

# RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE

---

**Alaber, Mato**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2020**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Polytechnic in Pozega / Veleučilište u Požegi**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:112:423874>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-21**



**VELEUČILIŠTE U POŽEGI**  
STUDIA SUPERIORA POSEGANA

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Polytechnic in Pozega - Polytechnic in Pozega Graduate Thesis Repository](#)



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

# VELEUČILIŠTE U POŽEGI



STUDENT MATO ALABER, MBS: 7323

## RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE

### ZAVRŠNI RAD

Požega, 2020.godine.

VELEUČILIŠTE U POŽEGI

DRUŠTVENI ODJEL

PREDDIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ RAČUNOVODSTVO

**RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE**

***ZAVRŠNI RAD***

IZ KOLEGIJA RAČUNOVODSTVO ZA PODUZETNIKE II

MENTOR: dr. sc. Verica Budimir prof. v. š.

STUDENT: Mato Alaber

MATIČNI BROJ STUDENTA: 7323

U Požegi, 2020. godina

## SAŽETAK

Nekretnina je potrebna svakome čovjeku za normalan život, a tako i za poslovanje gospodarskog subjekta. Gospodarski subjekti svoje nekretnine koriste za proizvodne pogone i za isporuku dobara ili pružanje usluga. Neki subjekti pojedine nekretnine (zemljišta ili zgrade, dijelove zgrade ili oboje) izdvajaju od ostale imovine, te ih daju u najam ili drže u mirovanju čekajući njeno povećanje vrijednosti ili ujedno su u najmu i čekaju povećanje vrijednosti. Onaj subjekt koji ima takve nekretnine u svojoj imovini, mora ih pri nabavi ili pri prijenosu sa nekog drugog oblika imovine klasificirati kao ulaganja u nekretnine te ih po pravilima i propisima evidentirati. Računovodstvo kao disciplina, umijeće, znanost ima i svoje propise o izvještavanjima koji su propisani Međunarodnim računovodstvenim standardima u kojima je propisana osnova računovodstvenih postupaka.

Ovim radom se objašnjava i na primjerima prikazuje kako se propisano računovodstveno prati imovina nekog gospodarskog subjekta koja je klasificirana kao ulaganja u nekretnine. Praćenje tog oblika imovine obavlja se s pomoću propisanog Međunarodnog računovodstvenog standarda 40 koji se primjenjuje za priznavanje, mjerenje i objavljivanje ulaganja u nekretnine.

Nekretnine u imovini gospodarskog subjekta klasificirane kao ulaganja u nekretnine, imaju veliki utjecaj na financijske izvještaje. Radi se o većoj vrijednosti takvih nekretnina i to su resursi poduzeća koji ostvaruju prihod. Praćenje tog oblika imovine bitno je kako za same vlasnike, tako i za ostale zainteresirane strane. Rad je koncipiran kroz pet poglavlja. Prvo poglavlje kreće od pojma ulaganja u nekretnine kao dijela materijalne imovine, a do kraja prolazi cijeli postupak praćenja i izvještavanja.

Ključne riječi: imovina, ulaganja u nekretnine, praćenje, Međunarodni računovodstveni standardi, gospodarski subjekt.

## SUMMARY

The property is needed for every person for a normal life and also for the business of any economic operator. Economic operators use their property for production facilities and for or being rented and waiting for an increase in value. That entity that has such properties in its assets must classify them as investment in real estate or when transferring from another form of property to the property and record them by the rules and regulations. Accounting as a discipline, art, science also has its own regulations on reporting that are prescribed delivering goods or providing services. Some entities separate property (land or buildings, parts of the building or both) from other assets and give them to rent or keep them at rest, waiting for its appreciation by international accounting standards in which the basis of accounting procedures is prescribed.

This work also explains the examples of how the accounting of an economic entity is classified as an investment property. The monitoring of this form of property shall be carried out using the statutory International Accounting Standard 40 applicable for the recognition, measurement and disclosure of investment property.

Property in the property of an economic operator classified as an investment property, have a major impact on financial statements. This is a higher value of such real estate and these are the resources of the revenue-generating companies. The monitoring of this form of property is essential both for the owners themselves and for other interested parties. The work has been conceived through five chapters. The first chapter ranges from the notion of investing in property as part of a tangible asset, and by the end it passes the entire monitoring and reporting process.

Keywords: property, property investment, monitoring, international accounting standards, economic operator.

1.UVOD .....	1
2.1.Dugotrajna materijalna imovina .....	2
2.2.Pojam i primjeri imovine klasificirane kao „ulaganje u nekretnine“ .....	3
3.RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE SUKLADNO PROPISIMA.....	6
3.1.Međunarodni računovodstveni standard 40.....	6
3.2.Početno priznavanje ulaganja u nekretnine .....	9
3.3.Mjerenje vrijednosti nakon početnog priznavanja ulaganja u nekretnine .....	11
3.4.Reklasifikacija ulaganja u nekretnine i prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine.....	13
3.5.Mjerenje kod prijenosa.....	14
3.6.Povlačenje ili otuđenje .....	15
3.7.Prikazivanje otuđenja, povlačenja imovine klasificirane kao „ulaganja u nekretnine“ .....	16
4.PRIMJERI ULAGANJA U NEKRETNINE.....	19

## 1.UVOD

Tema završnog rada je računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine. U današnje vrijeme sve se više ulaže u razne oblike nekretnina od strane građana i trgovačkih društava, odnosno gospodarskih subjekta. Cijene nekretnina već dugi niz godina su u porastu i može se smatrati da je taj način ulaganja financijskih sredstava opravdan. Ciljevi ovoga rada su istražiti i objasniti sve računovodstvene pojmove koji su propisani i obuhvaćaju praćenje imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine. Svuj svoju imovinu gospodarski subjekt mora računovodstveno prikazati, bila ona materijalna ili nematerijalna te ju po oblicima nabrojati. U dugotrajnoj materijalnoj imovini se nalaze nekretnine klasificirane kao ulaganje u nekretnine. Ulaganje u nekretnine su nekretnine (zemljišta ili zgrade, dijelovi zgrade ili oboje) to je imovina koju je gospodarski subjekt dao u financijski najam ili ju drži radi porasta vrijednosti, a može je dati u financijski najam i čekati povećanje vrijednosti.

Računovodstvo je široki pojam koji propisuje računovodstvene pojmove izvještavanja koji su za ovaj primjer nekretnina propisani. Ovim radom se prikazuju računovodstveni pojmovi: priznavanje, mjerenje, modeli evidencija (model troška i model fer vrijednosti nabave), prijenos, mjerenja kod prijenosa, povlačenje ili otuđenje. Nadalje radom se prikazuje povlačenje ili otuđenje u financijskim izvještajima gospodarskog subjekta.

Rad je podijeljen u pet poglavlja. U prvom poglavlju uvodom se prikazuje što je cilj ovoga rada i o kojim se pojmovima radi. Drugo poglavlje se odnosi na materijalnu imovinu gdje se pojašnjava pojam dugotrajne materijalne imovine, zatim pojam i primjeri imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine. Treće poglavlje je usmjereno na računovodstvene pojmove praćenja ulaganja u nekretnine sukladno propisima te se tu opisuje: pojam računovodstvenog standarda 40, priznavanje ulaganja u nekretnine te mjerenje vrijednosti kod početnog priznavanja. Razlikuju se dva modela evidencija nekretnina pri nabavi koji se u nastavku prikazuju. U nastavku trećeg poglavlja prikazuju se i prijenosi s ili na ulaganja u nekretnine, zatim ponovna mjerenja pri prijenosu, povlačenja i otuđenja ta kako prikazati nestanak te imovine u financijskom izvještaju. Četvrtim poglavljem teorijski se prikazuje cijeli računovodstveni postupak praćenja ulaganja u nekretnine na izmišljenom primjeru poslovne suradnje između dva gospodarska subjekta. Petim poglavljem su razmotreni svi dijelovi završnog rada, sastavljen je zaključak, prikazani su izvori literature i nabrojane tablice i grafovi.

