

Paško Anić-Antić*
Hrvoje Volarević**
Mario Varović***

UDK 657.424
JEL Classification M41
Stručni članak

UTJECAJ METODA VREDNOVANJA ULAGANJA U DUGOTRAJNU MATERIJALNU IMOVINU NA FINACIJSKI I POREZNI POLOŽAJ TRGOVAČKOG DRUŠTVA PREMA MRS 40

Međunarodni računovodstveni standard (MRS) 40 primjenjuje se od 1. siječnja godine 2005., a odnosi se na priznavanje, mjerenje i prikazivanje onoga dijela dugotrajne materijalne imovine koji se drži s namjerom najma ili povećanja kapitala. MRS 40 definira takvu imovinu kao investicijsku imovinu koja se može računovodstveno voditi upotrebom modela fer vrijednosti ili modela troška nabave. Mjerenje investicijske imovine po fer vrijednosti podrazumijeva postojanje aktivnoga tržišta nekretnina, a to je često osnovni problem u primjeni ovog standarda. Alternativno, moguća je procjena fer vrijednosti upotrebom diskontiranih novčanih tokova od najma, ali rezultat izravno ovisi o izboru diskontne stope i o drugim parametrima izračuna. Konkretni primjeri u članku pokazuju kako primjena različitih modela ima za posljedicu različite financijske rezultate u Računu dobiti i gubitka. Autori članka smatraju da je primjena ovoga Standarda potrebna ponajprije za veće poslovne subjekte čije dionice kotiraju na financijskim tržištima.

Ključne riječi: Međunarodni računovodstveni standard 40, metode vrednovanja ulaganja, financijski položaj trgovačkog društva, fer vrijednost investicijske imovine

* P. Anić-Antić, mr. sc., Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb (www.pasko.anic@rba-zagreb.raiffeisen.at) i predavač na Zagrebačkoj školi ekonomije i menadžmenta (ZŠEM)

** H. Volarević, mr. sc., Hrvatska narodna banka (www.hvolarevic@hnb.hr) i predavač na ZŠEM

*** M. Varović, mr. sc., Hrvatska narodna banka (www.mvarovic@hnb.hr) i predavač na ZŠEM
Članak primljen u uredništvo 26. 5. 2006.

1. Uvod

“Menadžment svakog trgovačkog društva može za svoje interne potrebe kreirati različite vrste financijskih izvještaja, onako kako misli da su najprimjereniji za interne potrebe. Međutim, kada se financijski izvještaji objavljuju za druge, vanjske korisnike kao što su dioničari, država, vjerovnici i slično, onda oni trebaju biti u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardima”¹. Ovdje ćemo ukazati na specifičnosti primjene MRS 40 za potrebe priznavanja, mjerenja i prikazivanja dugotrajne materijalne imovine koju ćemo dalje u tekstu nazivati investicijskom imovinom (*eng. investment property*)². Činjenica je da trenutni uvjeti u kojima djeluju trgovačka društva ne pogoduju dosljednoj i transparentnoj primjeni MRS 40, ponajprije zbog nepostojanja aktivnoga tržišta nekretninama, na kojem bi se sa sigurnošću mogla utvrditi tržišna vrijednost dugotrajne imovine. Standard daje mogućnost izbora naknadnog vrednovanja investicijske imovine (fer vrijednost prema MRS 40, ili amortizacijski pristup prema osnovnom modelu iz MRS 16). No, usvajanjem novih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja inzistira se na ukidanju alternativnih rješenja vrednovanja imovine i inzistiranje na njezinoj procjeni po fer vrijednosti, uključujući i imovinu za koju se primjenjuje MRS 40. Stoga mislimo da će trgovačka društva neku od svoje imovine (ili dijela imovine) morati klasificirati kao investicijsku, ako ona udovoljava kriterijima da može biti klasificirana kao takva. Svako trgovačko društvo koje posjeduje takvu dugotrajnu imovinu mora u svojim financijskim izvještajima objaviti: kriterije za razlikovanje dugotrajne materijalne imovine od imovine za vlastite potrebe ili imovine raspoložive za prodaju; metode i značajne pretpostavke prihvaćene u određivanju njezine fer vrijednosti.

Na poduzetniku je da usvojenom računovodstvenom politikom definira metode naknadnoga mjerenja investicijske imovine i razdoblja u tijeku godine za koja se obavljaju mjerenja.

Najveća je promjena koja se događa primjenom MRS 40 ta da se od dana priznavanja (klasificiranja) imovine ta imovina naknadno vrednuje po fer vrijednosti, a ne prema metodi troška nabave umanjenoga za ispravak vrijednosti (akumuliranoj amortizaciji) i drugim naknadnim umanjenjima (osnovna metoda vrednovanja prema MRS 16). Dobitak ili gubitak od promjene u fer vrijednosti investicijske imovine mora biti uključen u dobitak ili gubitak tekućeg razdoblja.

¹ Međunarodni računovodstveni standardi 2000., HZRIFD Zagreb, 2000. godina.

² Budući da nemamo odgovarajući hrvatski prijevod, može se definirati kao dugotrajna materijalna imovina u koju se investiralo prvenstveno za potrebe dugoročnoga najma, a ne za obavljanje osnovne djelatnosti. Zato ćemo nju za potrebe ovoga članka nazvati “investicijskom imovinom”.

2. Specifičnosti standarda

Ovaj Standard mora biti primijenjen u priznavanju, mjerenju i pokazivanju imovine i on zamjenjuje dosadašnje odredbe MRS 25.

Dugotrajna je materijalna imovina po ovome Standardu ona imovina ili dio imovine (zemljište ili zgrada, ili oboje) s namjenom (kao vlastita ili pod financijskim leasingom) najma i/ili povećanja kapitala umjesto:

- za proizvodne svrhe ili prodaju dobara ili usluga ili za administrativne svrhe, ili
- za prodaju, kao uobičajenu svrhu poslovanja.

