

*Izvorni znanstveni rad
Original scientific paper*

JEL Classification: M41, P24

Vinko Belak*

TEORIJSKI I PRAKTIČNI IZAZOVI RAZLIČITIH REVALORIZACIJSKIH MODELA NEKRETNINA U INFLATORNIM UVJETIMA

THEORETICAL AND PRACTICAL CHALLENGES OF DIFFERENT PROPERTY REVALUATION MODELS IN INFLATIONARY CONDITIONS

Sažetak

Značajno jačanje inflacije u posljednje vrijeme stvorilo je motive i potrebu za primjenom revalorizacijskih modela posebno kad se radi o vrednovanju nekretnina. Korištenje modela revalorizacije ili modela fer vrijednosti koji se bitno razlikuju ovisno je o načinu korištenja nekretnina od strane subjekta. S obzirom da su propisi i upute za primjenu tih modela vrlo zamršeni prvi cilj ovog rada je rasvijetliti detaljno kako ti modeli djeluju. Drugi cilj ovog rada je na toj podlozi metodom logičkih sudova otkriti prednosti i nedostatke modela revalorizacije i modela fer vrijednosti kako bi se korisnicima financijskih izvještaja olakšalo razumijevanje i donošenje odluka.

Ključne riječi: revalorizacija, inflacija, dobit od revalorizacije, model revalorizacije, model fer vrijednosti.

Abstract

The significant strengthening of inflation in recent times has created motives and the need to apply revaluation models, especially when it comes to the valuation of real estate. The use of the revaluation model or the fair value model, which differ significantly, depends on the way the real estate is used by the subject. Given that the regulations and instructions for the application of these models are very complicated, the first goal of this paper is to illuminate in detail how these models work. The second goal of this paper is to reveal the advantages and disadvantages of the revaluation model and the fair value model on this basis, using the method of logical judgments, in order to facilitate the understanding and decision-making of users of financial statements.

* **Prof. dr. sc. Vinko Belak**, Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet; e-mail:
belakvinko@gmail.com

Keywords: *revaluation, inflation, profit from revaluation, revaluation model, fair value model.*

UVOD

Poslovne građevine, proizvodne građevine, zgrade trgovine i sve druge građevine uobičajeno traju i koriste se četrdeset i više godina. Logično je da se kroz to vrijeme tržišna vrijednost tih nekretnina u prosjeku mijenja iz različitih razloga. U razdoblju planirane inflacije koja najčešće iznosi oko 2%, tržišna vrijednost nekretnina u prosjeku se mijenja za promjenu vremenske vrijednosti novca. Primjerice, za 10 godina po osnovi promjene vremenske vrijednosti novca uz planiranu inflaciju od 2% tržišna vrijednost nekretnina trebala bi porasti u prosjeku za 19,5% a za 20 godina za 45,68%. Drugim riječima, kad bi situacija bila bez ikakvih poremećaja (uzimajući u obzir i starost građevina) sve građevine bi nakon polovice vijeka korištenja (koji se najčešće procjenjuje na 40 godina) imale tržišnu vrijednost značajno veću od knjigovodstvene vrijednosti. Na temelju statističkih podataka može se uočiti da osim vremenske vrijednosti novca na tržišnu vrijednost nekretnina utječu i mnogi drugi faktori. Ponekad je porast tržišne vrijednosti nekretnina suprotan očekivanjima što je poseban fenomen. Smanjenje kamatnih stopa na depozite i na odobrene kredite i nagli gubitak vrijednosti novca zbog inflacije smanjio je motive za štednju na bankama i usmjerio je veliki broj ljudi na ulaganje u nekretnine kako bi se izbjegli gubici. Prosječna cijena prodanih novih stanova u prvom kvartalu 2022. godine u Bosni i Hercegovini iznosi 2.248 KM, što je u usporedbi sa prosječnom cijenom prodanih novih stanova u protekloj godini viša za 23 posto, te u odnosu na prvi kvartal 2021. godine viša za 24,9 posto (Čebo, J., 1/06/2022 u 09:38). Međutim, najveći utjecaj na rast cijena nekretnina proizvela je neobično visoka inflacija u tekućoj godini uzrokovana poremećajima u trgovini i opskrbi, posebno u energetskom i prehrambenom sektoru u čitavoj Europi i šire. Cijene građevinskih materijala su se višestruko povećale što je utjecalo na porast tržišnih cijena nekretnina.

Uzimajući u obzir sve navedeno, prilično je jasno da će mnogi privredni subjekti biti motivirani revalorizirati vrijednost svojih nekretnina na sadašnje tržišne vrijednosti. U tu svrhu računovodstveni standardi sadrže propise o načinu revalorizacije nekretnina. Međutim, modeli revalorizacije se razlikuju i ovisio namjenu odnosno o načinu korištenja nekretnina. Za revalorizaciju nekretnina koje koristi vlasnik primjenjuju se propisi iz MRS-a 16 i Odjeljka 17 MSFI-ja za MSS dok se za revalorizaciju ulaganja u investicijske nekretnine primjenjuju propisi iz MRS-a 40 i Odjeljka 16 MSFI-ja za MSS. Iako oba modela služe provođenju revalorizacije utemeljene na fer vrijednosti u literaturi se model iz MRS-a 16 naziva „model revalorizacije“ dok se model iz MRS-a 40 naziva „model fer vrijednosti“. Ta dva modela se bitno razlikuju pa je potrebno provesti komparativnu analizu njihovih značajki kako bi se bolje objasnili računovodstveni postupci koje je potrebno provesti i rezultati koji se time dobivaju. Rasvjetljavanje načina korištenja modela revalorizacije posebno je važno zbog toga što se uz porast tržišne vrijednosti nekretnina javlja se još jedan praktičan problem a to je pogrešno korištenje revalorizacije nekretnina uz istodobno povećanje vlasničkog kapitala koje se provodi na sudovima suprotno računovodstvenim standardima. Činjenica je da je računovodstvo odgođenih poreza koje se pojavljuje uz revalorizaciju dugotrajne imovine vrlo teško razumjeti iz teksta računovodstvenih standarda teostalih propisa i uputa za sastavljanje financijskih izvještaja. Mora se istaknuti da svi ti propisi koje treba povezati djeluju vrlo zbunjujuće računovođama u cijeloj Europi (Mahutova, S., 2020).