## 2.ULAGANJE U NEKRETNINE KAO DIO MATERIJALNE IMOVINE

Ulaganja u nekretnine je nekretnina koja je dio materijalne imovine gospodarskog subjekta. Imovina, odnosno sredstvo je resurs koji kontrolira poslovni subjekt kao rezultat prošlih događaja i od kojeg se očekuje pritjecanje budućih ekonomskih koristi u poslovni subjekt. Imovinu dijelimo na materijalnu i nematerijalnu imovinu koja je dio financijskog izvještaja - bilance gospodarskog subjekta. Bilanca je pregled stanja imovine, obveza i kapitala gospodarskog subjekta na određeni datum. Materijalna imovina se pojavljuje u obliku: zemljišta, zgrada, postrojenja, opreme, ulaganja u nekretnine i u drugim oblicima. Nematerijalna imovina pojavljuje se u obliku: novca, potraživanja, licencija, softvera i u drugim oblicima. Materijalna imovina je imovina koju društvo koristi u proizvodnji proizvoda, isporuci dobara i pružanju usluga koja ima fizičko obilježje, a nematerijalna imovina je imovina koju društvo koristi u proizvodnji proizvoda, isporuci dobara i pružanju usluga a nema fizičko obilježje.

### 2.1.Dugotrajna materijalna imovina

Dugotrajna materijalna imovina je imovina gospodarskog subjekta koju subjekt koristi duže vremena u svojem poslovnom procesu i veće je vrijednosti. U svom radu autor Belak (2012; 114) ističe da za svako računovodstvo dugotrajne materijalne imovine je najvažniji Međunarodni računovodstveni standard (MRS) 16 (nekretnine, postrojenja i oprema) i Hrvatski standard financijskog izvještavanja (HSFI) 6 (dugotrajna materijalna imovina). Nadalje autor Belak navodi uvjete koji se moraju zadovoljiti, da bi se neka stavka klasificirala i priznala kao dugotrajna materijalna imovina u bilanci društva a to su:

1. da poduzeće tu imovinu posjeduje i koristi se njome u proizvodnji proizvoda ili isporuci robe i usluga, za najam drugima ili administrativne svrhe što propisuju HSFI 6, t.3.,
2. da je to imovina za koju se očekuje da će se koristiti duže od jednog razdoblja što propisuju HSFI 6, t.3.,
3. da je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi povezane s predmetom pritjecati subjektu,
4. da se trošak predmeta može pouzdano izmjeriti što propisuju MRS 16 t.7 i HSFI 6,t.18.,
5. da je pojedinačna nabavna vrijednost veća od 3 500,00 kuna.



Autori Gulin et al. (2018; 52) u svom radu navode i pojašnjavaju različite oblike dugotrajne materijalne imovine u koje pripadaju: zemljišta, građevinski objekti, postrojenja i oprema, alati, pogonski inventar i transportna imovina. Nadalje oni ističu da su ti oblici imovine u funkciji obavljanja osnovne djelatnosti društva te da je nabavljena imovina u svrhu korištenje u proizvodnji proizvoda, isporuci dobara ili pružanju usluga. Autori ističu da se takva imovina smatra infrastrukturnom imovinom i nabavlja se različitim načinima, a to su:

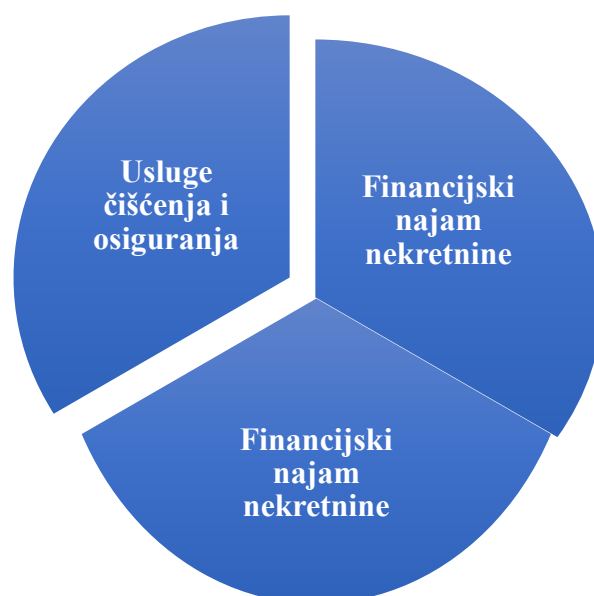
1. nabava na tržištu gdje kupac kupuje po dogovorenoj cijeni,
2. nabava može biti i vlastitom izgradnjom gdje društvo samo u svom poslovnom procesu gradi ili proizvodi. Kao primjer je proizvodnja stolica koju će društvo proizvesti i neće prodati već ih izdvaja i prijenosi na imovinu,
3. imovinu je moguće nabaviti i razmjenom sredstva za sredstvo,
4. nabava financijskim najmom korištenje nekoga sredstva odnos najmoprimca i najmodavca,
5. nabava državnom potporom gdje je izvor financiranja državna potpora koja ima obilježje bespovratnih sredstava,
6. nabava poslovnim spajanjem povećanje imovine po stavkama preuzete imovine,
7. nabava putem donacija koja je trajno dana na korištenje bez protu naknade,
8. nabava imovina stečena ulaganjem od strane vlasnika povećanje temeljnog kapitala,
9. nabava imovine utvrđenim inventurnim viškom, usklađivanje knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem i evidentiranje propusta.

## 2.2.Pojam i primjeri imovine klasificirane kao „ulaganje u nekretnine“

Pojam ulaganja u nekretnine je posebna stavka dugotrajne materijalne imovine u bilanci poduzeća. Takav oblik imovine predstavljaju nekretnine koje se nabavljaju ili izgrađuju s ciljem ostvarivanja prihoda od najma i s pretpostavkom da će vrijednost te iste nekretnine u budućem vremenu porasti. To su nekretnine u vlasništvu gospodarskog subjekta koje su odvojene od drugih oblika imovina i nisu vezane za proizvodnju ili uslugu za djelatnost tog istog poduzeća. Ulaganja u nekretnine su nekretnine koje ostvaruju prihod i generiraju novac u novčane tokove neovisno o drugoj imovini. To su nekretnine koje imaju: vrijednost, koje su izgrađene i koje su funkciji. To je vrlo dobar način ulaganja za gospodarske subjekte i građane. Ulažu subjekti i građani koji imaju nezaposlen novac ili koji se odluče zadužiti nekim financijskim zaduženjem. Autor Belak (2009; 169) prevodi ulaganja

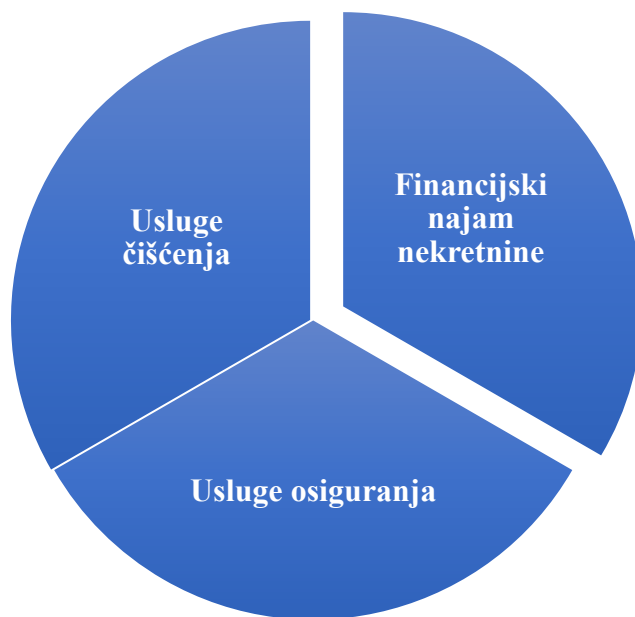
u nekretnine u „investicijske nekretnine“ jer želi razdvojiti pojam ulaganja u nekretnine. Autor pojašnjava da ulaganja u nekretnine može općenito značiti ulaganja u bilo koju vrstu nekretnina koju vlasnik koristi u svom poslovnom procesu. Stavka bilance na poziciji 05 je ulaganja u nekretnine koja predstavlja kategoriju dugotrajne imovine. Imovina u obliku ulaganja u nekretnine ne smije se koristiti u proizvodnji proizvoda poduzeća ni u pružanju usluga. Poduzeće koje se bavi proizvodnjom nekih prehrambenih proizvoda, svoje proizvode ne može prodavati u svojoj poslovnoj zgradi u nekome gradu, ako je ta zgrada evidentira kao ulaganja u nekretnine. Belak (2009; 173) navodi na koji način se jedna te ista nekretnina može prikazivati kao investicijska nekretnina, a da poduzetnik pruža svoje usluge korisniku nekretnine u najmu. Kao primjer autor navodi da ako vlasnik poslovne zgrade osigurava usluge čuvanja, osiguranja, održavanja i čišćenja te iste zgrade, a te usluge nisu značajne za cjelokupan ugovor, tada se ta nekretnina može tretirati kao investicijska nekretnina (Slika 1.). Autor nadalje ističe kad vlasnik upravlja procesima u zgradi koji su značajniji, onda se smatra da vlasnik koristi nekretninu u svom procesu (Slika 2.).