Iz toga proizlazi da se, u skladu sa Standardom, pod ovom imovinom podrazumijeva imovina koja generira novčane tokove u značajnoj mjeri neovisno o ostaloj imovini trgovačkoga društva i za koju je poznata njezina nabavna vrijednost.

U nabavnu vrijednost imovine ulaze: nabavna cijena uvećana za zavisne troškove nabave (trošak pravnih usluga, porez na promet nekretnina i ostali transakcijski troškovi koji se mogu izravno pripisati u trenutku nabave, ali ne i oni troškovi nastali nakon procesa nabave, pa čak ako se radi i o troškovima koji su nastali da bi ona dostigla radne uvjete).

Naknadni troškovi moraju biti uključeni u cijenu investicijske imovine samo ako oni utječu na povećanje budućih ekonomskih koristi koje će pritićati u društvo. U protivnome, oni su trošak tekućega razdoblja. Fer vrijednost ne odražava buduće troškove investicijskoga održavanja koji će povećati vrijednost imovine, a ni buduće ekonomske koristi (novčane tokove) na osnovi tih dodatnih troškova ulaganja.

Ako se imovina nabavlja uz odgodu plaćanja ili uz obročno plaćanje, u nabavnu vrijednost ulazi samo ona vrijednost koja bi bila plaćena da se plaćalo odmah i odjednom (*eng. cash price equivalent*). Moguća razlika između tih dviju vrijednosti tretira se kao trošak razdoblja (kamate).

Pod imovinom u smislu ovog Standarda također se može tretirati i :

- zemljište koje se, gledajući dugoročno, drži za povećanje kapitala umjesto za prodaju kao uobičajeni dio poslovne aktivnosti;
- zemljište za koje trenutno ne znamo buduću svrhu (Standard zahtijeva da se u trenutku stavljanja u upotrebu ili u trenutku kupnje odredi buduća svrha imovine). Ako se ne odredi da će ona biti upotrebljena za vlastite potrebe ili za skoriju prodaju, smatrat će se da služi kao povećanje kapitala, a time zadovoljava osnovni uvjet priznavanja kao imovina prema ovome Standardu;

- vlastita zgrada koja je dana u najam pod operativnim leasingom;
- nekorištena zgrada dana u najam pod operativnim leasingom;
- ako se, npr., zgrada koristi djelomično za različite svrhe, trgovačko društvo odvojeno računa svaki njezin dio (ovisno o namjeni). Ako nije moguće djelomično mjeriti dijelove zgrade (najam, prodaja, vlastito korištenje), tada se ta zgrada tretira kao imovina prema ovome Standardu, ako se njezinim beznačajnim djelom koristi za vlastite potrebe proizvodnje, za prodaju robe ili usluga ili u administrativne svrhe;
- ako trgovačko društvo daje u najam svoju imovinu nekome od svojih povezanih društava, u konsolidiranim financijskim izvještajima nema potrebe iskazivati imovinu prema ovome Standardu, ali, u svojim pojedinačnim financijskim izvještajima ta se imovina tretira u skladu sa Standardom;
- ako neko trgovačko društvo daje u najam zgradu koja je namještena, pa na toj osnovi izračuna najam kao osnovicu za buduće novčane tokove, u svojim poslovnim knjigama zgradu sa svom opremom vodi prema Standardu (ne odvajajući posebno oprema kao posebna imovina).

Imovina kojom se koristi vlasnik ona je imovina kojom se koristi za proizvodnju ili prodaju robe ili usluga, ili za administrativne svrhe, bez obzira radi li se o vlastitim radom izrađenoj imovini ili o imovini kojom se koristi na ime financijskog leasinga.

Fer vrijednost iznos je za koji se neka imovina može realizirati na tržištu između zainteresiranih i nepovezanih stranaka.

Iz toga proizlazi da se ovaj Standard ne odnosi na:

- imovinu kojom se koristi vlasnik - u tu svrhu koristi se MRS 16 – Imovina, postrojenja i oprema;
- imovinu koju u poslovnim knjigama držimo kao robu (za prodaju) – koristi se MRS 2 – Zalihe;
- imovinu koja je u fazi izrade, a za potrebe buduće je upotrebe već klasificirana kao investicijska imovina (do trenutka završetka izgradnje). Tek nakon završetka (stavljanja u upotrebu) ta imovina potpada pod ovaj Standard;
- najam kroz operativni leasing kod najmoprimca, ili na najam kroz financijski leasing kod najmodavca (u oba slučaja koristi se MRS 17 – Leasing).
- poljoprivredno zemljište (MRS 41 – Poljoprivreda).
- prava na iskorištavanje rudnih bogatstava, istraživanje i vađenje ruda, nafte, prirodnog plina i sličnih neobnovljivih resursa.

Ovaj Standard dopušta trgovačkim društvima da izaberu ili:

- **fer vrijednost model** (*eng. fair value model*) prema kojem se investicijska imovina nakon početnoga priznavanja, mora mjeriti prema tržišnim vrijednostima, a promjene proizašle iz tih promjena moraju se priznati u računu dobiti i gubitka u razdoblju kada su nastale, ili
- **model troška nabave** (*eng. cost model*) kojim se koristi kao osnovnim modelom u MRS 16. Po ovome modelu imovina se nakon početnoga priznavanja mora mjeriti po trošku nabave umanjene za amortizaciju i eventualna naknadna umanjena za štete i slično. Ako neko društvo odabere ovaj model kao osnovni model mjerenja imovine, morat će u svojim financijskim izvještajima iznijeti i fer vrijednost te imovine, ako se ona na osnovi informacija iz pouzdanih i relevantnih izvora razlikuje od knjigovodstvene vrijednosti na dan izvještavanja.

