenom revidirane diskontne stope. Revidirana diskontna stopa je kamatna stopa sadržana u najmu za preostali period trajanja najma, ako ju je moguće lako utvrditi, odnosno inkrementalna stopa zaduživanja najmoprimca s danom nastanka modifikacije, ako stopu sadržanu u najmu nije moguće lako utvrditi.

Ponovno mjerenje obveze po osnovu najma vrši se na sljedeći način:

- a) *kod modifikacije najma kod koje dolazi do smanjenja opsega najma* – potrebno je umanjiti knjigovodstvenu vrijednost imovine s pravom korištenja kako bi se odrazilo djelomično ili

³ Detaljnije vidjeti: Pretnar Abičić, S.: MSFI 16 – Računovodstveni tretman modifikacije najma poslovnog prostora, RiPup br. 4/2023 i Pretnar Abičić, S.: MSFI 16–Ponovna procjena obveze i modifikacije najma, RiPup br. 11/2020



potpuno otkazivanje najma zbog modifikacije koja utječe na smanjenje opsega najma. Svaki rezultirajući dobitak ili gubitak, koji proizlazi iz djelomičnog ili potpunog otkazivanja najma, potrebno je priznati u računu dobiti i gubitka;

b) kod svih drugih modifikacija najma – ponovno mjerenje obveze po osnovu najma vrši se odgovarajućim usklađenjem imovine s pravom korištenja.

4. Računovodstveni primjeri iskazivanja operativnih najmova

Primjer 1. Operativni najam vozila

Društvo X d.o.o. je sklopilo ugovor o operativnom leasingu osobnog vozila (obračunava se plaća u naravi) s Leasing d.o.o. Dan početka najma je 01.03.2025. godine, a ugovoreni rok trajanja najma je 60 mjeseci. Dospijee ugovora je veljača 2030. godine. Potrebno je utvrditi vrijednost obveze s osnove najma i vrijednost imovine s pravom korištenja na datum početka najma.

Ugovorni uvjeti su kako slijedi:

1) Mjesečna naknada za korištenje objekta leasinga iznosi ukupno 370,85 EUR (neto), a obuhvaća naknadu za leasing te PPMV. Plaćanje se vrši na mjesečnoj osnovi. Dodatno, plaćena je akontacija u iznosu od 3.413,54 EUR.

Sa leasing društvom nisu ugovorene dodatne usluge kao što je održavanje, osiguranje, registracija, PCMV-a te troškovi HRT pristojbe. *Napomena: ukoliko bi ove usluge bile dogovorene, ulaze u vrijednost mjesečne naknade za korištenje objekta leasinga te se diskontiraju na sadašnju vrijednost kako bi se izračunala vrijednost obveze s osnove najma.*

2) Troškovi obrade ugovora iznose 119,47 EUR.

3) Kamatna stopa iz ugovora o najmu je 5,95% fiksna.

Nakon što su odrednice ugovora o najmu utvrđene, najmoprimac će provesti sljedeće postupke:

1) Društvo X d.o.o. utvrditi će vrijednost obveze po osnovi najma na prvi dan trajanja najma na sljedeći način: plaćanja u vezi s najmom koja nisu izvršena na prvi dan trajanja najma, tj. mjesečna naknada za korištenje objekta leasinga u iznosu od 370,85 EUR (neto) diskontirati će se na sadašnju vrijednost u preostalom razdoblju od 60 mjeseci primjenom diskontne stope od 5,95% godišnje (0,496% mjesečno). Budući da je društvo platilo akontaciju, ona se ne diskontira te ne ulazi u izračun sadašnje vrijednosti obveze za najam.

Izračun mjesečnog diskontnog faktora = $(1 + \text{mjesečna kamatna stopa})^{\text{razdoblje}}$, tj. $(1 + 0,496\%)^1, (1 + 0,496\%)^2, \text{ itd.}$

Obveza po osnovi najma utvrđena je u iznosu od 19.205,51 EUR te je izračunata kako slijedi:

Tablica 1. Sadašnja vrijednost obveze

| Broj rate | Iznos rate | Diskontni faktor | Sadašnja vrijednost obveze – u EUR |
|-----------|------------|------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2/3 |
| 1 | 370,85 | 1,005 | 369,02 |
| 2 | 370,85 | 1,010 | 367,20 |
| 3 | 370,85 | 1,015 | 365,39 |
| 4 | 370,85 | 1,020 | 363,59 |
| 5 | 370,85 | 1,025 | 361,79 |
| 6 | 370,85 | 1,030 | 360,01 |

| Broj rate | Iznos rate | Diskontni faktor | Sadašnja vrijednost obveze – u EUR |
|-----------|------------|------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2/3 |
| 7 | 370,85 | 1,035 | 358,23 |
| 8 | 370,85 | 1,040 | 356,46 |
| 9 | 370,85 | 1,046 | 354,70 |
| 10 | 370,85 | 1,051 | 352,95 |
| 11 | 370,85 | 1,056 | 351,21 |
| 12 | 370,85 | 1,061 | 349,48 |
| 13 | 370,85 | 1,066 | 347,76 |
| 14 | 370,85 | 1,072 | 346,04 |
| 15 | 370,85 | 1,077 | 344,33 |
| 16 | 370,85 | 1,082 | 342,63 |
| 17 | 370,85 | 1,088 | 340,94 |
| 18 | 370,85 | 1,093 | 339,26 |
| 19 | 370,85 | 1,099 | 337,59 |
| 20 | 370,85 | 1,104 | 335,92 |
| 21 | 370,85 | 1,109 | 334,26 |
| 22 | 370,85 | 1,115 | 332,61 |
| 23 | 370,85 | 1,120 | 330,97 |
| 24 | 370,85 | 1,126 | 329,34 |
| 25 | 370,85 | 1,132 | 327,72 |
| 26 | 370,85 | 1,137 | 326,10 |
| 27 | 370,85 | 1,143 | 324,49 |
| 28 | 370,85 | 1,149 | 322,89 |
| 29 | 370,85 | 1,154 | 321,30 |
| 30 | 370,85 | 1,160 | 319,71 |
| 31 | 370,85 | 1,166 | 318,13 |
| 32 | 370,85 | 1,171 | 316,56 |
| 33 | 370,85 | 1,177 | 315,00 |
| 34 | 370,85 | 1,183 | 313,45 |
| 35 | 370,85 | 1,189 | 311,90 |
| 36 | 370,85 | 1,195 | 310,36 |
| 37 | 370,85 | 1,201 | 308,83 |
| 38 | 370,85 | 1,207 | 307,31 |
| 39 | 370,85 | 1,213 | 305,79 |
| 40 | 370,85 | 1,219 | 304,28 |
| 41 | 370,85 | 1,225 | 302,78 |
| 42 | 370,85 | 1,231 | 301,29 |
| 43 | 370,85 | 1,237 | 299,80 |
| 44 | 370,85 | 1,243 | 298,32 |
| 45 | 370,85 | 1,249 | 296,85 |
| 46 | 370,85 | 1,255 | 295,38 |
| 47 | 370,85 | 1,262 | 293,93 |
| 48 | 370,85 | 1,268 | 292,48 |
| 49 | 370,85 | 1,274 | 291,03 |
| 50 | 370,85 | 1,281 | 289,60 |
| 51 | 370,85 | 1,287 | 288,17 |
| 52 | 370,85 | 1,293 | 286,75 |

| Broj rate | Iznos rate | Diskontni faktor | Sadašnja vrijednost obveze – u EUR |
|--|------------|------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2/3 |
| 53 | 370,85 | 1,300 | 285,33 |
| 54 | 370,85 | 1,306 | 283,92 |
| 55 | 370,85 | 1,313 | 282,52 |
| 56 | 370,85 | 1,319 | 281,13 |
| 57 | 370,85 | 1,326 | 279,74 |
| 58 | 370,85 | 1,332 | 278,36 |
| 59 | 370,85 | 1,339 | 276,99 |
| 60 | 370,85 | 1,345 | 275,62 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 19.205,51 |

- 2) Društvo X d.o.o. utvrditi će vrijednost imovine s pravom korištenja – jednaka je iznosu obveze po osnovi najma uvećanoj za sva plaćanja na dan ili prije početka najma i direktne troškove nastale u vezi s najmom. Dakle, u vrijednost imovine uključuje se iznos troškova obrade ugovora, kao i vrijednost plaćene akontacije.