Slika 1: Investivijska nekretnina



Izvor: Belak (2009 ; 174)

Slika 2:Nekretnina u poslovnom procesu



Izvor: Belak (2009 ; 173 )

### 3.RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE SUKLADNO PROPISIMA

Autori Gulin et al. (2018; 9) u svom radu navode da se u suvremenom vremenu o računovodstvu govori kao o poslovnom jeziku ili jeziku poslovnog odlučivanja. Oni koji upravljaju gospodarskim subjektima taj poslovni jezik bi trebali savladati u cilju boljeg upravljanja. Računovodstvo pristupa kao vještina, tehnika ili umijeće prema nekim događajima, računovodstveno sve bilježi, obrađuje na već uobičajen-propisan način i izvještava putem propisanih izvještaja. Pristup i postupanje sa imovinom se provodi sa propisanim standardima. Računovodstveni standardi predstavljaju propisane računovodstvene postupke prema zahtjevu. Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine je praćenje imovine jednoga gospodarskog subjekta. Imovina koja je klasificirana kao ulaganja u nekretnine sa propisanim pojmovima MRS-a 40., od početka nabave te imovine do isknjižena iz financijskog izvještaja.

#### 3.1.Međunarodni računovodstveni standard 40

MRS 40 obuhvaća i propisuje način kretanja imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine sa: priznavanjem, mjerenjem, modelima troškova nabave, prijenosa, mjerenja kod prijenosa, povlačenja ili otuđenja i objavljivanje imovine. U MRS-u 40 upotrijebljeni su pojmovi s točno određenima značenjem koje ćemo u nastavku kratko opisati.

Knjigovodstvena vrijednost oblika imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine je vrijednost po kojoj je taj oblik imovine priznat u bilanci gospodarskog subjekta.

Trošak nabave je plaćeni iznos novca ili novčanih ekvivalenata ili fer vrijednost druge naknade koja je dana za nabavu imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine. To je iznos koji je dan u vrijeme njene kupnje, izgradnje ili ako je bilo potrebno to je visina iznosa koji se može pripisati kod početnog priznavanja u skladu s određenim zahtjevima drugih MSFI-a.

Fer vrijednost je cijena koja bi bila ostvarena pri prodaji imovine koja je klasificirana kao ulaganja u nekretnine ili plaćena za prijenos neke obveze u urednoj transakciji između zainteresiranih strana na tržištu za taj oblik imovine.

Nekretnina koju koristi vlasnik je nekretnina u posjedu koja se drži od strane vlasnika ili najmoprimca u okviru financijskog najma u svrhu upotrebe tijekom proizvodnje proizvoda, isporuke dobara, pružanja usluga ili u administrativne svrhe.

„Poštena vrijednost“ je pojam koji se dodaje u izmjenama MRS-a 40 2016 g., a istog je značenja pojma „fer vrijednosti“.

Račun dobiti i gubitka je financijski izvještaj gospodarskog subjekta kojim se prikazuju prihodi, rashodi te ostvarena dobit ili gubitak poslovanja za određeno razdoblje.

Prema t.6. MRS-a 40 (2016; 444) udio najmoprimca u operativnom najmu može se klasificirati i voditi kao ulaganje u nekretnine samo i isključivo ako bi nekretnina inače udovoljavala definiciji ulaganje u nekretnine. Može se klasificirati i ako najmoprimac za priznatu imovinu primjenjuje model poštene vrijednost t. 33-55. za priznatu imovinu. Kad se odabere mogućnost razvrstavanja za jedan udio u nekretnini u posjedu i u okviru poslovnog najma, sve se nekretnine razvrstane kao ulaganja u nekretnine obračunavaju uporabom modela poštene vrijednosti. Autorica Cirkveni (2012; 33) ističe da se ulaganja u nekretnine smatraju ulaganja:

1. radi zarade prihoda od najma,
2. radi povećanja kapitalne vrijednosti imovine ili
3. radi zarade od jednog ili drugog.

Cirkveni (2012; 33) ističe da se nekretnine koje se klasificiraju kao ulaganje u nekretnine razlikuju od nekretnina koje se koriste u proizvodnji ili u pružanju usluga ili za administrativne svrhe. Razlikuju se zbog toga što omogućuju ostvarivanje ekonomskih koristi neovisno o drugim oblicima imovine. Autorica Cirkveni ističe da korištenja nekretnina može biti i u različite svrhe i za različite djelatnosti. Važno ih je evidentirati i klasificirati u financijskim izvještajima poslovnog subjekta u računovodstvenom smislu kako propisuju MRS-i (Tablica 1).

Tablica 1: Klasifikacija nekretnina prema zahtjevima HSFI-a 6 odnosno MRS-a 16 i HSFI-a 7 odnosno MRS-a 40

NAMJENA NEKRETNINE	DJELOKRUG RAČUNOVODSTVENIH STANADARDA
Nekretnine koje društvo koristi u obavljanju osnovne djelatnosti poduzetnika (proizvodnja dobara i usluga, administrativne svrhe i sl.).	HSFI 6 odnosno MRS 16
Nekretnine koje se grade ili obnavljaju za buduću uporabu kao ulaganje u nekretnine	HSFI 6 odnosno MRS 16 do trenutka izgradnje, nakon toga HSFI 7 odnosno MRS 40
Nekretnine koje se drže u svrhu zarade prihoda od poslovnog najma osim onih koje se iznajmljuju zaposlenicima (neovisno o tome plaćaju li najam po tržišnim cijenama) i/ili porasta vrijednosti te imovine	HSFI 7 odnosno MRS 40
Nekretnine primljene u financijski najam, a dane u poslovni najam	HSFI 7 odnosno MRS 40
Nekretnine koje se iznajmljuju zaposlenicima	HSFI 6 odnosno MRS 16

Izvor: Cirkveni (2012; 34)

Autorica Cirkveni (2012; 34) specificira ulaganja u nekretnine koje propisuje t.8 MRS-a 40, a to su:

1. zemljište koje se drži radi dugoročnog porasta kapitalne vrijednosti, a ne zbog kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja,
2. zemljište koje se drži za uporabu u još neutvrđenoj budućnosti (ako društvo nije odlučilo koristiti zemlju kao nekretninu koju koristi vlasnik ili radi kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja, onda se smatra da je riječ o nekretnini koja je namijenjena povećanju kapitalne vrijednosti),
3. zgrada koju društvo posjeduje ili ju koristi po ugovoru o financijskom najmu i koju daje u poslovni najam,

4. zgrada koja je prazna, ali se drži s namjerom davanja u poslovni najam,
5. nekretnina koja se gradi ili obnavlja radi buduće uporabe u smislu ulaganja u nekretnine.

Prema t.9. MRS-a 40 (2016; 444-445) primjeri ulaganja u nekretnine koji se ne smatraju su:

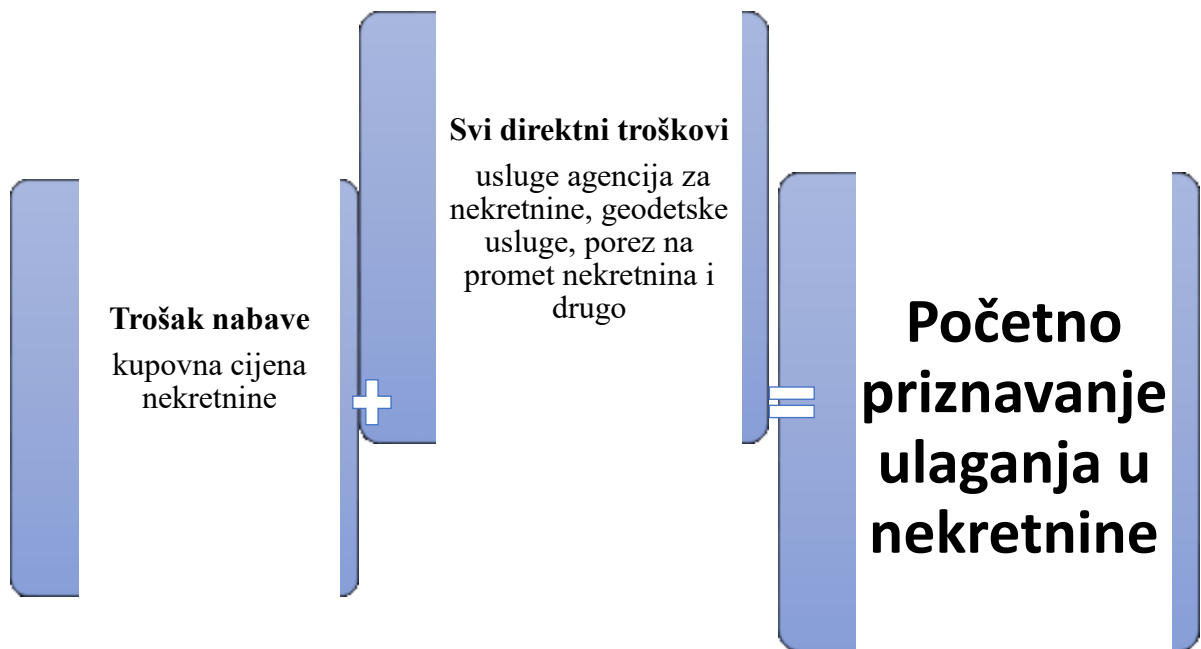
1. nekretnine koje su namijenjene prodaji tijekom redovnog poslovanja ili tijekom izgradnje ili razvoja za takvu prodaju (nekretnine nabavljene isključivo radi njezinog naknadnog otuđenja u bliskoj budućnosti),
2. nekretnine koje se grade ili su u razvoju u ime trećih stranaka,
3. nekretnine koje koristi vlasnik u proizvodnji ili u davanju usluga i ili u administrativne svrhe i nekretnine koje se drže zbog buduće upotrebe od strane vlasnika,
4. nekretnine koje koriste zaposlenici bez obzira dali plaćaju najam za korištenje,
5. nekretnine koje koristi vlasnik te su namijenjene otuđenju,
6. nekretnine koje su dane u financijski najam drugim gospodarskim subjektima.