2.1. Mjerenje nakon početnoga priznavanja

Ako neko društvo odluči u svojim poslovnim knjigama dugotrajnu imovinu klasificirati kao investicijsku imovinu, ono ovaj Standard mora primjenjivati dosljedno na svu dugotrajnu imovinu koju je klasificiralo kao investicijsku. Kao takva, ona se mjeri prema fer vrijednosti.

Fer vrijednost njezina je tržišna vrijednost na aktivnome tržištu na dan izvještavanja. Smatra se da je tržište imovinom uređeno (aktivno) ako³:

- stvari kojima se trguje na tržištu jesu homogene;
- ako se zainteresirani kupci i prodavatelji mogu naći u bilo koje vrijeme i
- ako su cijene javno raspoložive.

Dobitak ili gubitak od promjene u fer vrijednosti imovine mora biti uključen u dobitak ili gubitak tekućega razdoblja.

Ako ne postoji aktivno tržište na kojem se mogu dobiti tekuće tržišne cijene, poduzeće alternativno može procijeniti fer vrijednost investicijske imovine na slijedeći način:

- procjenu fer vrijednosti ustvrditi na osnovi projekcije diskontiranih novčanih tokova od najma investicijske imovine i prema cijenama najma koje vrijede na tržištu, za imovinu slične namjene i lokacije, između nepovezanih stranaka;

³ MRS 36; Međunarodni računovodstveni standardi 2000., Hrvatska zajednica RIFD, Zagreb, 2000.

- za procjenu fer vrijednosti imovine angažirati neovisnog i ovlaštenog procjenitelja koji ima iskustvo u procjeni slične imovine (namjena, lokacija, kategorizacija).

Ako, pak, trgovačko društvo objektivno procijeni da neće moći dugotrajnu materijalnu imovinu pouzdano i na kontinuiranoj osnovi procjenjivati (usklađivati) po njezinoj fer vrijednosti (ovdje se misli na onu imovinu koju bi željeli klasificirati kao investicijsku prema Standardu 40), ali samo u tome slučaju, može na tu imovinu primjenjivati MRS 16 dok tom imovinom raspolaže (u tome trenutku pretpostavlja se da je rezidualna vrijednost te investicijske imovine jednaka ili približno jednaka nuli, pa se na nju obračunavaju amortizacija i eventualna smanjenja dok s njome raspolažemo). Što se tiče ostale investicijske imovine, poduzeće se za nju i dalje koristi fer vrijednošću (misli se na onu za koju se pouzdano i na kontinuiranoj osnovi može utvrditi fer vrijednost).

Ovaj standard izričito nalaže da, ako je trgovačko društvo dugotrajnu materijalnu imovinu u trenutku upotrebe klasificiralo kao imovinu po ovome Standardu i ako ju je i počelo mjeriti po fer vrijednosti, ono ju je obvezno mjeriti po fer vrijednosti dok s njom raspolaže.

U nastavku ćemo prikazati neke mogućnosti pri vrednovanju imovine i njezino knjiženje u poslovnim knjigama, prema MRS 40.

Primjer 1: Vrednovanje dugotrajne imovine po fer vrijednosti na aktivnom tržištu nekretnina

Trgovačko društvo "Y" u vlastitoj je režiji izgradilo poslovnu zgradu. Troškovi izgradnje iznosili su 37.500.000,00 kuna. Društvo je tu zgradu klasificiralo kao investicijsku imovinu, pa je sa 01.01.2005. transferira u upotrebu i daje u operativni najam za predstojeće petogodišnje razdoblje (2005. - 2009.). Knjigovodstvena vrijednost poslovne zgrade u trenutku njezina transferiranja u upotrebu i davanja u najam (01.01.2005.) jednaka je fer (tržišnoj) vrijednosti te imovine. Kretanje tržišne vrijednosti imovine (prema cijeni kvadratnoga metra za imovinu sličnih karakteristika, namjene i lokacije) utvrđuje se na aktivnome tržištu kapitala, a to se vidi iz priložene tablice (*Tablica 1.1. – redni broj 2*). Vrijednosno usklađenje investicijske imovine obavlja se jednom godišnje (na svršetku svake godine). Društvo će po isteku najma investicijsku imovinu transferirati u imovinu za vlastite potrebe. Fer vrijednost nekretnine u trenutku transfera (01.01.2010.) bit će 36.000.000,00 kuna. Amortizacija za godinu 2010. obračunava se primjenom linearne metode uz primjenu amortizacijske stope od 2,5% (korisni je vijek trajanja poslovne zgrade 40 godina).

U sljedećim tablicama prikazat ćemo vrijednosno usklađenje investicijske imovine trgovačkoga društva “Y” po fer vrijednosti, projekcije računa dobiti i gubitka trgovačkoga društva “Y” za razdoblje 2005. - 2009. i prikaz knjigovodstvene temeljnice za knjiženje računovodstvenih transakcija u glavnoj knjizi poduzeća “Y”.

Tablica 1.1.

**VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE INVESTICIJSKE IMOVINE
 TRGOVAČKOGA DRUŠTVA “Y” PO FER VRIJEDNOSTI
 NA OSNOVI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI INVESTICIJSKE
 IMOVINE NA AKTIVNOME TRŽIŠTU
 KAPITALA (NEKRETNINA)**

RB	OPIS	01.01.2005.	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Knjigovodstvena vrijednost početnoga ulaganja:	37.500.000,00	-	-	-	-	-
2	Fer (tržišna) vrijednost investicijske imovine:	37.500.000,00	38.000.000,00	38.100.000,00	38.300.000,00	37.400.000,00	36.000.000,00
3	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	0,00	500.000,00	100.000,00	200.000,00	-900.000,00	-1.400.000,00
4	Kumulativ vrijednosnih usklađenja:	0,00	500.000,00	600.000,00	800.000,00	-100.000,00	-1.500.000,00
5	Rezidualna vrijednost imovine:	-	-	-	-	-	36.000.000,00

Tablica 1.2.

**PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA TRGOVAČKOGA
DRUŠTVA "Y" ZA RAZDOBLJE 2005. - 2009.**

RB	OPIS	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Bruto dobit (prije vrijednosnog usklađenja):	1.000.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00
2	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	500.000,00	100.000,00	200.000,00	-900.000,00	-1.400.000,00
3	Bruto dobit (poslije vrijednosnog usklađenja):	1.500.000,00	1.600.000,00	2.200.000,00	1.600.000,00	1.600.000,00
4	Porez na dobit (20%):	300.000,00	320.000,00	440.000,00	320.000,00	320.000,00
5	Neto dobit:	1.200.000,00	1.280.000,00	1.760.000,00	1.280.000,00	1.280.000,00

Tablica 1.3.

**KNJIGOVODSTVENA TEMELJNICA ZA KNJIŽENJE
RAČUNOVODSTVENIH TRANSAKCIJA U GLAVNOJ
KNJIZI PODUZEĆA "Y"**

RB	OPIS	KNJIŽENI IZNOS:	KNJIŽENJE NA KONTO: DUGOVNO	KNJIŽENJE NA KONTO: POTRAŽNO
1	Prijenos nekretnine u investicijsku imovinu (01.01.2005.):	37.500.000,00	030	025
2	Vrijednosno usklađenje za 2005. godinu (31.12.2005.):	500.000,00	030	757
3	Vrijednosno usklađenje za 2006. godinu (31.12.2006.):	100.000,00	030	757
4	Vrijednosno usklađenje za 2007. godinu (31.12.2007.):	200.000,00	030	757
5	Vrijednosno usklađenje za 2008. godinu (31.12.2008.):	-900.000,00	740	030
6	Vrijednosno usklađenje za 2009. godinu (31.12.2009.):	-1.400.000,00	740	030
7	Prijenos nekretnine za vlastite potrebe (01.01.2010.):	36.000.000,00	020	030
8	Obračun amortizacije za godinu 2010. (2,5% od 36.000.000,00 kn):	900.000,00	430	029

Kad se radi o primjeni metode na osnovi sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova od najma, za utvrđivanje fer vrijednosti investicijske imovine moramo ukazati na osnovne elemente koji mogu značajno utjecati na iznos vrijednosnog usklađenja. To su:

- **iznos anuiteta** koji je društvo prihvatilo kao mjesečnu naknadu za najam investicijske imovine. On se određuje na osnovi cijena najma na tržištu

između zainteresiranih i nepovezanih stranaka za slične imovinu (namjena, lokacija, ostale karakteristike specifične za tu vrstu imovine);

- **diskontna stopa** koja se primjenjuje. Takva stopa utječe na visinu sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova, a to znači različiti utjecaj na imovinu i na poslovni rezultat tekućega razdoblja. Veća diskontna stopa znači manju sadašnju vrijednost budućih novčanih tokova. Za određivanje odgovarajuće diskontne stope može se koristiti cijenom kapitala na uređenom financijskom tržištu u koju je uključena i stopa mogućih rizika specifičnih za tu vrstu imovine;
- **rezidualna vrijednost** (preostala vrijednost) financijske imovine nakon isteka ugovora o najmu (preporučuje se najam od pet godina). Veća pretpostavljena rezidualna vrijednost također znači i veću sadašnju vrijednost budućih novčanih tokova, a i povećanje imovine i bolje poslovne rezultate. Činjenica da bi za objektivnije procjenjivanje rezidualne vrijednosti svakako bilo poželjno angažirati ovlaštenoga i neovisnoga procjenitelja, a to opet povećava dodatne troškove.

Napominjemo da se sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova računa za razdoblje u kojem obavljamo vrijednosno usklađenje (u slijedećem primjeru, to će biti jednom godišnje).

Primjer 2: Vrednovanje investicijske imovine na osnovi procjene sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova od najma

Trgovačko društvo "Z" izgradilo je u vlastitoj režiji poslovnu zgradu korisne površine 10.000 m². Troškovi izgradnje iznosili su 37.500.000,00 kuna. Društvo je tu zgradu klasificiralo kao imovinu za prodaju, pa je, počevši od 01.08.2004., prenosi u zalihe. Društvo je odlučilo tu zgradu zgradu na dan 01.01.2005. transferirati u investicijsku imovinu. Fer vrijednost zgrade u trenutku transfera jednaka je knjigovodstvenoj vrijednosti, a odgovarajuća diskontna stopa koja se primjenjuje iznosi 5% godišnje. Društvo je odredilo rezidualnu vrijednost zgrade na kraju razdoblja najma u iznosu od 36.000.000,00 kuna. Zgrada se u cijelosti daje u najam za razdoblje od pet godina (2005. - 2009.). Cijena je mjesečnoga najma formirana prema tekućim cijenama koje vrijede na tržištu za sličnu zgradu i pod sličnim uvjetima i iznosi 25,00 kuna/m². Plaćanje najma obavlja se u jednakim godišnjim anuitetima (a ne mjesečno, što je učinjeno zbog pojednostavnjenja izračuna). Društvo je u usvojenim računovodstvenim politikama odredilo godišnje usklađivanje investicijske imovine na fer vrijednost (na kraju svake godine).

Kao i u prethodnome primjeru, u slijedećim ćemo tablicama prikazati vrijednosno usklađenje investicijske imovine trgovačkog društva "Z" po fer vrijedno-

sti, projekcije računa dobiti i gubitka trgovačkog društva "Z" za razdoblje 2005. - 2009. i prikaz knjigovodstvene temeljnice za knjiženje računovodstvenih transakcija u glavnoj knjizi poduzeća "Z".

Tablica 2.1.

VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE INVESTICIJSKE IMOVINE
TRGOVAČKOG DRUŠTVA "Z" PO FER VRIJEDNOSTI
NA OSNOVI SADAŠNJE VRIJEDNOSTI PROCIJENJENIH
BUDUĆIH NOVČANIH TOKOVA OD NAJMA

RB	OPIS	01.01.2005.	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Knjigovodstvena vrijednost početnoga ulaganja:	37.500.000,00	-	-	-	-	-
2	Godišnji prihod od najma:	-	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00	3.000.000,00
3	Sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova od najma:	41.195.372,00	40.255.140,60	39.267.897,64	38.231.292,52	37.142.857,14	36.000.000,00
4	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	3.695.372,00	-940.231,40	-987.242,97	-1.036.605,12	-1.088.435,37	-1.142.857,14
5	Kumulativ vrijednosnih usklađenja:	3.695.372,00	2.755.140,60	1.767.897,64	731.292,52	-357.142,86	-1.500.000,00
6	Rezidualna vrijednost imovine:	-	-	-	-	-	36.000.000,00

Godišnja vrijednost budućih novčanih tokova od najma računa se primjenom formule za izračun tržišne vrijednosti obveznica koja glasi:

$$B_s = \sum_{i=s+1}^n (I_1 / (1 + r_s)^{i-s}) + (M / (1 + r_s)^{n-s})$$

gdje je:

- B_s – tržišna vrijednost obveznice na kraju s-tog razdoblja,
- M – nominalna vrijednost obveznice (iznos glavnice s kupona obveznice),
- I_1 – godišnje kamate (iznos kamata s kupona obveznice),
- r_s – tržišna godišnja kamatna stopa na kraju s-tog razdoblja,
- n – životni vijek obveznice u godinama.

U ovome primjeru sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova odgovara vrijednosti B_s , rezidualna vrijednost odgovara vrijednosti M , godišnji prihod od najma odgovara vrijednosti I_1 , diskontna stopa odgovara vrijednosti r_s , a razdoblje najma u godinama jednako je n .

U tome slučaju, ako je ukupno razdoblje najma $n = 5$ godina, diskontna stopa $r_2 = 5\%$, rezidualna vrijednost imovine $M = 36.000.000,00$ kn, godišnji prihod od najma $I_1 = 3.000.000,00$ kn ($= 10.000 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ kuna/m}^2 \times 12 \text{ mjeseci}$), formula za izračun sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova (B_2) na kraju druge godine najma odnosno 31.12.2006. ($s=2$), iznosi:

$$B_2 = \sum_{i=3}^5 (I_1 / (1 + r_2)^{i-2}) + (M / (1 + r_2)^3)$$

$$B_2 = (3.000.000,00 \text{ kn} / (1 + 0,05)^1) + (3.000.000,00 \text{ kn} / (1 + 0,05)^2) + (3.000.000,00 \text{ kn} / (1 + 0,05)^3) + (36.000.000,00 \text{ kn} / (1 + 0,05)^3)$$

$$B_2 = (3.000.000,00 \text{ kn} / 1,05^1) + (3.000.000,00 \text{ kn} / 1,05^2) + (3.000.000,00 \text{ kn} / 1,05^3) + (36.000.000,00 \text{ kn} / 1,05^3)$$

$$B_2 = 2.857.142,86 \text{ kn} + 2.721.088,43 \text{ kn} + 2.591.512,80 \text{ kn} + 31.098.153,55 \text{ kn}$$

$B_2 = 39.267.897,64 \text{ kn}$

Primjenom navedene formule za tržišnu vrijednost obveznica dobiva se rezultat sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova za sve godine najma investicijske imovine.

Tablica 2.2.

**PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA TRGOVAČKOGA
DRUŠTVA "Z" ZA RAZDOBLJE 2005. - 2009.**

RB	OPIS	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Bruto dobit (prije vrijednosnog usklađenja):	1.000.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00
2	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	2.755.140,60	-987.242,97	-1.036.605,12	-1.088.435,37	-1.142.857,14
3	Bruto dobit (poslije vrijednosnog usklađenja):	3.755.140,60	512.757,03	963.394,88	1.411.564,63	1.857.142,86
4	Porez na dobit (20%):	751.028,12	102.551,41	192.678,98	282.312,93	371.428,57
5	Neto dobit:	3.004.112,48	410.205,62	770.715,91	1.129.251,70	1.485.714,29

Tablica 2.3.

**KNJIGOVODSTVENA TEMELJNICA ZA KNJIŽENJE
RAČUNOVODSTVENIH TRANSAKCIJA U GLAVNOJ
KNJIZI PODUZEĆA "Z"**

RB	OPIS	KNJIŽENI IZNOS:	KNJIŽENJE NA KONTO: DUGOVNO	KNJIŽENJE NA KONTO: POTRAŽNO
1	Prijenos nekretnine na zalihe za prodaju (01.08.2004.):	37.500.000,00	66	025
2	Prijenos nekretnine sa zaliha za prodaju u investicijsku imovinu (01.01.2005.):	37.500.000,00	030	66
	Vrijednosno usklađenje s danom prijenosa u investicijsku imovinu (01.01.2005.):	3.695.372,00	030	757
	Evidencija troškova izgradnje investicijske imovine (01.01.2005.):	37.500.000,00	711	-
	Evidencija prihoda od upotrebe vlastitih proizvoda ili roba (01.01.2005.):	37.500.000,00	-	755
3	Vrijednosno usklađenje za 2005. godinu (31.12.2005.):	-940.231,40	740	030
4	Vrijednosno usklađenje za 2006. godinu (31.12.2006.):	-987.242,97	740	030
5	Vrijednosno usklađenje za 2007. godinu (31.12.2007.):	-1.036.605,12	740	030
6	Vrijednosno usklađenje za 2008. godinu (31.12.2008.):	-1.088.435,37	740	030
7	Vrijednosno usklađenje za 2009. godinu (31.12.2009.):	-1.142.857,14	740	030
8	Prijenos nekretnine za vlastite potrebe (01.01.2010.):	36.000.000,00	020	030

Primjer 3: Vrednovanje investicijske imovine primjenom metode linearne amortizacije prema propisanom vijeku trajanja (alternativni postupak)

Dioničko društvo "X" izgradilo je u vlastitoj režiji poslovnu zgradu. Troškovi izgradnje iznosili su 37.500.000,00 kuna. Društvo je tu zgradu klasificiralo i transferiralo u investicijsku imovinu, s početkom 01.01.2005. Amortizacijski je vijek zgrade 40 godina, odnosno primjenjuje se linearni obračun amortizacije uz godišnju stopu amortizacije od 2,5%.