Stoga, **vrijednost imovine s pravom korištenja** iznosi = 19.205,51 EUR + 119,47 EUR + 3.413,54 EUR = 22.738,52 EUR.

- 3) Društvo X d.o.o. je odlučilo da će imovinu naknadno mjeriti po trošku (tj. amortizirati). U ugovoru ne postoji opcija otkupa predmetne imovine, pa najmoprimac utvrđuje vijek upotrebe (a time i stopu amortizacije) u skladu sa istekom trajanja ugovora o najmu. U ovom slučaju, korisni vijek upotrebe imovine jednak je razdoblju trajanja ugovora, odnosno isteka najma.

Mjesečni trošak amortizacije = 22.738,52 /60 mjeseci = 378,98 EUR

Neto knjigovodstvena vrijednost imovine je kako slijedi:

Tablica 2. Vrijednost imovine s pravom korištenja

IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

| Razdoblje | Početno stanje imovine – u EUR | Trošak amortizacije – u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine – u EUR |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 1 | 22.738,52 | 378,98 | 22.359,55 |
| 2 | 22.359,55 | 378,98 | 21.980,57 |
| 3 | 21.980,57 | 378,98 | 21.601,60 |
| 4 | 21.601,60 | 378,98 | 21.222,62 |
| 5 | 21.222,62 | 378,98 | 20.843,65 |
| 6 | 20.843,65 | 378,98 | 20.464,67 |
| 7 | 20.464,67 | 378,98 | 20.085,69 |
| 8 | 20.085,69 | 378,98 | 19.706,72 |
| 9 | 19.706,72 | 378,98 | 19.327,74 |
| 10 | 19.327,74 | 378,98 | 18.948,77 |
| 11 | 18.948,77 | 378,98 | 18.569,79 |
| 12 | 18.569,79 | 378,98 | 18.190,82 |
| 13 | 18.190,82 | 378,98 | 17.811,84 |
| 14 | 17.811,84 | 378,98 | 17.432,87 |
| 15 | 17.432,87 | 378,98 | 17.053,89 |
| 16 | 17.053,89 | 378,98 | 16.674,92 |

| Razdoblje | Početno stanje imovine – u EUR | Trošak amortizacije – u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine – u EUR |
|---------------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 17 | 16.674,92 | 378,98 | 16.295,94 |
| 18 | 16.295,94 | 378,98 | 15.916,97 |
| 19 | 15.916,97 | 378,98 | 15.537,99 |
| 20 | 15.537,99 | 378,98 | 15.159,01 |
| 21 | 15.159,01 | 378,98 | 14.780,04 |
| 22 | 14.780,04 | 378,98 | 14.401,06 |
| 23 | 14.401,06 | 378,98 | 14.022,09 |
| 24 | 14.022,09 | 378,98 | 13.643,11 |
| 25 | 13.643,11 | 378,98 | 13.264,14 |
| 26 | 13.264,14 | 378,98 | 12.885,16 |
| 27 | 12.885,16 | 378,98 | 12.506,19 |
| 28 | 12.506,19 | 378,98 | 12.127,21 |
| 29 | 12.127,21 | 378,98 | 11.748,24 |
| 30 | 11.748,24 | 378,98 | 11.369,26 |
| 31 | 11.369,26 | 378,98 | 10.990,29 |
| 32 | 10.990,29 | 378,98 | 10.611,31 |
| 33 | 10.611,31 | 378,98 | 10.232,33 |
| 34 | 10.232,33 | 378,98 | 9.853,36 |
| 35 | 9.853,36 | 378,98 | 9.474,38 |
| 36 | 9.474,38 | 378,98 | 9.095,41 |
| 37 | 9.095,41 | 378,98 | 8.716,43 |
| 38 | 8.716,43 | 378,98 | 8.337,46 |
| 39 | 8.337,46 | 378,98 | 7.958,48 |
| 40 | 7.958,48 | 378,98 | 7.579,51 |
| 41 | 7.579,51 | 378,98 | 7.200,53 |
| 42 | 7.200,53 | 378,98 | 6.821,56 |
| 43 | 6.821,56 | 378,98 | 6.442,58 |
| 44 | 6.442,58 | 378,98 | 6.063,61 |
| 45 | 6.063,61 | 378,98 | 5.684,63 |
| 46 | 5.684,63 | 378,98 | 5.305,66 |
| 47 | 5.305,66 | 378,98 | 4.926,68 |
| 48 | 4.926,68 | 378,98 | 4.547,70 |
| 49 | 4.547,70 | 378,98 | 4.168,73 |
| 50 | 4.168,73 | 378,98 | 3.789,75 |
| 51 | 3.789,75 | 378,98 | 3.410,78 |
| 52 | 3.410,78 | 378,98 | 3.031,80 |
| 53 | 3.031,80 | 378,98 | 2.652,83 |
| 54 | 2.652,83 | 378,98 | 2.273,85 |
| 55 | 2.273,85 | 378,98 | 1.894,88 |
| 56 | 1.894,88 | 378,98 | 1.515,90 |
| 57 | 1.515,90 | 378,98 | 1.136,93 |
| 58 | 1.136,93 | 378,98 | 757,95 |
| 59 | 757,95 | 378,98 | 378,98 |
| 60 | 378,98 | 378,98 | -0,00 |
| Ukupno | - | 22.738,52 | - |

- 4) Društvo X d.o.o. utvrditi će mjesečni iznos troška kamata i obveze u preostalom razdoblju do kraja trajanja ugovora o najmu.

Tablica 3. Obveze po osnovi najma i kamate

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Razdoblje | Početno stanje obveze – u EUR | Plaćanje najma – u EUR | Kamata – u EUR | Završno stanje obveze – u EUR |
|-----------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 = (2*mjesečna kam.stopa od 0,496%) | 5=(2-3+4) |
| 1 | 19.205,51 | 370,85 | 95,23 | 18.929,89 |
| 2 | 18.929,89 | 370,85 | 93,86 | 18.652,90 |
| 3 | 18.652,90 | 370,85 | 92,49 | 18.374,54 |
| 4 | 18.374,54 | 370,85 | 91,11 | 18.094,79 |
| 5 | 18.094,79 | 370,85 | 89,72 | 17.813,66 |
| 6 | 17.813,66 | 370,85 | 88,33 | 17.531,14 |
| 7 | 17.531,14 | 370,85 | 86,93 | 17.247,22 |
| 8 | 17.247,22 | 370,85 | 85,52 | 16.961,88 |
| 9 | 16.961,88 | 370,85 | 84,10 | 16.675,14 |
| 10 | 16.675,14 | 370,85 | 82,68 | 16.386,97 |
| 11 | 16.386,97 | 370,85 | 81,25 | 16.097,37 |
| 12 | 16.097,37 | 370,85 | 79,82 | 15.806,33 |
| 13 | 15.806,33 | 370,85 | 78,37 | 15.513,86 |
| 14 | 15.513,86 | 370,85 | 76,92 | 15.219,93 |
| 15 | 15.219,93 | 370,85 | 75,47 | 14.924,55 |
| 16 | 14.924,55 | 370,85 | 74,00 | 14.627,70 |
| 17 | 14.627,70 | 370,85 | 72,53 | 14.329,38 |
| 18 | 14.329,38 | 370,85 | 71,05 | 14.029,58 |
| 19 | 14.029,58 | 370,85 | 69,56 | 13.728,29 |
| 20 | 13.728,29 | 370,85 | 68,07 | 13.425,51 |
| 21 | 13.425,51 | 370,85 | 66,57 | 13.121,23 |
| 22 | 13.121,23 | 370,85 | 65,06 | 12.815,44 |
| 23 | 12.815,44 | 370,85 | 63,54 | 12.508,13 |
| 24 | 12.508,13 | 370,85 | 62,02 | 12.199,30 |
| 25 | 12.199,30 | 370,85 | 60,49 | 11.888,94 |
| 26 | 11.888,94 | 370,85 | 58,95 | 11.577,04 |
| 27 | 11.577,04 | 370,85 | 57,40 | 11.263,59 |
| 28 | 11.263,59 | 370,85 | 55,85 | 10.948,59 |
| 29 | 10.948,59 | 370,85 | 54,29 | 10.632,02 |
| 30 | 10.632,02 | 370,85 | 52,72 | 10.313,89 |
| 31 | 10.313,89 | 370,85 | 51,14 | 9.994,18 |
| 32 | 9.994,18 | 370,85 | 49,55 | 9.672,89 |
| 33 | 9.672,89 | 370,85 | 47,96 | 9.350,00 |
| 34 | 9.350,00 | 370,85 | 46,36 | 9.025,51 |
| 35 | 9.025,51 | 370,85 | 44,75 | 8.699,41 |
| 36 | 8.699,41 | 370,85 | 43,13 | 8.371,69 |
| 37 | 8.371,69 | 370,85 | 41,51 | 8.042,35 |
| 38 | 8.042,35 | 370,85 | 39,88 | 7.711,38 |
| 39 | 7.711,38 | 370,85 | 38,24 | 7.378,77 |
| 40 | 7.378,77 | 370,85 | 36,59 | 7.044,50 |
| 41 | 7.044,50 | 370,85 | 34,93 | 6.708,58 |
| 42 | 6.708,58 | 370,85 | 33,26 | 6.370,99 |