Pojedine nekretnine mogu imati više namjena pri klasifikaciji nekretnina. Za nekretninu je bitno definirati njenu namjenu. Dio zgrade može biti dan u najam i ostvaruje prihode od najma ili povećanja vrijednosti, a drugi dio može se namijeniti za vlastite proizvodne i administrativne svrhe. Prema t.10. MRS-a 40 (2016; 445) klasifikacija takve nekretnine propisuje ako se ti dijelovi mogu prodati odvojeno (ili odvojeno iznajmiti putem financijskog najma) isti se računovodstveno tretiraju odvojeno. Ako se ti dijelovi ne mogu odvojeno prodati, onda imovina predstavlja ulaganja u nekretninu samo ako je njen beznačajan dio namijenjen korištenju u proizvodnji ili isporuci robe, za pružanju usluga ili za administrativne svrhe.

### 3.2. Početno priznavanje ulaganja u nekretnine

Nekretnine koje se kategoriziraju kao ulaganja u nekretnine početno se mjere po trošku nabave i naknadnim troškovima. Slika 3. prikazuje što sve ulazi u početno priznavanje ulaganja u nekretnine a to su: cijena te nekretnine, troškovi za usluge koje je gospodarski subjekt morao angažirati druge subjekte koji su specijalizirani za traženje nekretnine, izmjeru i utvrđivanje katastarske čestice, troškovi za porez na promet nekretnina i drugo.

Slika 3: Početno priznavanje ulaganja u nekretnine



Izvor: Štahan et al. (2017; 156)



„Kada poduzetnik, obveznik primijene HSFI-a, samostalno gradi nekretninu koju će priznati kao ulaganje u nekretnine, trošak kompletnoga ulaganja u tu nekretninu je trošak nabave ulaganja u nekretnine na datum izgradnje ili obnove“ (Štahan, et al. 2017; 156). Prema t.16. MRS-a (2016; 446) ulaganja u nekretnine priznaju se kao imovina ako i isključivo u dva slučaju:

1. kada je vjerojatno da će buduća gospodarska korist povezana s ulaganjem u nekretnine pritjecati u subjekt,
2. kad se trošak ulaganja u nekretnine može pouzdano izmjeriti.

Prema navedenim principima gospodarski subjekt vrednuje sve svoje troškove ulaganja u nekretnine kad su nastali a ti troškovi uključuju početne troškove nastale prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine. Početni troškovi su u većini slučajeva veće vrijednosti, a naknadno nastali troškovi zamjene dijela i održavanja su manjih vrijednosti. Prema t.18. MRS-a (2016; 446) u skladu s načelom priznavanja subjekt ne priznaje u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja u nekretnine troškove koji nastaju pri redovnom održavanju. Nastali troškovi se priznaju u računu dobiti i gubitka kako nastaju. Troškovi redovnog održavanja su troškovi rada i potrošnog materijala, a mogu uključivati i troškove sitnih dijelova. MRS-a 40 t.19 (2016; 446) propisuju da dijelovi ulaganja u nekretnine mogu se steći i putem zamjene, unutarnji zidovi mogu biti zamjena izvornih zidova. U principu priznavanja subjekt u knjigovodstvenoj vrijednosti ulaganja u nekretnine priznaje trošak zamjene dijela postojećeg ulaganja onda kad je nastao trošak. Gospodarski subjekt tada ima i uvjet da su ispunjena mjerila priznavanja, a knjigovodstvena vrijednost tih zamijenjenih dijelova prestaje se priznavati u skladu s odredbama o prestanku priznavanja koje propisuje standard.

### 3.3.Mjerenje vrijednosti nakon početnog priznavanja ulaganja u nekretnine

Za utvrđivanje vrijednosti ulaganja u nekretnine nakon početnog priznavanja moraju se koristiti modeli priznavanja. Ulaganje u nekretnine evidentira se pomoću dva modela: model fer vrijednosti i model troška nabave. Prema t. 32 MRS-a 40 (2016; 448) kad se jednom odabere jedna metoda priznavanja tada sva svoja ulaganja u nekretnine gospodarski subjekt mora mjeriti po istom modelu. U smislu samoga mjerenja (model fer vrijednosti) ili radi objavljivanja (troškovni model) subjekti se potiču, ali nisu dužni fer vrijednost ulaganja u nekretnine mjeriti na temelju neovisnih procjena od strane kvalificiranih i stručnih procjenitelja za nekretninu koja se procjenjuje. U slučaju kad postoji oboriva pretpostavka da

subjekt može pouzdano mjeriti fer vrijednost ulaganja u nekretnine u kontinuitetu tada se može mijenjati model.

„Fer vrijednost ulaganja u nekretnine je cijena po kojoj se nekretnina može razmijeniti između informiranih i nepovezanih stranaka koje su voljne obaviti transakciju, a određuje se bez smanjenja za svotu troškova transakcije koji mogu nastati pri prodaji ili drugom načinu otuđenja“ (Cirkveni, 2012; 35). Nekretnine koje se klasificiraju kao ulaganja u nekretnine a drže se pod ugovorom o operativnom najmu na njih se mora primijeniti model fer vrijednosti. Prema t.32/A MRS-a 40 (2016; 448) subjekt može odabrati model poštene vrijednosti, odnosno fer vrijednosti ili model troška za sva ulaganja u nekretnine koja su povezana s obvezama koje donose povrat izravno povezan s poštenom vrijednošću ili povrat od određene imovine uključujući to ulaganja u nekretnine. Po modelu poštene vrijednosti odnosno fer vrijednosti a nakon početnog priznavanja subjekt koji je odabrao taj model mjeri svoja ulaganja po istom modelu. Prema t.34 MRS-a (2016; 449) ako su ulaganja u nekretnine koje su u posjedu najmoprimca u okviru poslovnog najma, onda ne postoji mogućnost izbora i može se samo primijeniti model poštene vrijednost. Autorica Cirkveni (2012; 35) ističe da fer vrijednost najbolje odražavaju cijene na tržištu za slične nekretnine. Kad je nedostatak trenutnih cijena na aktivnom području kao što je u poslovnoj praksi i slučaj onda treba uzeti u obzir:

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

Gospodarski subjekt treba analizirati svaki od izvora kako bi postigao najpouzdaniju procjenu fer vrijednosti. Različiti izvori mogu rezultirati različitim svotama procjene fer vrijednosti zbog toga je potrebno temeljito sve analizirati. Prema t.35 MRS-a 40 (2016; 449) dobit ili gubitak koji nastane iz promjene poštene vrijednosti ulaganja u nekretnine, treba se priznati u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastalo.