I u posljednjem ćemo primjeru u tablicama prikazati vrijednosno usklađenje investicijske imovine trgovačkoga društva "X" po fer vrijednosti (u ovome slučaju primjenom alternativnog postupka iskazivanja neto vrijednosti imovine po trošku nabave), projekcije računa dobiti i gubitka trgovačkog društva "X" za razdoblje 2005. - 2009. i prikaz knjigovodstvene temeljnice za knjiženje računovodstvenih transakcija u glavnoj knjizi poduzeća "X".

Tablica 3.1.

VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE INVESTICIJSKE IMOVINE
 TRGOVAČKOGA DRUŠTVA "X" PRIMJENOM METODE
 USKLAĐENJA ZA AMORTIZACIJU (ALTERNATIVNA
 MOGUĆNOST PREMA MRS 40 I OSNOVNA
 METODA PREMA MRS 16):

RB	OPIS	01.01.2005.	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Knjigovodstvena (nabavna) vrijednost početnoga ulaganja:	37.500.000,00	-	-	-	-	-
2	Godišnji iznos amortizacije (2,5%):	-	937.500,00	937.500,00	937.500,00	937.500,00	937.500,00
3	Neto knjigovodstvena vrijednost početnoga ulaganja:	37.500.000,00	36.562.500,00	36.625.000,00	34.687.500,00	33.750.000,00	32.812.500,00
4	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	0,00	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00
5	Kumulativ vrijednosnih usklađenja:	0,00	-937.500,00	-1.875.000,00	-2.812.500,00	-3.750.000,00	-4.687.500,00
6	Rezidualna vrijednost imovine:	-	-	-	-	-	32.812.500,00

Godišnja vrijednost amortizacijskih iznosa računa se primjenom **formule za linearnu amortizaciju** koja glasi:

$$AI = \frac{(NV \times SA)}{100}$$

gdje je, AI amortizacijski iznos, NV nabavna vrijednost osnovnog sredstva (37.500.000,00 kn) i SA stopa amortizacije (2,5%).

U ovome primjeru amortizacijski iznos koji je identičan za svaku godinu obračuna amortizacije (jer se stopa amortizacije množi samo s nabavnom vrijednošću osnovnog sredstva) iznosi:

$$AI = \frac{(NV \times SA)}{100} = \frac{(3.750.000,00 \times 2,5\%)}{100} = 937.500,00$$

Tablica 3.2.

PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA TRGOVAČKOGA
DRUŠTVA "X" ZA RAZDOBLJE 2005. - 2009.

RB	OPIS	31.12.2005.	31.12.2006	31.12.2007.	31.12.2008.	31.12.2009.
1	Bruto dobit (prije vrijednosnog usklađenja):	1.000.000,00	1.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00	3.000.000,00
2	Vrijednosno usklađenje (godišnji iznos):	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00	-937.500,00
3	Bruto dobit (poslije vrijednosnog usklađenja):	62.500,00	562.500,00	1.062.500,00	1.562.500,00	2.062.500,00
4	Porez na dobit (20%):	12.500,00	112.500,00	212.500,00	312.500,00	412.500,00
5	Neto dobit:	50.000,00	450.000,00	850.000,00	1.250.000,00	1.650.000,00

Tablica 3.3.

KNJIGOVODSTVENA TEMELJNICA ZA KNJIŽENJE
 RAČUNOVODSTVENIH TRANSAKCIJA U GLAVNOJ
 KNJIZI PODUZEĆA "X"

RB	OPIS	KNJIŽENI IZNOS:	KNJIŽENJE NA KONTO: DUGOVNO	KNJIŽENJE NA KONTO: POTRAŽNO
1	Prijenos nekretnine u investicijsku imovinu (01.01.2005.):	37.500.000,00	030	025
2	Vrijednosno usklađenje za 2005. godinu (31.12.2005.):	-937.500,00	030	757
3	Vrijednosno usklađenje za 2006. godinu (31.12.2006.):	-937.500,00	030	757
4	Vrijednosno usklađenje za 2007. godinu (31.12.2007.):	-937.500,00	030	757
5	Vrijednosno usklađenje za 2008. godinu (31.12.2008.):	-937.500,00	740	030
6	Vrijednosno usklađenje za 2009. godinu (31.12.2009.):	-937.500,00	740	030
7	Prijenos nekretnine za vlastite potrebe (01.01.2010.):	32.812.500,00	020	030

Osvrt na dobijene rezultate primjenom triju različitih metoda vrednovanja investicijske imovine:

Ako pogledamo dobijene rezultate za sva tri različita trgovačka društva "X", "Y" i "Z", vidimo da različiti pristupi naknadnoga vrednovanja dugotrajne materijalne imovine (fer vrijednost prema MRS 40 ili metoda obračuna amortizacije prema MRS 16) ima za posljedicu i različite neto financijske rezultate društava, a samim time i različite obveze po osnovi poreza na dobit. Naravno, to se odnosi samo na naprijed navedene slučajeve i uz usvojene pretpostavke.