| Razdoblje | Početno stanje obveze – u EUR | Plaćanje najma – u EUR | Kamata – u EUR | Završno stanje obveze – u EUR |
|---------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 = (2*mjesečna kam.stopa od 0,496%) | 5=(2-3+4) |
| 43 | 6.370,99 | 370,85 | 31,59 | 6.031,73 |
| 44 | 6.031,73 | 370,85 | 29,91 | 5.690,79 |
| 45 | 5.690,79 | 370,85 | 28,22 | 5.348,16 |
| 46 | 5.348,16 | 370,85 | 26,52 | 5.003,83 |
| 47 | 5.003,83 | 370,85 | 24,81 | 4.657,79 |
| 48 | 4.657,79 | 370,85 | 23,09 | 4.310,03 |
| 49 | 4.310,03 | 370,85 | 21,37 | 3.960,55 |
| 50 | 3.960,55 | 370,85 | 19,64 | 3.609,34 |
| 51 | 3.609,34 | 370,85 | 17,90 | 3.256,39 |
| 52 | 3.256,39 | 370,85 | 16,15 | 2.901,68 |
| 53 | 2.901,68 | 370,85 | 14,39 | 2.545,22 |
| 54 | 2.545,22 | 370,85 | 12,62 | 2.186,99 |
| 55 | 2.186,99 | 370,85 | 10,84 | 1.826,98 |
| 56 | 1.826,98 | 370,85 | 9,06 | 1.465,19 |
| 57 | 1.465,19 | 370,85 | 7,26 | 1.101,61 |
| 58 | 1.101,61 | 370,85 | 5,46 | 736,22 |
| 59 | 736,22 | 370,85 | 3,65 | 369,02 |
| 60 | 369,02 | 370,85 | 1,83 | -0,00 |
| Ukupno | | 22.251,00 | 3.045,49 | |

Trošak kamata za ožujak 2024. godine evidentirati će se u iznosu od 95,23 EUR.

- 5) Leasing d.o.o. šalje fakturu za ožujak 2024. godine. Ukupni iznos fakture je 452,44 EUR, tj. neto 370,85 EUR (rata 326,35 EUR + PPMV 44,50) + PDV 81,59 EUR. Rok plaćanja je 15.03.2024. godine. PDV se ne obračunava na PPMV. Od ukupnog iznosa PDV-a može se odbiti 50% obračunatog iznosa (40,80 EUR).
- 6) Društvo X d.o.o. plaća fakturu leasing društvu 15.03.2025. godine.
- 7) Društvo X d.o.o. knjiži troškove kamata i amortizacije u vezi najma za travanj 2025. godine sukladno izračunu.
- 8) Primljena je faktura od Leasing d.o.o. za travanj 2025. godine (iznos je isti kao i za ožujak 2025. godine). Faktura je plaćena.

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|----------|--|-----------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Priznavanje imovine i obveza po osnovi najma (01.03.205.) | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – vozila | 22.738,52 | 0336 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 19.205,51 | | 983 |
| | ■ žiro račun (plaćanje troškova obrade ugovora i akontacije) | 3.533,01 | | 100 |
| 2. | Naknadno mjerenje imovine – ožujak 2025. | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 378,98 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 378,98 | | 0356 |
| 3. | Naknadno mjerenje obveze – troškovi kamata – ožujak 2025. | | | |
| | ■ trošak kamata | 95,82 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 95,82 | | 983 |

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|----------|---|--------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. | Primljena faktura dobavljača – ožujak 2025. | | | |
| | ■ obveza prema dobavljaču | 452,44 | | 220 |
| | ■ pretporez po primljenim računima – 50% PDV-a | 40,80 | 160 | |
| | ■ operativni leasing – 50% nepriznatog pretporeza | 40,79 | 4144 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 370,85 | 983 | |
| 5. | Plaćanje fakture – ožujak 2025. | | | |
| | ■ obveze prema dobavljaču | 452,44 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 452,44 | | 100 |
| 6. | Naknadno mjerenje imovine – travanj 2025. | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 378,98 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 378,98 | | 0356 |
| 7. | Naknadno mjerenje obveze – troškovi kamata – travanj 2025. | | | |
| | ■ trošak kamata | 93,86 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 93,86 | | 983 |
| 8. | Primljena faktura dobavljača – travanj 2025. | | | |
| | ■ obveza prema dobavljaču | 452,44 | | 220 |
| | ■ pretporez po primljenim računima – 50% PDV-a | 40,80 | 160 | |
| | ■ operativni leasing – 50% nepriznatog pretporeza | 40,79 | 4144 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 370,85 | 983 | |
| 9. | Plaćanje fakture – travanj 2025. | | | |
| | ■ obveze prema dobavljaču | 452,44 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 452,44 | | 100 |

Napomena: Na dan 31.12.2025. godine društvo X d.o.o. vrši prijeme tekuće obveze s osnove leasinga na kratkoročnu obvezu u iznosu od 3.571,53 EUR (uzimaju se podaci iz pripremljenog otplatnog plana, tj. tekuće dospijeće jednako je zbroju rata glavnice koje dospijevaju u periodu od siječnja do prosinca 2026. godine).

Za potrebe izrade PD prijave za 2025. godinu potrebno je utvrditi jesu li troškovi najma evidentirani tijekom razdoblja porezno priznati ili ne. To će se utvrditi na način da se ukupni iznos troška amortizacije i troška kamata koji je za imovinu s pravom korištenja evidentiran u 2025. godini u poslovnim knjigama usporedi s iznosom ugovorenog troška najma (bez PDV-a). Drugim riječima, kada se za imovinu koja se koristi po osnovi nefinancijskog najma iskazuju troškovi amortizacije, u porezno priznate rashode poreznog razdoblja mogu se uključiti ukupni iznosi troškova najma koji su izjednačeni iznosu ugovorenog najma (bez poreza na dodanu vrijednost za obveznika toga poreza) u poreznom razdoblju, a za razliku iskazanih troškova potrebno je uvećati ili umanjiti osnovicu poreza na dobit (čl. 22. st. 15. Pravilnika PD).

- 1) Ukupni troškovi ugovorene najamnine za 2025. godinu (period 3-12/2025) iznose 370,85 EUR*10 mjeseci = 3.708,50 EUR
- 2) Ukupno knjiženi troškovi kamata i troškovi amortizacije za 2025. godinu iznose 4.679,71 EUR.