Model troška nabave je pojam koji obuhvaća značenje riječi troška i nabave. Trošak je iznos plaćenog novca ili novčanih ekvivalenata ili vrijednost neke druge naknade koja je utvrđena i dana za nabavu (druga riječ) neke vrste imovine. Prema t.56 MRS-a (2016; 451) subjekt koji nakon početnog priznavanja odabere model troška, dužan je mjeriti sva svoja ulaganja u nekretnine u skladu s zahtjevima MRS-a 16 u vezi s tim modelom. Subjekt nije dužan mjeriti imovinu po modelu troška za imovinu koja je namijenjena prodaji. Za onu imovinu koja je u skupini imovine koja je namijenjena otuđenju (prodaji), a koja je u skladu s MSFI 5 dugotrajna materijalna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja. Gospodarski subjekti koji mjere ulaganja u nekretnine sa modelom troška nabave dozvoljena im je amortizacija te imovine. Amortizacija je postupno umanjenje imovine gospodarskog subjekta. Amortizacijskim iznosom mogu umanjiti knjigovodstvenu vrijednost te imovine i porezno si olakšati dobit. Prema t. 58 MRS-a 16 (2016; 109) zemljište i zgrade su razdvojiva imovina te se s njima postupa odvojeno i onda kad su nabavljeni zajedno. U nekim iznimkama kao što su kamenolomi i odlagališta otpada, tada zemljišta imaju neograničen vijek uporabe i ne podliježe amortizaciji. Cirkveni (2012; 37) smatra da primjena amortizacijskih metoda ne isključuje mogućnost naknadnog smanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine. Nadalje autorica Cirkveni ističe da na svaki datum bilance treba ocijeniti postoji li koji pokazatelj da se sredstvo umanjuje. Kad se pojavi razlika do vrijednosti imovine koja je manja od knjigovodstvene svote, treba smanjiti vrijednost sredstava do nadoknadive svote i priznati gubitak, te evidentirati kao rashod. Također treba uz primjenu modela troška nabave utvrditi i objaviti, odnosno prikazati fer vrijednost nekretnina u bilješkama uz financijske izvještaje. Kad gospodarski subjekt ne može utvrditi fer vrijednost ulaganja, tada je dužan objaviti opis ulaganja u nekretnine i objasniti nemogućnost utvrđivanja fer vrijednosti, a ako je moguće raspon procjena unutar kojih se nalazi svota fer vrijednosti.

#### 3.4.Reklasifikacija ulaganja u nekretnine i prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine

Kad postoji promjena namjene nekretnine, tada treba izvršiti prijenos na ili s ulaganja u nekretnine. Prijenos se radi kad subjekt izgradi ili obnovi neku nekretninu koju sa zaliha bilance prenosi na stavku ulaganja u nekretnine. Prijenos se radi, kad se sa stavke ulaganja u nekretnine prebacuje na zalihe zbog prodaje ili kad se prebacuje na stavku bilance poslovna nekretnina koju se koristiti u proizvodnji ili pružanju usluga. Prema t. 57 MRS-a 40 (2016; 451) prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine trebaju se izvršiti samo i isključivo onda kada postoji promjena (Tablica 2.) za namjene koju potvrđuje:

Tablica 2:Prijenosi na ili sa ulaganja u nekretnine pri promjeni

NAMJENA	PRIJENOS
Početak korištenja od strane vlasnika	sa ulaganja u nekretnine na nekretnine koje koristi vlasnik
Početak razvijanja s namjerom prodaje	sa ulaganja u nekretnine na zalihe
Završetak korištenja od strane vlasnika	sa nekretnina koje koristi vlasnik na ulaganja u nekretnine
Početak poslovnog najma danog drugoj stranci	sa zaliha na ulaganja u nekretnine

Izvor: Štahan, et al. (2017; 157)

Točka 58. MRS-a 40 (2016; 51) nalaže subjektu koji ukazuje na početak razvijanja nekretnine radi njene prodaje, da prijenos nekretnina sa ulaganja u nekretnine na zalihe izvrši ako je isključivo došlo do promjene uporabe. Kada gospodarski subjekt odluči otuđiti ulaganja u nekretnine bez njenog razvijanja, mora i dalje postupati s njom kao sa ulaganjem u nekretnine do prestanka priznavanja, odnosno brisanja iz financijskog položaja, a kao sa zaliha. Nadalje je propisano, ako subjekt ponovno započne razvijati postojeće ulaganje u nekretnine radi uporabe za dalje kao ulaganja u nekretnine, ta nekretnina ostaje klasificirana isto, te ne ide na prijenos nekretnina koju koristi vlasnik tijekom njenog daljnjeg razvijanja. Crikveni (2012; 8) smatra da treba uzeti u obzir da nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine, te na kojima je započeta obnova i koje poslije obnove imaju istu namjenu ne reklasificiraju se na nekretnine koje društvo koristiti nakon obnove. Te nekretnine ostaju klasificirane kao ulaganja u nekretnine, troškovi obnove kao popravci krovšta, popravci instalacija i sličnoga na nekretnini, evidentiraju se kao troškovi investicijskog održavanja te nekretnine.

### 3.5.Mjerenje kod prijenosa

Točka 59. MRS-a (2016; 451) propisuje da pri prijenosu nekretnina kad subjekt primjenjuje model troška, tada prijenosi između ulaganja u nekretnine, nekretnine koje koristi vlasnik i zaliha ne mijenjaju knjigovodstvenu vrijednost. Te iste prenesene nekretnine ne mijenjaju trošak nabave nekretnine za potrebe mjerenja ili objavljivanja. Prema t. 60 MRS-a (2016; 451) kad su prijenosi iskazani po poštenoj vrijednosti u nekretnine koje koristi vlasnik ili u zalihe, tada pretpostavljeni trošak nabave za potrebe daljnjeg obračunavanja a u skladu propisanih pravila MRS-a 16 i MRS-a 2 jednak je njenoj poštenoj vrijednosti na datum promjene uporabe. Pod t.62 MRS-a (2016; 452) pojašnjeno je postupanje pri prijenosu, te

ukazuje na to da svako nastalo umanjenje knjigovodstvene vrijednosti priznaju se u dobit ili gubitak razdoblja. Kad je umanjenje u visini u kojoj je iznos uključen u revalorizacijski višak te nekretnine, taj iznos se priznaje u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti i odbije se od revalorizacijskog viška unutar kapitala. Za svako nastalo povećanje knjigovodstvene vrijednosti, a koje je u mjeri u kojoj to povećanje poništava prijašnji gubitak od umanjenja za tu nekretninu, to povećanje se priznaje u račun dobiti i gubitka. Iznos koji je priznat u računu dobiti i gubitka ne smije prijeći iznos koji je potreban za vraćanje na knjigovodstvenu vrijednost. Knjigovodstvena vrijednost je utvrđena bez amortizacije da gubitak od umanjenja nije priznat, a za svaki preostali dio priznaje se u sklopu dobiti i pribraja se revalorizacijskom višku unutar kapitala. Na naknadnom otuđenju ulaganja u nekretnine te revalorizacijske rezerve je moguće prenijeti na zadržanu dobit. Točke 63, 64 i 65 MRS-a (2016; 452) propisuju na koji način i gdje se priznaju prijenosi. Kad se prenosi iz zaliha u ulaganja u nekretnine koje su iskazane po poštenoj vrijednosti, nastala razlika između poštene vrijednosti nekretnine na taj datum i njene prethodne knjigovodstvene vrijednosti priznaje se u račun dobiti i gubitka. Kad se prenosi iz zaliha u ulaganja u nekretnine koje će se iskazati po poštenoj vrijednosti, zalihe moraju biti sukladne s načinima postupanja u prodaji. Subjekt koji dovrši izgradnju ili razvoj nekretnine u vlastitoj izvedbi a iskazuje ju po poštenoj vrijednosti, on svaku razlika između poštene vrijednosti nekretnine na taj datum i njene prethodne knjigovodstvene vrijednosti priznaje u račun dobiti i gubitka.