Vidi se da će (za navedene primjere i uz usvojene pretpostavke) društva "Y" i "Z" koja se koriste modelom fer vrijednosti za vrednovanje investicijske imovine ostvarivati bolje poslovne rezultate, a to za sobom povlači i veće obveze poreza na dobit. Iz obračuna vrijednosnog usklađivanja prema fer vrijednosti zasnovane na procjeni sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova od najma vidi se da su svote vrijednosnog usklađenja izravno ovisne o: primijenjenoj diskontnoj stopi, rezidualnoj vrijednosti imovine na kraju razdoblja najma i o ugovorenoj naknadi za najam imovine. No, pitanje je kolika je mogućnost objektivne procjene navedenih kategorija, a to znači i mogućnost neizravnoga utjecaja na poslovni rezultat trgovačkoga društva.

Mora se uzeti u obzir i to da po poreznim propisima koji su na snazi vrijednosno usklađenje dugotrajne materijalne imovine na niže (gubitak od vrijednosnog usklađenja) porezno nije priznato do trenutka prodaje, ili otuđenja ili uništenja te

imovine. No, mislimo da se primjenom MRS 40 za potrebe vrednovanja dugotrajne materijalne imovine, svota vrijednosnog usklađenja do visine iznosa amortizacije može porezno priznati (do svote koja bi se dobila da se na nju primjenjuje obračun amortizacije prema zakonski dopuštenim stopama). Svote vrijednosnog usklađivanja na više (dobitak od vrijednosnog usklađivanja) u porezne su svrhe priznate u razdoblju u kojem su i nastale.

2.2. Transfer imovine u investicijsku imovinu i iz investicijske imovine

Transferi investicijske imovine (iz ili u investicijsku imovinu) dopušteni su samo ako se radi o promjeni namjene, i to:

- transfer investicijske imovine u vlastito korištenu imovinu;
- početak dorade investicijske imovine sa ciljem transfera u zalihe radi prodaje te robe;
- transfer vlastito korištene imovine u investicijsku imovinu;
- transfer imovine iz zaliha u investicijsku imovinu za potrebe najma kroz operativni najam;
- stavljanje u upotrebu imovine koju smo razvijali u svrhu investicijske imovine.

Ako se radi o doradi već postojeće investicijske imovine sa ciljem da ona i u budućnosti bude tretirana kao investicijska, u vremenu dok traje dorada nju ne reklasificiraju kao vlastito korištenu imovinu, već i u tom razdoblju ostaje i dalje investicijska imovina.

Za imovinu koja je transferirana iz investicijske, mjerene po fer vrijednosti, u vlastito korištenu imovinu, za koju se dalje primjenjuje MRS 16, nabavnu vrijednost čini njezina fer vrijednost u trenutku transfera.

Ako neka imovina kojom se koristi vlasnik postaje investicijska imovina (transferira se), pa će naknadno biti mjerena po fer vrijednosti, poduzeće mora primjenjivati MRS 16 sve do dana promjene upotrebe (transfera). Na dan transfera svaku razliku između fer vrijednosti i knjigovodstvene vrijednosti imovine na više, za koju je primjenjivan MRS 16, potrebno je tretirati kao revalorizacijsku rezervu. To se odnosi i na amortizaciju i na eventualna umanjenja imovine koja imaju karakter troška tekućega razdoblja (ili smanjenje revalorizacijskih rezervi, ako je prije toga odobreno). Iz toga proizlazi da se za potrebe naknadnoga mjerenja fer vrijednost primjenjuje od idućeg dana od dana transfera, a da se sva umanjenja koja nisu bila porezno priznata, priznaju tek po otuđenju te imovine.

Isto tako, u situaciji transfera imovine iz zaliha u investicijsku imovinu koja će biti mjerena po fer vrijednosti, svaku razliku između fer vrijednosti na dan transfera i knjigovodstvene vrijednosti valja evidentirati u računu dobiti i gubitka tekućega razdoblja.

Transfer imovine iz zaliha u investicijsku imovinu ima tretman prodaje, a to znači da će se račun dobiti i gubitka tekućega razdoblja teretiti za iznos troškova proizvodnje (nabave) imovine, uz istovremeno priznavanje i prihoda u istome iznosu (prihod od upotrebe vlastitih proizvoda ili roba).

Ako poduzeće završi zgradu u vlastitoj režiji tretiranu kao financijsku imovinu koja će biti mjerena po fer vrijednosti, svaka razlika između fer vrijednosti i knjigovodstvene vrijednosti mora biti priznata u računu dobiti i gubitka.

2.3. Otuđenje investicijske imovine

Investicijska se imovina mora isključiti iz bilance u trenutku otuđenja ili kada se za stalno povuče iz upotrebe zbog čega se ne mogu očekivati buduće ekonomske koristi od nje.

Dobici ili gubici od umanjenja ili otuđenja investicijske imovine (isključivanje iz bilance) moraju biti obračunani kao razlika između neto vrijednosti koja se može ostvariti na tržištu i knjigovodstvene vrijednosti imovine i mora se priznati u računu dobiti i gubitka tekućega razdoblja.

3. Zaključak

MRS 40 načelno omogućuje trgovačkim društvima da svoju dugotrajnu materijalnu imovinu u trenutku završetka izgradnje (ako je u vlastitoj režiji) ili u trenutku nabave klasificiraju kao investicijsku imovinu, a na osnovi činjenice da od njezine upotrebe, u budućnosti očekuju ostvarivanje ekonomskih koristi koje će pritjecati u društvo neovisno o drugoj imovini koju posjeduju. To se ponajprije misli na ona trgovačka društva koja svoju dugotrajnu imovinu (nekretnine i/ili zemljište) ili njezin značajniji dio daju u najam i od toga očekuju određene ekonomske koristi u razdobljima najma. To znači i drugačiju metodu njezina vrednovanja u odnosu na vrednovanje prema MRS 16 (nabavna se vrijednost umanjuje za ispravak vrijednosti, odnosno akumuliranu amortizaciju i za druge gubitke od naknadnih umanjenja).