Razlika od 971,21 EUR predstavlja porezno nepriznati rashod i u Obrascu PD stavku uvećanja porezne osnovice na red. br. 18–Amortizacija iznad propisanih stopa. Radi se o privremeno porezno nepriznatom rashodu za koji je u poslovnim knjigama potrebno iskazati odgođenu poreznu imovinu. Pod pretpostavkom da je društvo obveznik poreza na dobit po stopi od 18%, odgođena porezna imovina priznati će se u iznosu od 174,82 EUR (971,21 EUR*18%).

Primjer 2. Najam poslovnog prostora

Društvo X d.o.o. (najmoprimac) sklopilo je 1.4.2025. godine ugovor o najmu poslovnog prostora (skladište) s društvom AB d.o.o. (najmodavac) koje je u sustavu PDV-a. Ugovor je sklopljen na period od 24 mjeseca, uz mogućnost produljenja na dodatnih 6 mjeseca. Plaćanje najma vrši se mjesečno. Ugovorom nije predviđena mogućnost otkupa prostora po isteku ugovora o najmu.

Ugovorni uvjeti su kako slijedi:

- Mjesečna naknada za najam poslovnog prostora (skladišta) iznosi 5.000 EUR.
- Društvo X d.o.o. plaća dodatne troškove u fiksnom iznosu od 200 EUR mjesečno (odnose se na troškove zajedničke potrošnje, kao što su troškovi čišćenja zajedničkih prostora zgrade, troškovi održavanja alarma i sustava za dojavu požara, troškovi održavanja sustava za gašenje požara – hidrantska oprema i vatrogasni aparati, troškovi održavanja opreme za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju, troškovi održavanja lifta i sl.).

U skladu sa odredbama toč. 15. MSFI-a 16, društvo X d.o.o. je odabralo da neće odvajati komponente najma od onih koje ne čine najam. Stoga su sve povezane komponente najma obračunate kao jedinstvena komponenta najma, pa je ukupna mjesečna naknada utvrđena u iznosu od 5.200 EUR, a uključuje naknadu za poslovni prostor i troškove zajedničke potrošnje. (Napomena: ako bi se plaćanje troškova zajedničke potrošnje, umjesto u fiksnom mjesečnom iznosu, utvrđivalo u varijabilnom iznosu koji ne ovisi o određenom indeksu ili stopi, takvi troškovi ne mogu se uključiti u ukupnu vrijednost imovine s pravom korištenja i obveze s osnove najma, već će se priznati kao operativni trošak u razdoblju nastanka).

Kamatna stopa iz ugovora o najmu nije lako utvrđiva, stoga najmoprimac procjenjuje inkrementalnu stopu zaduživanja u iznosu od 4% godišnje (0,333% mjesečno).

Društvo X d.o.o. procjenjuje da će sukladno ugovorenoj mogućnosti produljiti najam na dodatnih 6 mjeseci, što je potrebno uzeti u obzir prilikom utvrđivanja sadašnje vrijednosti obveze s osnove najma i imovine s pravom korištenja na 01.04.2025. godine. Prema tome, ukupno trajanje najma je 30 mjeseci.

Nakon što su odrednice ugovora o najmu utvrđene, najmoprimac će provesti sljedeće postupke:

- 1) Društvo X d.o.o. utvrditi će vrijednost obveze po osnovi najma: ukupna mjesečna naknada u iznosu od 5.200 EUR diskontirati će se primjenom inkrementalne stope zaduživanja od 4% godišnje (0,333% mjesečno) u ukupnom razdoblju trajanja najma od 30 mjeseci. U mjesečni iznos rate koja se diskontira ne uključuje se iznos PDV-a.

Izračun mjesečnog diskontnog faktora = $(1 + \text{mjesečna kamatna stopa})^{\text{razdoblje}}$, tj. $(1 + 0,333\%)^1, (1 + 0,333\%)^2$, itd.

Obveza po osnovi najma na 1.4.2025. godine utvrđena je u iznosu od 148.218,87 EUR te je izračuna kako slijedi:



TELEFON ZA KONZULTACIJE
Ponedjeljkom i četvrtkom
od 11.00 do 15.30 sati,
utorkom, srijedom i petkom
od 8.30 do 13.00 sati.

01/48 36 046 i 01/49 21 739



Tablica 1. Obveze po osnovi najma

| Broj rate | Iznos rate | Diskontni faktor | Sadašnja vrijednost obveze – u EUR |
|--|------------|------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2/3 |
| 1 | 5.200,00 | 1,0033 | 5.182,72 |
| 2 | 5.200,00 | 1,0067 | 5.165,51 |
| 3 | 5.200,00 | 1,0100 | 5.148,34 |
| 4 | 5.200,00 | 1,0134 | 5.131,24 |
| 5 | 5.200,00 | 1,0168 | 5.114,19 |
| 6 | 5.200,00 | 1,0202 | 5.097,20 |
| 7 | 5.200,00 | 1,0236 | 5.080,27 |
| 8 | 5.200,00 | 1,0270 | 5.063,39 |
| 9 | 5.200,00 | 1,0304 | 5.046,57 |
| 10 | 5.200,00 | 1,0338 | 5.029,80 |
| 11 | 5.200,00 | 1,0373 | 5.013,09 |
| 12 | 5.200,00 | 1,0407 | 4.996,44 |
| 13 | 5.200,00 | 1,0442 | 4.979,84 |
| 14 | 5.200,00 | 1,0477 | 4.963,29 |
| 15 | 5.200,00 | 1,0512 | 4.946,80 |
| 16 | 5.200,00 | 1,0547 | 4.930,37 |
| 17 | 5.200,00 | 1,0582 | 4.913,99 |
| 18 | 5.200,00 | 1,0617 | 4.897,66 |
| 19 | 5.200,00 | 1,0653 | 4.881,39 |
| 20 | 5.200,00 | 1,0688 | 4.865,18 |
| 21 | 5.200,00 | 1,0724 | 4.849,01 |
| 22 | 5.200,00 | 1,0760 | 4.832,90 |
| 23 | 5.200,00 | 1,0795 | 4.816,85 |
| 24 | 5.200,00 | 1,0831 | 4.800,84 |
| 25 | 5.200,00 | 1,0868 | 4.784,89 |
| 26 | 5.200,00 | 1,0904 | 4.769,00 |
| 27 | 5.200,00 | 1,0940 | 4.753,15 |
| 28 | 5.200,00 | 1,0977 | 4.737,36 |
| 29 | 5.200,00 | 1,1013 | 4.721,62 |
| 30 | 5.200,00 | 1,1050 | 4.705,94 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 148.218,87 |

- 2) Društvo X d.o.o. utvrditi će vrijednost imovine s pravom korištenja (1.4.2025.) – polazna veličina za utvrđivanje vrijednosti imovine je izračunata sadašnja vrijednost obveze po osnovi najma. Stoga, vrijednost imovine s pravom korištenja = 148.218,87 EUR.
- 3) Društvo X d.o.o. je odlučilo da će imovinu naknadno mjeriti po trošku (tj. amortizirati). U ugovoru ne postoji opcija otkupa predmetne imovine, pa najmoprimac utvrđuje vijek korištenja (a time i stopu amortizacije) u skladu sa istekom trajanja ugovora o najmu, budući da je on kraći od korisnog vijeka upotrebe imovine.

Mjesečni trošak amortizacije = 148.218,87 EUR/ 30 mjeseci = 4.940,63 EUR.