### 3.6. Povlačenje ili otuđenje

Povlačenje ili otuđenje nastaje prilikom prodaje ulaganja u nekretnine. Prilikom uništenja tih nekretnina ili kad više nema ekonomske koristi od te nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine. Tada je potrebno stavku ulaganja u nekretnine isključiti iz financijskog izvještaja bilance. Nadalje je propisano da kod utvrđivanja datuma otuđenja subjekt mora primijeniti mjerila MRS-a 18 za priznavanje prihoda od prodaje tog proizvoda, te mora razmotriti smjernice dodatka MRS-a 18. Točka 67. MRS-a 40 propisuje da se otuđenja ulaganja u nekretnine mogu postići i prodajom ili ulaskom u financijski najam. Na otuđenja koja nastaju pri ulaskom u financijski najam na prodaju i ponovni najam, primjenjuju se propisi MRS-a 17. Autori Baica & Baica (2013; 55) ističu da se prihod ili rashod od povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretnine utvrđuje na način, tako da se od neto iznosa ili fer vrijednosti u slučaju zamjene oduzme knjigovodstvena vrijednost te imovine. Prihod ili rashod koji tada nastane, klasificira se kao prihod ili rashod, te se priznaje na neto

osnovi. Autori nadalje ističu da kada nastane naknada od trećih osoba za ulaganje u nekretnine čija je vrijednost manja, izgubljena ili se od njih odustalo, tada tu naknadu treba priznati u računu dobiti ili gubitka kada naknada postane potraživanje. „Uništenje ulaganja u nekretnine može nastati zbog više sile kao što su elementarne nepogode (požar, potres, poplave, terorizma) i drugih događaja koji imaju za posljedicu uništenje nekretnine" ( Brkanić, 2006; 41). Autor Brkanić kao primjer ističe da kod potraživanja od osiguravajućeg društva za nastalu štetu u obliku naknade koja je nastala na nekretnini, prihod i rashod priznaju u trenutku podnošenja zahtjeva za nadoknadu štete. Točka 73. MRS-a 40 propisuje da se zasebno moraju obračunati događaji koji nastaju pri umanjeњу vrijednosti ili pri gubicima od ulaganja u nekretninu. Zasebno se moraju obračunati i povezana potraživanja za naknadu od trećih osoba kojima je to obveza. Svaka naknadna kupnja ili izgradnja zamjenske imovine, predstavlja odvojene ekonomske događaje koji se priznaju u skladu s određenim točkama MRS-a (Tablica 3).

Tablica 3:Računovodstveno tretiranje povlačenja i otuđenja

EKONOMSKI DOGAĐAJI	PRIZNAVANJE
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	u skladu s MRS-om 36
Povlačenje ili otuđenje ulaganja u nekretnine	u skladu s točkama od 66 do 71 MRS-a 40
Naknade od trećih osoba za ulaganja u nekretnine čija je vrijednost umanjena, izgubljena ili od koje se odustalo	u računu dobiti i gubitka kada iste postanu potraživanja
Trošak imovine koja je obnovljena, kupljena ili izgrađena kao zamjenska	u skladu s točkama od 20 do 29 MRS-a 40

Izvor:MRS-40 (2016; 453)

### 3.7.Prikazivanje otuđenja, povlačenja imovine klasificirane kao „ulaganja u nekretnine“

Točka 74 MRS-a 40 (2016; 454) propisuje koji se podaci objavljuju dodatno uz podatke a u skladu MRS-a 17. Vlasnik ulaganja u nekretnine objavljuje u svojstvu najmodavca podatke o najmovima koje je sklopio. Vlasnik koji posjeduje takve nekretnine u okviru financijskog ili poslovnog najma objavljuje u svojstvu najmoprimca podatke o financijskim najmovima. Gospodarski subjekt koji posjeduje ulaganja u nekretnine u okviru financijskog ili poslovnog najma, objavljuje u svojstvu najmodavca podatke o sklopljenim poslovnim najmovima. Prema t.75 MRS-a 40 (2016; 454) subjekt je dužan objaviti koji model primjenjuje pri objavljivanju. Gospodarski subjekt objavljuje dali je to model poštene

vrijednosti ili model troška, te mora pristupiti različitim mjerenjem ulaganja u nekretnine. Točka 76. MRS-a 40 propisuje na koji se način objavljuje ako se koristi model poštene vrijednosti (fer vrijednosti), a tada gospodarski subjekt objavljuje usklađenje između knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine na početku i na kraju razdoblja i dužan je prikazati:

1. povećanja, uz odvojeno objavljivanje povećanja koja su posljedica stjecanja, naknadnih izdataka i koji su priznati u knjigovodstvenoj vrijednost imovine,
2. povećanja koja su posljedica stjecanja pri poslovnom spajanju,
3. imovinu namijenjenu prodaji i otuđenju koja je razvrstana u imovinu sukladno MSFI 5,
4. subjekt mora prikazati neto dobit ili gubitke koji su nastali pri usklađivanju poštene vrijednosti,
5. mora prikazati neto tečajne razlike koji su nastali pri preračunavajući financijske izvještaje u drugu valutu prezentiranja,
6. subjekt mora prikazati prijenos u i iz zaliha i nekretnina koje koristi vlasnik,
7. ostale promjene.

Točka 79. MRS-a 40 (2016; 455) propisuje što gospodarski subjekt koji primjenjuje model troška uz podatke mora objaviti a to je:

1. koje su metode amortizacije korištene,
2. koji je korisni vijek uporabe ili upotrijebljene stope amortizacije,
3. subjekt mora objaviti bruto knjigovodstvenu vrijednost i akumuliranu amortizaciju na početku i na kraju razdoblja,
4. usklađenja knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine na početku i na kraju razdoblja pri čemu prikazuje povećanja koja su posljedica stjecanja i naknadnih izdataka priznatih kao imovina ili povećanja koja su posljedica stjecanja u okviru poslovnih spajanja, amortizaciju, imovinu namijenjenu prodaji ili otuđenju, iznose priznatih gubitaka od umanjenja, neto tečajne razlike i ostale promjene,
5. fer vrijednost ulaganja u nekretnine, a u slučaju kad ne može pouzdano izmjeriti fer vrijednost ulaganja u nekretninu on je dužan objaviti opis ulaganja u nekretnine ili obrazložiti zašto fer vrijednost nije moguće pouzdano izmjeriti te ako je moguće raspon procjena u kojemu se vjerojatno nalazi poštena vrijednost.

Sve navedene postupke gospodarski subjekt mora usvojiti kao svoju računovodstvenu politiku ako ulaže u nekretnine koje su klasificirane kao ulaganja u nekretnine, i uz financijske izvještaje u bilješkama ih treba objaviti. U svom radu Belak (2009; 198) kaže da subjekti u grupi koji svoje nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine iznajmljuju matici ili ovisnom društvu, mogu prikazivati kao ulaganja u nekretnine u svojim financijskim izvještajima. Te nekretnine nisu ulaganja u nekretnine u konsolidiranim financijskim izvještajima, jer su to nekretnine koje koristi vlasnik iz grupne perspektive, a sva društva u grupi trebaju koristiti istu računovodstvenu politiku. Ovisna društva mogu koristiti model troška nabave za vrednovanje ulaganja u nekretnine, iako računovodstvo grupe primjenjuje model fer vrijednosti, ali u tom slučaju za izradu konsolidiranih financijskih izvještaja treba napraviti usklađenja.



#### 4.PRIMJERI ULAGANJA U NEKRETNINE

Primjeri ulaganja u nekretnine se prikazuje sa izmišljenim elementima poslovnih događaja između poslovne suradnje izmišljenih sudionika. Uprava društva gospodarskog subjekta Greta d.o.o. je dana 02.02.2019.g. donijela odluku o ulaganju u ulaganja u nekretnine i raspolaže sa 1.500.000,00 kuna za ukupne troškove nabave.

##### Ulaganje u nekretnine prema modelu troška nabave

Gospodarski subjekt Greta d.o.o. dana 02.03.2019.g. kupuje od poduzeća Nekretnine Vodice d.o.o. građevinsko zemljište s ciljem dugoročnog porasta njegove vrijednosti.

1. Primljen je račun za građevinsko zemljište u ukupnom iznosu (sa PDV) od 1.000.000,00 kuna,
2. primljen je račun od agencije za nekretnine koja je bila angažirana za traženje zemljišta u ukupnom iznosu (sa PDV) od 10.000,00 kuna,
3. dana 09.04.2019.g. sa žiro računa plaćene su sve obveze dobavljačima,
4. dana 10.05.2019.g. građevinsko zemljište je klasificirano kao ulaganja u nekretnine.

Tablica 4:Knjiženje ulaganja u nekretnine prema modelu troška nabave

Rb.	Opis	Račun-konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
1.	Zemljišta u pripremi	0570	800.000,00	
	Obveze prema dobavljaču	2202		1.000.000,00
	Pretporez 25 %	140012	200.000,00	
2.	Zemljišta u pripremi	0570	8.000,00	
	Obveze prema dobavljaču	2202		10.000,00
	Pretporez 25 %	140012	2.000,00	
3.	Žiro račun Greta d.o.o.	1000		1.010.000,00
	Obveze prema dobavljačima	2202	1.010.000,00	
4.	Zemljišta u pripremi	0570		808.000,00
	Ulaganja u nekretnine-zemljišta	050	808.000,00	

Izvor: Cirkveni (2012; 37)

Građevinsko zemljište je kupljeno s ciljem povećanja njegove vrijednosti. Pri kupnji je evidentirano na računu pripreme ulaganja u zemljišta u nabavi. Uz kupovinu se vežu dodatni troškovi nabave koji se knjiže na isti račun, a pri završetku ulaganja vrijednost zemljišta se prenosi na račun ulaganja u nekretnine zemljišta i gdje čeka povećanje vrijednosti.