No, činjenica je da postoji niz objektivnih poteškoća s kojima će se trgovačka društva suočiti u želji da Standard primjenjuju u vrednovanju imovine koju je kla-

sificiralo kao investicijsku. Osim što je u sadašnjim uvjetima poslovanja uopće teško odrediti čvrstu definiciju značenja pojma "investicijska imovina prema MRS 40", osnovna je poteškoća nepostojanje aktivnoga tržišta nekretnina na kojemu se može utvrditi njihova fer vrijednost. Zato se može pretpostaviti da će društvo, ako uspije, čvrsto razlučiti investicijsku imovinu od druge, da će pribjeći procjeni fer vrijednosti na osnovi sadašnje vrijednosti budućih novčanih tokova od njezina najma.

Kada se radi o sadašnjoj vrijednosti budućih novčanih tokova, kao o načinu određivanja fer vrijednosti imovine na dan izvještavanja, onda ona objektivno ovisi o elementima koji mogu sadržati i znatnu dozu subjektivnosti u trenutku određivanja tih kategorija (ovdje mislimo na odgovarajuću diskontnu stopu s kojom svodimo buduće novčane tokove najma na sadašnju vrijednost, zatim na procjenu preostale vrijednosti nekretnine na kraju razdoblja najma i na utvrđivanje objektivne visine najma koja bi morala biti jednaka ili približno jednaka cijeni na tržištu za nekretninu sličnih karakteristika i namjene). Ako, pak angažiramo neovisnog i ovlaštenog procjenitelja, on ne samo da zahtijeva dodatne troškove, već može biti i podložan subjektivnosti.

Isto je tako činjenica da nam je i postojeći MRS 16 u znatnoj mjeri omogućivao da svoju dugotrajnu imovinu prikažemo prema fer vrijednosti. MRS 16, ne samo da je to dopuštao već i sugerira određivanje amortizacijskoga vijeka na osnovi očekivanoga vremenskoga trošenja, zastarijevanja jednako kao i na osnovi drugih zakonskih i drugih ograničenja korištenja sredstava, odnosno zahtijevao je da se sredstva koja podliježu amortizaciji od vremena do vremena moraju preispitati, a stope uskladiti za tekuća i buduća razdoblja (uz objavu učinka promjena) u skladu s ekonomskim koristima koje će pritijecati u društvo korištenjem te imovine zajedno sa vrijednosti imovine na kraju razdoblja (nadoknadivi iznos). Isto se tako možemo upitati je li prema Zakonu o računovodstvu prihvaćanje ovoga Standarda (kao i drugih) uopće potrebno za potrebe malih poduzetnika. Smatramo da nema potrebe i da je to prema Zakonu o računovodstvu obvezujuće samo za srednje i velike poduzetnike, odnosno za ona trgovačka društva koja obvezno javno objavljuju financijske izvještaje i dionice kojih kotiraju na financijskim tržištima. Nekotirajuća društva ne bi morala imati obvezu pri sastavljanju svojih financijskih izvještaja primjenjivati Međunarodne financijske standarde. Naime, mali je broj poduzetnika u Republici Hrvatskoj koji MRS primjenjuju u potpunosti. Uglavnom sva trgovačka društva primjenjuju metode određene Međunarodnim računovodstvenim standardima za procjenu i za mjerenje pojedinih stavki u financijskim izvještajima, zasnovane na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima. No, mali je broj trgovačkih društava koja primjenjuju zahtjeve za objavljivanjima određene Međunarodnim računovodstvenim standardima⁴. No, to nadilazi temu i namjenu ovoga članka.

⁴ Više o tome u: "Računovodstvo trgovačkih društava uz primjenu Međunarodnih računovodstvenih standarda i poreznih propisa", skupina autora u nakladi Hrvatske zajednice računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2001.

Ipak, ovim smo člankom prije svega željeli ukazati na najznačajnije karakteristike MRS 40, na načine određivanja fer vrijednosti, knjiženje nastalih vrijednosti usklađenja i na njihov odraz na financijski rezultat društva, jednako kao i na činjenice koje mogu biti bitne pri određivanju fer vrijednosti investicijske imovine u uvjetima nepostojanja aktivnoga tržišta nekretnina. Nadamo se da smo u tome uspjeli i da smo ovim člankom pridonijeli razumjevanju Standarda i njegovoj lakšoj primjeni.

LITERATURA

1. International Accounting Standards Board: IAS 40.
2. Grupa autora: *Računovodstvo trgovačkih društava uz primjenu Međunarodnih računovodstvenih standarda i poreznih propisa*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2001. godine.
3. *Međunarodni računovodstveni standardi*, Hrvatska zajednica računovođa i financijskih djelatnika, Zagreb, 2000. godine.
4. www.iasb.org.uk

METHODS OF VALUATION OF INVESTMENTS IN THE LONG-TERM
MATERIAL ASSETS - ITS IMPACT ON THE FINANCIAL
AND TAXING POSITION OF AN ENTERPRISE
ACCORDING TO MRS 40

Summary

International Accounting Standard (IAS) 40 has been applied since January 1, 2005. It refers to recognition, measurement and presentation of a particular part of the long term material asset which is held for purpose of lease or capital increase. IAS 40 defines this asset as an investment property that could be accounted for using the fair value model or the cost model. Fair value measurement for the investment property implies existence of an active property market, which makes the appliance of this standard more difficult. Alternatively, it is possible to estimate the fair value using discounted cash flows from lease but the result is directly influenced by the choice of the discounted rate and other parameters of the calculation. The article comprises certain practical examples that show how use of different models makes changes in a financial result in a Profit & Loss Account. The authors of this article suggest the appliance of this standard mostly to the large business entities with listed shares.

Key words: International Accounting Standard 40, Methods of valuation of investments, Financial position of an enterprise, Market value of investment property