Neto knjigovodstvena vrijednost imovine je kako slijedi:

Tablica 2. Knjigovodstvena vrijednost imovine

| IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| Razdoblje | Početno stanje imovine -u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 1 | 148.218,87 | 4.940,63 | 143.278,24 |
| 2 | 143.278,24 | 4.940,63 | 138.337,61 |
| 3 | 138.337,61 | 4.940,63 | 133.396,98 |
| 4 | 133.396,98 | 4.940,63 | 128.456,36 |
| 5 | 128.456,36 | 4.940,63 | 123.515,73 |
| 6 | 123.515,73 | 4.940,63 | 118.575,10 |
| 7 | 118.575,10 | 4.940,63 | 113.634,47 |
| 8 | 113.634,47 | 4.940,63 | 108.693,84 |
| 9 | 108.693,84 | 4.940,63 | 103.753,21 |
| 10 | 103.753,21 | 4.940,63 | 98.812,58 |
| 11 | 98.812,58 | 4.940,63 | 93.871,95 |
| 12 | 93.871,95 | 4.940,63 | 88.931,32 |
| 13 | 88.931,32 | 4.940,63 | 83.990,69 |
| 14 | 83.990,69 | 4.940,63 | 79.050,07 |
| 15 | 79.050,07 | 4.940,63 | 74.109,44 |
| 16 | 74.109,44 | 4.940,63 | 69.168,81 |
| 17 | 69.168,81 | 4.940,63 | 64.228,18 |
| 18 | 64.228,18 | 4.940,63 | 59.287,55 |
| 19 | 59.287,55 | 4.940,63 | 54.346,92 |
| 20 | 54.346,92 | 4.940,63 | 49.406,29 |
| 21 | 49.406,29 | 4.940,63 | 44.465,66 |
| 22 | 44.465,66 | 4.940,63 | 39.525,03 |
| 23 | 39.525,03 | 4.940,63 | 34.584,40 |
| 24 | 34.584,40 | 4.940,63 | 29.643,77 |
| 25 | 29.643,77 | 4.940,63 | 24.703,15 |
| 26 | 24.703,15 | 4.940,63 | 19.762,52 |
| 27 | 19.762,52 | 4.940,63 | 14.821,89 |
| 28 | 14.821,89 | 4.940,63 | 9.881,26 |
| 29 | 9.881,26 | 4.940,63 | 4.940,63 |
| 30 | 4.940,63 | 4.940,63 | -0,00 |
| Ukupno | 148.218,87 | 148.218,87 | - |

- 4) Društvo X d.o.o. utvrditi će mjesečni iznos troška kamata i obveze u preostalom razdoblju do kraja trajanja ugovora o najmu, pri čemu se trošak kamata utvrđuje primjenom iste stope po kojoj se vršilo diskontiranje obveze po osnovi najma na sadašnju vrijednost (dakle, primjenom inkrementalne stope zaduživanja).

Tablica 3. Obveze po najmu i kamate

Mjesečni iznos kamate izračunava se na način da se nepodmirena glavnica množi sa mjesečnom kamatnom stopom.

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Razdoblje | Početno stanje obveze - u EUR | Plaćanje najma - u EUR | Kamata - u EUR | Završno stanje obveze - u EUR |
|---------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 = (2*mjesečna kam.stopa od 0,333%) | 5=(2-3+4) |
| 1 | 148.218,87 | 5.200,00 | 494,06 | 143.512,94 |
| 2 | 143.512,94 | 5.200,00 | 478,38 | 138.791,31 |
| 3 | 138.791,31 | 5.200,00 | 462,64 | 134.053,95 |
| 4 | 134.053,95 | 5.200,00 | 446,85 | 129.300,80 |
| 5 | 129.300,80 | 5.200,00 | 431,00 | 124.531,80 |
| 6 | 124.531,80 | 5.200,00 | 415,11 | 119.746,90 |
| 7 | 119.746,90 | 5.200,00 | 399,16 | 114.946,06 |
| 8 | 114.946,06 | 5.200,00 | 383,15 | 110.129,21 |
| 9 | 110.129,21 | 5.200,00 | 367,10 | 105.296,31 |
| 10 | 105.296,31 | 5.200,00 | 350,99 | 100.447,30 |
| 11 | 100.447,30 | 5.200,00 | 334,82 | 95.582,12 |
| 12 | 95.582,12 | 5.200,00 | 318,61 | 90.700,73 |
| 13 | 90.700,73 | 5.200,00 | 302,34 | 85.803,07 |
| 14 | 85.803,07 | 5.200,00 | 286,01 | 80.889,08 |
| 15 | 80.889,08 | 5.200,00 | 269,63 | 75.958,71 |
| 16 | 75.958,71 | 5.200,00 | 253,20 | 71.011,90 |
| 17 | 71.011,90 | 5.200,00 | 236,71 | 66.048,61 |
| 18 | 66.048,61 | 5.200,00 | 220,16 | 61.068,77 |
| 19 | 61.068,77 | 5.200,00 | 203,56 | 56.072,33 |
| 20 | 56.072,33 | 5.200,00 | 186,91 | 51.059,24 |
| 21 | 51.059,24 | 5.200,00 | 170,20 | 46.029,44 |
| 22 | 46.029,44 | 5.200,00 | 153,43 | 40.982,87 |
| 23 | 40.982,87 | 5.200,00 | 136,61 | 35.919,48 |
| 24 | 35.919,48 | 5.200,00 | 119,73 | 30.839,21 |
| 25 | 30.839,21 | 5.200,00 | 102,80 | 25.742,01 |
| 26 | 25.742,01 | 5.200,00 | 85,81 | 20.627,82 |
| 27 | 20.627,82 | 5.200,00 | 68,76 | 15.496,57 |
| 28 | 15.496,57 | 5.200,00 | 51,66 | 10.348,23 |
| 29 | 10.348,23 | 5.200,00 | 34,49 | 5.182,72 |
| 30 | 5.182,72 | 5.200,00 | 17,28 | -0,00 |
| Ukupno | | 156.000,00 | 7.527,93 | |

- Evidentirati obvezu prema dobavljaču temeljem primljene fakture: društvo X d.o.o. prima fakturu dobavljača za travanj 2025. godine u ukupnom iznosu od 5.200 EUR + PDV 1.300 EUR.
- Temeljem primljene fakture društvo X d.o.o. će zatvoriti obveze s osnove najma u iznosu od 5.200 EUR (bez obzira što faktura u stvarnosti još nije plaćena).
- Društvo X d.o.o. evidentirati će troškove kamata za 4/2025 godine u iznosu od 494,06 EUR.

- Društvo X d.o.o. evidentirati će podmirenje obveze prema dobavljaču na dan plaćanja (npr. plaćanje dana 15.04.2025. godine).
- Primljena je faktura dobavljača za svibanj 2025. godine. Evidentiraju se troškovi u vezi najma za svibanj 2025. godine sukladno izračunu te se plaća faktura dobavljaču.

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|----------|--|------------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Priznavanje imovine i obveza po osnovi najma – 01.04.2025. | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – poslovni prostor | 148.218,87 | 024 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 148.218,87 | | 983 |
| 2. | Naknadno mjerenje imovine – travanj 2025. | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 4.940,63 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 4.940,63 | | 026 |
| 3. | Evidentiranje primljene fakture dobavljača za travanj 2025. | | | |
| | ■ obveze prema dobavljaču | 6.500,00 | | 220 |
| | ■ pretporez | 1.300,00 | 160 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 5.200,00 | 983 | |
| 4. | Evidentiranje troškova kamata – travanj 2025. | | | |
| | ■ trošak kamata | 494,06 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 494,06 | | 983 |
| 5. | Plaćanje obveze prema dobavljaču | | | |
| | ■ obveza prema dobavljaču | 6.500,00 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 6.500,00 | | 100 |
| 6. | Evidentiranje primljene fakture dobavljača za svibanj 2025. | | | |
| | ■ obveze prema dobavljaču | 6.500,00 | | 220 |
| | ■ pretporez | 1.300,00 | 160 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 5.200,00 | 983 | |
| 7. | Naknadno mjerenje imovine – svibanj 2025. | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 4.940,63 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 4.940,63 | | 026 |
| 8. | Evidentiranje troškova kamata – svibanj 2025. | | | |
| | ■ trošak kamata | 478,38 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 478,38 | | 983 |
| 9. | Plaćanje obveze prema dobavljaču | | | |
| | ■ obveza prema dobavljaču | 6.500,00 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 6.500,00 | | 100 |

Primjer 3. Ponovna procjena obveze po osnovi najma zbog promjene trajanja najma

Društvo X d.o.o. sklapa ugovor o najmu na razdoblje od 10 godina za najam poslovnog prostora, uz ugovorenu mogućnost produljenja ugovora za dodatnih 5 godina. Plaćanje naknade vrši se **početkom godine**, godišnji iznos je 50.000 EUR za prvih 10 godina te 55.000 EUR godišnje kod opcije produljenja trajanja najma. Početni direktni troškovi su 20.000 EUR (5.000 EUR naknade agentu za nekretnine kod posredovanja + 15.000 EUR plaćanja najmoprimcu koji je prethodno bio u poslovnom prostoru). Najmodavac će iznos od 5.000 EUR s osnove naknade za posredovanje nadoknaditi najmoprimcu.