### **Ulaganje u nekretnine po metodi fer vrijednosti**

Gospodarski subjekt Greta d.o.o. dana 02.05.2019.g. kreće u izgradnju kamp naselja na svom građevinskom zemljištu nabavne vrijednosti od 200.000,00 kuna na području grada Gospića te do kraja godine vrijednost zemljišta se ne mijenja. Izgrađeno kamp naselje se po završetku radova daje u najam.

1. Primitven je račun od Beta d.o.o. u ukupnom iznosu (sa PDV) za arhitektonske usluge u iznosu od 100.000,00 kuna,
2. primitven je račun od Vodovoda Gospić D.D. u ukupnom iznosu (sa PDV) od 250.000,00 kuna za dovod sanitarne vode i hidranta,
3. primitven je račun od Građevinski radovi d.o.o. u ukupnom (sa PDV) iznosu od 500.000,00 kuna (razvod instalacije za vodu, kanalizaciju, ugradnja ograde, ravnanje),
4. primitven je račun poduzeća Nadzor d.o.o. za pregled građevinskih radova u ukupnom (sa PDV) u iznosu od 10.000,00 kuna,
5. dana 25.07.2019.g. plaćene su sve obveze dobavljačima sa žiro računa,
6. građevinsko ulaganje se kategorizira kao kamp naselje te se stavlja u upotrebu dana 25.10.2019.g. i namjena mu je iznajmljivanje, te se prenosi sa računa ulaganja u nekretnine u izgradnji na nekretnine u najmovima. Isto vrijedi i za zemljište na kojem se kamp nalazi,
7. na dan završne bilance 31.12.2019.g. fer vrijednost građevina kamp naselja je 1.000.000,00 kuna,
8. vrijednost zemljišta na kojem se kamp naselje nalazi procjenjuje se na iznos od 250.000,00 kuna.

Tablica 5: Knjiženje ulaganja u nekretnine po metodi fer vrijednosti.

Rb.	Opis	Račun-konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
S o.	Ulaganje u zemljište u nabavi	0570	200.000,00	
1.	Ulaganja u građevine u izgradnji	0572	80.000,00	
	Pretporez 25 %	140012	20.000,00	
	Obveze prema dobavljačima	2202		100.000,00
2.	Ulaganje u građevine u izgradnji	0572	200.000,00	
	Pretporez	140012	50.000,00	
	Obveze prema dobavljačima	2202		250.000,00
3.	Ulaganja u građevine pri izgradnji	0572	400.000,00	
	Obveze prema dobavljačima	2202		500.000,00
	Pretporez 25%	140012	100.000,00	
4.	Ulaganja u građevine u izgradnji	0572	8.000,00	
	Pretporez 25%	140012	2.000,00	
	Obveze prema dobavljačima	2202		10.000,00
5.	Žiro račun	1000		860.000,00
	Obveze prema dobavljačima	2202	860.000,00	
6.	Građevine u najmovima	0510	688.000,00	
	Ulaganja u građevine u izgradnji	0572		688.000,00
6/a.	Zemljište u najmovima	0500	200.000,00	
	Ulaganja u zemljište u najmovima	0570		200.000,00
7.	Vrijednosno usklađenje ulaganja u nekretnine	0581	312.000,00	
	Dobici iz promjene fer vrijednosti-usklađenje	7761		312.000,00
8.	Vrijednosno usklađenje ulaganja u zemljište	0580	50.000,00	
	Dobitci iz promjene fer vrijednosti –usklađenje	7761		50.000,00

Izvor: Cirkveni (2012; 36)

Tijekom izgradnje kamp naselja na vlastitom građevinskom zemljištu, gospodarski subjekt svoje terete izgradnje knjiži na račun ulaganja u građevine u izgradnji. Pri završetku izgradnje plaćaju se obveze i prenosi se vrijednost građevine na konto građevine u najmovima, a vrijednost zemljišta prenosi se na zemljišta u najmovima. Na datum bilance procjenom je utvrđena fer vrijednost građevine i zemljišta u visini od 362.000,00 kuna. Gospodarski subjekt Greta d.o.o. taj iznos priznaje u prihod računa dobiti i gubitka od procjene fer vrijednosti ulaganja u građevine i zemljišta na kojem je kamp naselje izgrađeno.

### Reklasifikacija nekretnine sa zaliha na ulaganje u nekretnine

Gospodarski subjekt Greta d.o.o. dana 02.02.2019.g. donosi odluku o ulaganju u oblik imovine - u ulaganja u nekretnine. Na poziciji zaliha ima evidentiranu poslovnu zgradu u Slavonskom Brodu koja je nabavljena radi preprodaje. Tu poslovnu zgradu odlučuje ne prodavati, te ju preknjižava sa pozicije zaliha na poziciju 05 bilance - ulaganja u nekretnine, te ju daje u najam putem ugovora o poslovnom najmu poduzeću Trgovina IT. d.o.o., koje će zgradu koristiti u svoje svrhe. Nabavna vrijednost zgrade za pretprodaju je bila 1.000.000,00 kuna, a zemljišta 300.000,00 kuna. Na poziciju ulaganja u nekretnine poslovna zgrada evidentirati će se po modelu fer vrijednosti.

1. Utvrđena je fer vrijednost poslovne zgrade u iznosu od 1.200.000,00 kuna, a zemljišta 400.000,00 kuna

Tablica 6: Knjiženje reklasifikacije nekretnine sa zaliha na ulaganje u nekretnine

Rb.	Opis	Račun-konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
S o.	Nabavna vrijednost zgrade za preprodaju	6801	1.000.000,00	
	Nabavna vrijednost zemljišta za preprodaju	6800	300.000,00	
1	Nabavna vrijednost zgrade za preprodaju	6801		1.000.000,00
	Nabavna vrijednost zemljišta za preprodaju	6800		300.000,00
	Ulaganje u nekretnine građevine u najmu	0510	1.200.000,00	
	Ulaganje u nekretnine zemljišta	050	400.000,00	
	Dobici iz promjene fer vrijednosti	7761		300.000,00

Izvor: Cirkveni (2010; 30)

Reklasifikacija ulaganja u nekretnine potvrđuje promjenu vrijednosti nekretnine sa modelom fer vrijednosti. Procijenjenom građevine i zemljišta utvrđen je iznos od 300.000,00 kuna. Gospodarski subjekt Greta d.o.o. taj iznos priznaje u prihod računa dobiti i gubitka od procjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine za razdoblje u kojem je izvršena prenamjena.

### **Reklasifikacija nekretnine sa ulaganja u nekretnine na nekretnine u poslovnom procesu**

Gospodarski subjekt Greta d.o.o. dana 02.02.2019.g. donosi odluku o prenamjeni zgrade koju koristi kao ulaganja u nekretnine te je u najmu. Zgrada se preknjižava sa pozicije 05 bilance ulaganja u nekretnine na poziciju 02 nekretnine u poslovnom procesu. Gospodarski subjekt će zgradu koristiti za jednu od svojih djelatnosti-trgovinu. Nakon početnog utvrđivanja vrijednosti za zgradu i pripadajuće zemljište primjenjivao se model troška nabave. Knjigovodstvena vrijednost zgrade na poziciju ulaganja u nekretnine iznosi 2.000.000,00 kuna, a zemljišta 500.000,00 kuna.

1. Tijekom godina akumulirana amortizacija iznosi 300.000,00 kuna.

Tablica 7: Knjiženje reklasifikacije nekretnine sa ulaganja u nekretnine na zalihe

Rb.	Opis	Račun-konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
S o.	Ulaganje u nekretnine zemljišta	050	500.000,00	
	Ulaganja u nekretnine građevine u najmovima	0510	2.000.000,00	
	Akumulirana amortizacija	059		300.000,00
1.	Ulaganje u nekretnine zemljišta	050		500.000,00
	Ulaganja u nekretnine građevine u najmovima	0510		2.000.000,00
	Akumulirana amortizacija građevine	029	300.000,00	
	Zemljišta ispod građevine	020	500.000,00	
	Zgrada trgovine	023	2.000.000,00	

Izvor: Cirkveni (2012; 39)

Gospodarski subjekt preknjiženje je obavio po knjigovodstvenoj vrijednosti zgrade i pripadajućeg zemljišta, jer se zbog toga pri naknadnom vrednovanju primjenjivao model troška. Model troška omogućuje primjenu MRS-a 16 i HSFI -a 6 i obračun amortizacije što je za utvrđivanje poreza prihvatljiviji model.