Na početku najma najmoprimac procjenjuje da se opcija produljenja najma neće iskoristiti te utvrđuje razdoblje najma od 10 godina. Kamatna stopa iz ugovora o najmu nije lako utvrdiva te se koristi inkrementalna stopa od 5%.



Potrebno je iskazati **početno i naknadno mjerenje imovine i obveze po osnovi najma.**

1) početno mjerenje

a) Utvrđivanje sadašnje vrijednosti obveze

S obzirom na to da se na početku trajanja najma vrši plaćanje iznosa od 50.000 EUR, obveza po osnovi najma utvrđuje se kao sadašnja vrijednost preostalih plaćanja u razdoblju od 9 godina po 50.000 EUR godišnje, diskontirano primjenom inkrementalne stope od 5% te je utvrđena u iznosu od 355.391 EUR.

| Razdoblje (n) | Iznos rate | Diskontni faktor = $(1/(1+5\%)^n)$ | Sadašnja vrijednost obveze - u EUR |
|--|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2*3 |
| Plaćanje na početku 1. godine | 50.000 | - | - |
| 1 | 50.000 | 0,9524 | 47.619 |
| 2 | 50.000 | 0,9070 | 45.351 |
| 3 | 50.000 | 0,8638 | 43.192 |
| 4 | 50.000 | 0,8227 | 41.135 |
| 5 | 50.000 | 0,7835 | 39.176 |
| 6 | 50.000 | 0,7462 | 37.311 |
| 7 | 50.000 | 0,7107 | 35.534 |
| 8 | 50.000 | 0,6768 | 33.842 |
| 9 | 50.000 | 0,6446 | 32.230 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 355.391 |

b) Utvrđivanje vrijednosti imovine s pravom korištenja

Početna vrijednost imovine = sadašnja vrijednost obveze + izvršena plaćanja + početni direktni troškovi – primljena plaćanja = 355.391 EUR + 50.000 EUR + 20.000 EUR – 5.000 EUR = 420.391 EUR.

2) naknadno mjerenje

1) mjerenje imovine vrši se metodom troška, trajanje najma je 10 godina (stopa amortizacije stoga iznosi 10%), što znači da je godišnji trošak amortizacije 42.039 EUR (420.391 EUR*10%)

2) obveze se umanjuju za godišnji iznos plaćanja najma te uvećavaju za troškove kamata

Pregled vrijednosti imovine i obveza utvrđenih naknadnim mjerenjem je kako slijedi:

IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

| Godina | Početno stanje imovine -u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 1 | 420.391 | 42.039 | 378.352 |
| 2 | 378.352 | 42.039 | 336.313 |
| 3 | 336.313 | 42.039 | 294.274 |
| 4 | 294.274 | 42.039 | 252.235 |
| 5 | 252.235 | 42.039 | 210.196 |
| 6 | 210.196 | 42.039 | 168.157 |
| 7 | 168.157 | 42.039 | 126.118 |

| Godina | Početno stanje imovine -u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 8 | 126.118 | 42.039 | 84.079 |
| 9 | 84.079 | 42.039 | 42.040 |
| 10 | 42.040 | 42.040 | - |
| Ukupno | | 420.391 | - |

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Godina | Početno stanje obveze - u EUR | Plaćanje najma - u EUR | Kamata 5% - u EUR | Završno stanje obveze - u EUR |
|---------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(2-3+4) |
| 1 | 355.391 | - | 17.770 | 373.161 |
| 2 | 373.161 | 50.000 | 16.158 | 339.319 |
| 3 | 339.319 | 50.000 | 14.466 | 303.785 |
| 4 | 303.785 | 50.000 | 12.689 | 266.474 |
| 5 | 266.474 | 50.000 | 10.824 | 227.298 |
| 6 | 227.298 | 50.000 | 8.865 | 186.162 |
| 7 | 186.162 | 50.000 | 6.808 | 142.971 |
| 8 | 142.971 | 50.000 | 4.649 | 97.619 |
| 9 | 97.619 | 50.000 | 2.381 | 50.000 |
| 10 | 50.000 | 50.000 | - | -0 |
| Ukupno | | 450.000 | 94.609 | |

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|----------|--|------------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Početno priznavanje imovine i obveza po osnovi najma | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – poslovni prostor | 420.391,00 | 024 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 355.391,00 | | 983 |
| | ■ žiro račun* | 65.000,00 | | 100 |
| 2. | Naknadno mjerenje imovine – prva godina najma | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 42.039,00 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 42.039,00 | | 026 |
| 3. | Naknadno mjerenje obveze (obračun troškova kamata) – prva godina najma | | | |
| | ■ trošak kamata | 17.770,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 17.770,00 | | 983 |
| 4. | Naknadno mjerenje imovine – druga godina najma | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 42.039,00 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 42.039,00 | | 026 |
| 5. | Naknadno mjerenje obveze (plaćanje obveze i obračun troškova kamata) – druga godina najma | | | |
| | ■ obveza po osnovi najma (plaćanje naknade) | 50.000,00 | 983 | |
| | ■ žiro račun | 50.000,00 | | 100 |
| | ■ trošak kamata | 16.158,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 16.158,00 | | 983 |

*Knjiženje red br. 1.: promjena na žiro računu iskazana je u neto iznosu, a odnosi se na: plaćanje 1. rate najma u iznosu od 50.000 EUR na početku godine + plaćanje početnih direktnih troškova u iznosu od 20.000 EUR umanjeno za primitak s osnovne nadoknade troškova od strane najmodavca 5.000 EUR (50.000 EUR + 20.000 EUR – 5.000 EUR).

Uz pretpostavku da neće biti nikakvih promjena najma, knjiženja iskazana pod red. br. 4. i 5. provesti će se u odgovarajućim iznosima, a temeljem podataka iz gore prikazane tablice, za svako razdoblje do kraja trajanja najma.

Međutim, društvo X d.o.o. je krajem šeste godine trajanja najma izvršilo procjenu ugovora o najmu, tj. iskoristilo opciju produljena ugovora na dodatnih 5 godina te je rok trajanja najma izmijenjen. Stoga je potrebno izvršiti ponovnu procjenu obveza s osnove najma te utvrditi novu vrijednost imovine koja će se iskazati počevši od 7. godine trajanja najma. Ukupno trajanje ugovora o najmu u skladu sa novim uvjetima će biti 15 godina.

Pretpostavke su sljedeće: na kraju 6. godine inkrementalna stopa zaduživanja iznosi 6% te je po toj stopi potrebno diskontirati sadašnju obvezu po osnovi najma i utvrditi troškove kamata u preostalom razdoblju. U razdoblju od 7.-10. godine naknada je i dalje 50.000 EUR, a u razdoblju od 11.-15. godine je 55.000 EUR.

Potrebno je izvršiti **ponovnu procjenu vrijednosti obveze po osnovu najma te utvrditi vrijednost imovine** u preostalom razdoblju najma od 7.-15. godine.

1) Ponovno mjerenje obveze s osnove najma

| Razdoblje (n) | Iznos rate | Diskontni faktor = $(1/(1+6\%)^n)$ | Sadašnja vrijednost obveze - u EUR |
|--|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2*3 |
| Plaćanje na početku 7. godine | 50.000 | 1,0000 | 50.000 |
| 1 | 50.000 | 0,9434 | 47.170 |
| 2 | 50.000 | 0,8900 | 44.500 |
| 3 | 50.000 | 0,8396 | 41.981 |
| 4 | 55.000 | 0,7921 | 43.565 |
| 5 | 55.000 | 0,7473 | 41.099 |
| 6 | 55.000 | 0,7050 | 38.773 |
| 7 | 55.000 | 0,6651 | 36.578 |
| 8 | 55.000 | 0,6274 | 34.508 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 378.174 |

Društvo X d.o.o. je temeljem **revidiranih plaćanja najma** utvrdilo novu sadašnju vrijednost obveze za preostali period trajanja najma u iznosu od 378.174 EUR.

Budući da je vrijednost obveze na kraju 6. godine, prije odluke o produljenju najma, iznosila 186.162 EUR potrebno je izvršiti uskladu obveze, tj. povećati obvezu s osnove najma za iznos od 192.012 EUR (378.174 EUR – 186.162 EUR).

2) Usklada vrijednosti imovine s pravom korištenja

a) Vrijednost imovine iskazane na kraju 6. godine potrebno je uskladiti, tj. uvećati za iznos od 192.012 EUR, tako da nova vrijednost imovine na početku 7. godine iznosi 360.169 EUR (168.157 EUR + 192.012 EUR).

b) Potrebno je uskladiti i godišnji trošak amortizacije u razdoblju od 7.-15. godine, koji iznosi 40.019 EUR godišnje (360.169/ preostali vijek upotrebe od 9 godina).

Pregled vrijednosti imovine i obveza nakon ponovnog mjerenja obveza je kako slijedi:

IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

| Godina | Početno stanje imovine -u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
|---------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 7 | 360.169 | 40.019 | 320.150 |
| 8 | 320.150 | 40.019 | 280.131 |
| 9 | 280.131 | 40.019 | 240.112 |
| 10 | 240.112 | 40.019 | 200.093 |
| 11 | 200.093 | 40.019 | 160.074 |
| 12 | 160.074 | 40.019 | 120.055 |
| 13 | 120.055 | 40.019 | 80.036 |
| 14 | 80.036 | 40.019 | 40.017 |
| 15 | 40.017 | 40.017 | - |
| Ukupno | | 360.169 | - |

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Godina | Početno stanje obveze -u EUR | Plaćanje najma - u EUR | Kamata 6% - u EUR | Završno stanje obveze - u EUR |
|---------------|------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(2-3+4) |
| 7 | 378.174 | 50.000 | 19.690 | 347.864 |
| 8 | 347.864 | 50.000 | 17.872 | 315.736 |
| 9 | 315.736 | 50.000 | 15.944 | 281.680 |
| 10 | 281.680 | 50.000 | 13.901 | 245.581 |
| 11 | 245.581 | 55.000 | 11.435 | 202.016 |
| 12 | 202.016 | 55.000 | 8.821 | 155.837 |
| 13 | 155.837 | 55.000 | 6.050 | 106.887 |
| 14 | 106.887 | 55.000 | 3.113 | 55.000 |
| 15 | 55.000 | 55.000 | - | -0 |
| Ukupno | | 475.000 | 96.826 | |

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|----------|--|------------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Usklada imovine i obveza po osnovi najma | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – poslovni prostor | 192.012,00 | 024 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 192.012,00 | | 983 |
| 2. | Naknadno mjerenje imovine – sedma godina najma | | | |
| | ■ trošak amortizacije | 40.019,00 | 430 | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 40.019,00 | | 026 |
| 3. | Naknadno mjerenje obveze (plaćanje obveze i obračun troškova kamata) – sedma godina najma | | | |
| | ■ obveza po osnovi najma (plaćanje naknade) | 50.000,00 | 983 | |
| | ■ žiro račun | 50.000,00 | | 100 |
| | ■ trošak kamata | 19.690,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 19.690,00 | | 983 |

Knjiženja iskazana pod red. br. 2. i 3. provesti će se u odgovarajućim iznosima za svako razdoblje do kraja trajanja najma.



Primjer 4. – Modifikacija najma zbog povećanja opsega najma (produljenje perioda trajanja najma uz povećanje cijene najma)

Sklopljen je ugovor o najmu poslovnog prostora koji se temelji na sljedećim ugovorenim uvjetima (uvjeti iz ugovora o najmu prije modifikacije):

- sklopljen je ugovor o najmu poslovnog prostora 5.000 m²;
- trajanje najma: 5 godina (od 01.01.20x1 do 31.12.20x5), bez mogućnosti produljenja ili raskida ugovora;
- naknada: godišnji iznos naknade 100.000 EUR (+ PDV) plaća se na kraju svake godine za tekuću godinu;
- diskontna stopa utvrđena je kao inkrementalna stopa zaduživanja od 5%, jer stopu iz ugovora o najmu nije moguće lako utvrditi;
- modifikacija ugovora o najmu stupa na snagu 01.01.20x3. godine.

Potrebno je iskazati **početno i naknadno mjerenje** imovine i obveze po osnovi najma tijekom trajanja ugovora.

a) početno mjerenje:

- obveza po osnovi najma utvrđuje se kao sadašnja vrijednost plaćanja u razdoblju od 5 godina po 100.000 EUR godišnje, diskontirano primjenom stope od 5% te je na datum priznavanja ugovora o najmu (01.01.20x1. godine) sadašnja vrijednost obveza utvrđena u iznosu od 432.948 EUR;

| Razdoblje (n) | Iznos rate | Diskontni faktor = $(1 / (1 + 5\%)^n)$ | Sadašnja vrijednost obveze - u EUR |
|--|------------|--|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2*3 |
| 20x1. | 100.000 | 0,9524 | 95.238 |
| 20x2. | 100.000 | 0,9070 | 90.703 |
| 20x3. | 100.000 | 0,8638 | 86.384 |
| 20x4. | 100.000 | 0,8227 | 82.270 |
| 20x5. | 100.000 | 0,7835 | 78.353 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 432.948 |

- početna vrijednost imovine s pravom korištenja jednaka je iznosu sadašnje vrijednosti obveza te iznosi 432.948 EUR;

b) naknadno mjerenje:

- mjerenje imovine vrši se metodom troška, trajanje najma je 5 godina (stopa amortizacije stoga iznosi 20%), što znači da je godišnji trošak amortizacije 86.590 EUR (432.948 EUR*20%);
- obveze se umanjuju za godišnji iznos plaćanja najma te uvećavaju za troškove kamata;

IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

| Godina | Početno stanje imovine - u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
|---------------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 20x1. | 432.948 | 86.590 | 346.358 |
| 20x2. | 346.358 | 86.590 | 259.768 |
| 20x3. | 259.768 | 86.590 | 173.178 |
| 20x4. | 173.178 | 86.590 | 86.588 |
| 20x5. | 86.588 | 86.588 | - |
| Ukupno | | 432.948 | - |

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Godina | Početno stanje obveze - u EUR | Plaćanje najma - u EUR | Kamata 5% - u EUR | Završno stanje obveze - u EUR |
|---------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(2-3+4) |
| 20x1. | 432.948 | 100.000 | 21.647 | 354.595 |
| 20x2. | 354.595 | 100.000 | 17.730 | 272.325 |
| 20x3. | 272.325 | 100.000 | 13.616 | 185.941 |
| 20x4. | 185.941 | 100.000 | 9.297 | 95.238 |
| 20x5. | 95.238 | 100.000 | 4.762 | 0 |
| Ukupno | | 500.000 | 67.052 | |

Prije modifikacije ugovora o najmu (01.01.20x3. godine) stanje obveza po osnovi najma iznosi 272.325 EUR, a knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja je 259.768 EUR te je knjiženje kako slijedi:

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|---------------------|--|------------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 20x1. Godina | | | | |
| 1. | Početno priznavanje imovine i obveza | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – poslovni prostor | 432.948,00 | 024 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 432.948,00 | | 983 |
| 2. | Obračun amortizacije (na godišnjoj razini) | | | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 86.590,00 | | 026 |
| | ■ trošak amortizacije | 86.590,00 | 430 | |
| 3. | Evidentiranje primljene fakture dobavljača za najam | | | |
| | ■ obveza prema dobavljačima | 125.000,00 | | 220 |
| | ■ pretporez po primljenim računima | 25.000,00 | 160 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 100.000,00 | 983 | |
| 4. | Evidentiranje troškova kamata | | | |
| | ■ trošak kamata | 21.647,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 21.647,00 | | 983 |
| 5. | Plaćanje obveze prema dobavljaču | | | |
| | ■ obveza prema dobavljačima | 125.000,00 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 125.000,00 | | 100 |
| 20x2. Godina | | | | |
| 1. | Obračun amortizacije (na godišnjoj razini) | | | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 86.590,00 | | 026 |
| | ■ trošak amortizacije | 86.590,00 | 430 | |
| 2. | Evidentiranje primljene fakture dobavljača za najam | | | |
| | ■ obveza prema dobavljačima | 125.000,00 | | 220 |
| | ■ pretporez po primljenim računima | 25.000,00 | 160 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 100.000,00 | 983 | |
| 3. | Evidentiranje troškova kamata | | | |
| | ■ trošak kamata | 17.730,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 17.730,00 | | 983 |
| 4. | Plaćanje obveze prema dobavljaču | | | |
| | ■ obveza prema dobavljačima | 125.000,00 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 125.000,00 | | 100 |

Dana 01.01.20x3. najmodavatelj i najmoprimatelj ugovaraju da će produljiti period trajanja najma za dvije godine (od 01.01.20x6 do



31.12.20x7.). Najmnina se od 01.01.20x6. povećava na 105.000 EUR (+PDV). Inkrementalna kamatna stopa zaduživanja na datum modifikacije najma 01.01.20x3. godine je 6%.

Budući da izvorni ugovor **nije sadržavao** opciju produljenja najma i povećanje cijene najma, ovo promjenu nije moguće obračunati kao ponovnu procjenu obveze po osnovi najma, već kao modifikaciju najma. Nadalje, najam se ne može obračunati kao zaseban najam budući da modifikacija ne daje pravo korištenja dodatne imovine, već samo produljuje period trajanja najma.

Modifikaciju najma kod koje dolazi do povećanja opsega najma, najmoprimac će obračunati na sljedeći način:

- 1) rasporediti naknadu na svaku komponentu ugovora o najmu na temelju relativne samostalne cijene date komponente najma i ukupne samostalne cijene komponenti koje nisu najam;
- 2) utvrditi trajanje najma;
- 3) ponovno mjeriti obveze s osnove najma diskontiranjem revidiranih plaćanja najma primjenom revidirane diskontne stope;
- 4) utvrditi odgovarajući iznos usklađenja imovine s pravom korištenja.

Na datum modifikacije najma 01.01.20x3. godine, vrijednost imovine s pravom korištenja iznosi 259.768 EUR kn, a vrijednost obveze po osnovi najma iznosi 272.325 EUR.

Utvrđivanje učinaka modifikacije najma

Potrebno je utvrditi iznos usklađenja imovine i obveza po osnovi najma, kako slijedi u nastavku:

- a) Društvo (najmoprimac) mora mjeriti obvezu po osnovi najma u preostalom vijeku trajanja najma korištenjem **revidirane diskontne stope** od 6%. Obveza se izračunava kao sadašnja vrijednost plaćanja od 100.000 EUR godišnje za preostalo razdoblje trajanja najma od 3 godine (20x3.-20x5. godina) te plaćanje od 105.000 EUR za preostalo trajanje najma od dvije godine (20x6.-20x7.) uz revidiranu diskontnu stopu od 6% te iznosi 428.937 EUR.

| Razdoblje (n) | Iznos rate | Diskontni faktor = $(1/(1+6\%)^n)$ | Sadašnja vrijednost obveze - u EUR |
|--|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4=2*3 |
| 20x3. | 100.000 | 0,9434 | 94.340 |
| 20x4. | 100.000 | 0,8900 | 89.000 |
| 20x5. | 100.000 | 0,8396 | 83.960 |
| 20x6. | 105.000 | 0,7921 | 83.171 |
| 20x7. | 105.000 | 0,7473 | 78.467 |
| Ukupno sadašnja vrijednost obveze | | | 428.937 |

- b) Potrebno usklađenje (povećanje) imovine s pravom korištenja i obveze po osnovi najma utvrđuje se u iznosu od 156.612 EUR (iznos modificirane obveze po osnovu najma umanjeno za vrijednost obveze po osnovu najma prije modifikacije = 428.937 EUR – 272.325 EUR), bez utjecaja na račun dobiti i gubitka.
- c) Potrebno je utvrditi i novi iznos troška amortizacije u preostalom vijeku trajanja najma koji iznosi 83.276 EUR godišnje (vrijednost imovine 416.380 EUR/ preostali vijek upotrebe 5 godina).

IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

| Godina | Početno stanje imovine - u EUR | Trošak amortizacije - u EUR | Neto knjigovodstvena vrijednost imovine - u EUR |
|---------------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4=(2-3) |
| 20x3. | 416.380 | 83.276 | 333.104 |
| 20x4. | 333.104 | 83.276 | 249.829 |
| 20x5. | 249.829 | 83.276 | 166.553 |
| 20x6. | 166.553 | 83.276 | 83.277 |
| 20x7. | 83.277 | 83.277 | - |
| Ukupno | | 416.380 | - |

- d) Potrebno je pripremiti novi otplatni plan obveza po osnovi najma i troškove kamata u preostalom periodu trajanja najma (plaćanje iznosa glavnice od 428.937 EUR uvećano za troškove kamata 81.063 EUR; tj. ukupno 510.000 EUR).

OBVEZE PO OSNOVI NAJMA

| Godina | Početno stanje obveze - u EUR | Plaćanje najma - u EUR | Kamata 6% - u EUR | Završno stanje obveze - u EUR |
|---------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5=(2-3+4) |
| 20x3. | 428.937 | 100.000 | 25.736 | 354.673 |
| 20x4. | 354.673 | 100.000 | 21.280 | 275.954 |
| 20x5. | 275.954 | 100.000 | 16.557 | 192.511 |
| 20x6. | 192.511 | 105.000 | 11.551 | 99.061 |
| 20x7. | 99.061 | 105.000 | 5.939 | 0 |
| Ukupno | | 510.000 | 81.063 | |

Knjiženje:

| Red. br. | Opis | Iznos | Račun | |
|---------------------|--|------------|--------|-----------|
| | | | Duguje | Potražuje |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 20x3. godina | | | | |
| 1. | Usklada radi modifikacije najma 01.01.20x3. | | | |
| | ■ imovina s pravom upotrebe – poslovni prostor | 156.612,00 | 024 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 156.612,00 | | 983 |
| 2. | Obračun amortizacije (na godišnjoj razini) | | | |
| | ■ ispravak vrijednosti imovine | 83.276,00 | | 026 |
| | ■ trošak amortizacije | 83.276,00 | 430 | |
| 3. | Evidentiranje primljene fakture dobavljača za najam | | | |
| | ■ obveze prema dobavljačima | 125.000,00 | | 220 |
| | ■ pretporez po primljenim računima | 25.000,00 | 160 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 100.000,00 | 983 | |
| 4. | Evidentiranje troškova kamata | | | |
| | ■ trošak kamata | 25.736,00 | 724 | |
| | ■ obveza po osnovi najma | 25.736,00 | | 983 |
| 5. | Plaćanje obveze prema dobavljaču | | | |
| | ■ obveza prema dobavljačima | 125.000,00 | 220 | |
| | ■ žiro račun | 125.000,00 | | 100 |