### Otuđenje nekretnine i prikazivanje u financijskim izvještajima

Gospodarski subjekt Greta d.o.o. dana 25.10.2019.g. donosi odluku o prodaji poslovne zgrade u Zagrebu koja je evidentirana kao ulaganja u nekretnine i upotrebljavala se za poslovni najam. Raskida se ugovor o poslovnom najmu i zgrada je dana na prodaju. Nabavna vrijednost poslovne zgrade - ulaganja u nekretnine 2010.g. iznosila je 800.000,00 kuna, a ispravak vrijednosti je 300.000,00 kuna.

1. Poslovna zgrada prodana je kupcu za 900.000,00 (sa PDV).

Tablica 8:Knjiženje otuđenja nekretnine

Rb.	Opis	Račun-konto	Iznos	
			Duguje	Potražuje
	Ulaganje u nekretnine-poslovna zgrada nabavna vrijednost	042	800.000,00	
S o.	Ispravak vrijednosti	0492		300.000,00
	Izlazni račun	1201	900.000,00	
	Obveza PDV 25 %	260		180.000,00
	Isknjiženje nabavne vrijednosti zgrada	042		800.000,00
	Isknjiženje ispravka vrijednosti	0492	300.000,00	
1	Ostvareni prihod od prodaje ulaganja u nekretnine	782		220.000,00

Izvor: Baica & Baica (2013; 438)

Trenutna knjigovodstvena vrijednost ulaganja u nekretnine iznosi 500.000,00. Prihod ostvaren od prodaje iznosi 220.000,00 kuna. Prihod je dobiven na način da je od kupoprodajne cijene oduzeta trenutna knjigovodstvena vrijednost i od toga oduzeta obveza za PDV. Gospodarski subjekt priznaje 220.000,00 kuna prihoda od prodaje ulaganja u nekretnine u računu dobiti i gubitaka za razdoblje u kojem je izvršena prodaja.

## 5.ZAKLJUČAK

Nekretnine su zemljišta koja su omeđena, te sačinjavaju zemljišnu česticu i građevine koje su sve ono što je izgrađeno iznad i ispod površine zemlje na toj ili više zemljišnih čestica. Imovina nekoga gospodarskog subjekta je resurs od kojeg se nešto očekuje, a očekuje se da koristi i pridonosi razvoju tog subjekta i ostvaruje prihod. Da bi se ta nekretnina priznala u imovinu gospodarskog subjekta, propisani su kriteriji u Međunarodnim računovodstvenim standardima 16 i Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja 6. Nekretnine su u aktivni bilance i dugotrajna su materijalna imovina, te se od njih očekuje više godina korištenja. Bilanca je financijski izvještaj gospodarskog subjekta, a ulaganja u nekretnine je klasificirana stavka tog financijskog izvještaja u kojem je prikazana sva imovina gospodarskog subjekta i nalazi se pod brojem 05. Gospodarski subjekt da bi takvu imovinu priznao i uveo u svoje financijske izvještaje, mora poštivati kriterije Međunarodnog računovodstvenog standarda 40. MRS 40 propisuje da su to nekretnine koje se najme, nekretnine koje su u stadiju čekanja povećanja vrijednosti ili nekretnina koja se najmi, a ujedno i čeka povećanje svoje vrijednosti. Takva vrsta imovine se može nabaviti na tržištu, te se priznaje sa modelom troška nabave u koji ulazi cijena te iste nekretnine i naknadni troškovi, a mogu se nabaviti i sa modelima nenovčane vrijednosti kao kompenzacija ili vlastita izvedba. Pri nabavi modelom nenovčane vrijednosti, gospodarski subjekt treba primijeniti model fer vrijednosti koji ima svoj koncept pristupanja mjerenju vrijednosti. Gospodarski subjekt koji ima takav oblik imovine, a želi ju prebaciti na neki drugi oblik kao zalihe ili u svoj proizvodni pogon, mora to učiniti po modelu. Postoje dva modela prijenosa s ili na ulaganja u nekretnine putem kojih se prenose knjigovodstvene vrijednosti. Pri prijenosu dolazi do više ili manje od utvrđene vrijednosti, te gospodarski subjekt taj dobitak ili gubitak prikazuje računom dobiti i gubitka za period kad su se nekretnine reklasificirale. Kao sve nekretnine, tako i ovi oblici nekretnina se mogu isključiti iz bilance poduzeća ali sa propisanim modelima povlačenja ili otuđenja koji se mogu opravdati sa prodajom, nekim uništenjem od vremenskih ili nekih drugih nepogoda. Sve se poslije toga prikazuje kao prihodi ili rashodi u računu dobiti i gubitka. Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine je način i skup pravila koja prate nekretninu koju gospodarski subjekt izgradi, kupi ili na neki drugi način nabavi i klasificira kao ulaganje u nekretnine. Svaki računovodstveni pojam ili pravilo pri praćenju ulaganja u nekretnine je razumljiv i opravdan te je jako bitan za normalno poslovanje nekoga poduzeća, ali i za informacije onima kojima je potrebne za tu vrstu nekretnine.

## LITERATURA

### Knjige:

1. Baica, Z. ; Baica, N. (2013) *Knjigovodstvo za male i srednje poduzetnike-primjena HSFI-a: Neophodna pomoć pri korištenju RiPup-ovog kontnog plana., Računovodstvo i porezi u praksi 11.* Zagreb: Centar za računovodstvo i financije
2. Belak, V. (2009) *Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine: prema HSFI/MSFI i novi računovodstveni postupci.* Zagreb: Biblioteka excellens
3. Belak, V., Vudrić, N. (2012) *Osnove suvremenog računovodstva.* Zagreb: Biblioteka excellens
4. Belak, V., et al. (2014) *Računovodstvo poduzetnika s primjerima knjiženja: Knjiga I. X izmijenjena i dopunjena naklada.* Zagreb: Biblioteka računovodstvo
5. Gulin, D., et al.(2018) *Računovodstvo II – evidentiranje poslovnih procesa.* Zagreb: Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika
6. Međunarodni standardi financijskog izvještavanja Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (2016) *MSFI HSFI.* Zagreb: Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika
7. Perčević, H., et al. (2018) *Računovodstvo II - priručnik za vježbe.* Zagreb: Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika
8. Štahan, M., et al. (2017) *Računovodstvo i porezi za poduzetnike.* Zagreb: TEB poslovno savjetovanje

### Članci u časopisu:

1. Brkanić, V. (2006) Računovodstvo ulaganja u nekretnine. *Računovodstvo, revizija i financije*, UDK 657.1.(5/2006) str. 38-42
2. Cirkveni, T. (2008) Ulaganja u nekretnine. *Računovodstvo, revizija i financije*, UDK 657.1. (05/2008) str. 28-42
3. Cirkveni, T. (2010) Reklasifikacija pri ulaganjima u nekretnine. *Računovodstvo, revizija i financije*, UDK 657.1.(12/10) str. 26-31
4. Cirkveni, T. (2012) Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine. *Računovodstvo, revizija i financije*, UDK 657.1.(7/12) str. 33-39

### Mrežna stranica:

1. PRiF računski plan za poduzetnike XXI izdanje.  
URL : <https://www.rrif.hr/dok/preuzimanje/RRIF-RP2017-XXI.pdf> (29.12.2019.)



## POPIS SLIKA I TABLICA

### Popis slika:

1. Slika 1. Investivijska nekretnina.....4
2. Slika 2. Nekretnina u poslovnom procesu.....5
3. Slika 3. Početno priznavanje ulaganja u nekretnine .....10

### Popis tablica:

1. Tablica 1: Klasifikacija nekretnina prema zahtjevima HSFI-a 6 odnosno MRS-a 16 i HSFI-a 7 odnosno MRS-a 40.....8
2. Tablica 2: Prijenosi na ili sa ulaganja u nekretnine pri promjeni .....14
3. Tablica 3: Računovodstveno tretiranje povlačenja i otuđenja.....16
4. Tablica 4: Knjiženje ulaganja u nekretnine prema modelu troška nabave .....19
5. Tablica 5: Knjiženje ulaganja u nekretnine po metodi fer vrijednosti .....21
6. Tablica 6: Knjiženje reklasifikacije nekretnine sa zaliha na ulaganje u nekretnine ....22
7. Tablica 7: Knjiženje reklasifikacije nekretnine sa ulaganja u nekretnine na zalihe ....23
8. Tablica 8: Knjiženje otuđenja nekretnine.....24

## **IZJAVA O AUTORSTVU RADA**

Ja, **Mato Alaber**, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom **Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine** te da se u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 10.03.2020.g.

Mato Alaber

---