1. MODEL REVALORIZACIJE NEKRETNINA KOJE KORISTI VLASNIK U SVOM PROCESU

Kad je u pitanju revalorizacija u najvećem broju slučajeva radi se o nekretninama koje koristi vlasnik u svom procesu. U tom slučaju korisnici punih MSFI-ja primjenjuju odredbe MRS-a 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema a korisnici MSFI-ja za MSS primjenjuju odredbe Odjeljka 17 MSFI-ja za MSS - Nekretnine, postrojenja i oprema. Model revalorizacije koji se daje u Odjeljku 17 MSFI-ja za MSS opisan je u tri točke samo u osnovnim crtama pa se neki važni detalji ne vide. Taj nedostatak se nastojao ispraviti dodatnim materijalom u kojem se navode primjeri revalorizacije (Module 17—Property, Plant and Equipment, 2015). Međutim, mnogi važni detalji potrebni u provođenju revalorizacije nisu vidljivi. Osim toga, u prikazanim primjerima se ne uključuju odgođeni porezi koje je neophodno prikazivati. Zbog toga, u većini situacija korisnici MSFI-ja za MSS u svojim računovodstvenim politikama trebaju usvojiti pravila iz MRS-a 16 koja u Odjeljku 17 nedostaju.

Osnovna značajka modela revalorizacije opisanog u MRS-u 16 i u Odjeljku 17 MSFI-ja za MSS je da se učinak (efekt) revalorizacije u bilanci uspjeha prikazuje u okviru ostale sveobuhvatne dobiti u bilanci stanja kumulativno u kapitalu kao revalorizacijski višak (MRS 16, točka 39; Odjeljak 17 MSFI-ja za MSS, točka 17.15C). Ovdje je bitno istaknuti da se učinak revalorizacije u okviru kapitala prikazuje kao revalorizacijska rezerva (umanjena za odgođeni porez na dobit) a nikako ne izravno u okviru vlasničkog kapitala ili u obliku zadržane dobiti prije njene stvarne realizacije iako je u praksi bilo takvih pogrešnih računovodstvenih postupaka. Naziv „zadržana dobit“ (retained earnings) koji se pojavljuje u odredbama MRS-a 16 i MRS-a 12 je u kontnom planu početno pozicionirana na kontu 3413 - Realizirani dobiti s osnove revalorizacije u tekućoj godini koji je analitički konto konta 341 – Neraspoređena dobit izvještajnog razdoblja. U idućoj godini zadržana dobit se prenosi na konto 3403 - Realizirani dobiti s osnove revalorizacije iz ranijih godina koji je analitički konto konta 340 – Neraspoređena dobit ranijih godina.

U pogledu odgođenog poreza na dobit MRS 16 se poziva na MRS 12 – Porezi na dobit (točka 18b i točka 20 MRS-a 12) na temelju čega se revalorizacijska rezerva umanjuje za odgođeni porez na dobit koji se prikazuje u dugoročnim obavezama. Izričito pozicioniranje odgođenog poreza na dugoročne obaveze ističe se i u točki 29.36 Odjeljka 29 – Porez na dobit, koja glasi: „Kad subjekt prezentira tekuću i netekuću imovinu i tekuće i netekuće obaveze kao odvojene klasifikacije u svom izvještaju o financijskom položaju, ne klasificira nikakvu odgođenu poreznu imovinu (obaveze) kao tekuću imovinu (obaveze).

Za pravilno priznavanje odgođenog poreza prilikom priznavanja revalorizacijskih rezervi potrebno je povezati sve propise sadržane u MRS-u 16, MRS-u 12, „Pravilniku o kontnom okviru.“ i svim pravilnicima o formi i sadržaju financijskih izvještaja za privredna društva što nije nimalo jednostavno. Za korisnike MSFI-ja za MSS mjerodavni su Odjeljak 17 – Nekretnine, postrojenja i oprema i Odjeljak 29 – Porezi na dobit koji sadrže identična rješenja. Zbog toga je jedan od ciljeva ovog rada bolje objasniti to područje i prikazati odgovarajuća praktična rješenja.

Učinak revalorizacije se prenosi u zadržanu dobit odnosno na konto 3413 - Realizirani dobiti s osnove revalorizacije u tekućoj godini uz istodobno aktiviranje poreza na dobit tek kad se stvarno realizira prodajom sredstva ili obračunom amortizacije (točka 41 MRS-a 16). To je u biti glavna razlika u odnosu na model fer vrijednosti iz MRS-a 40 – Ulaganje u nekretnine. Pri tome je bitno istaknuti da se prijenos revalorizacijskog viška na konto 3413 –Realizirani dobiti s osnove revalorizacije u tekućoj godini ne prikazuje u bilanci uspjeha (točka 41 MRS-a 16) niti u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti kako se ista dobit ne bi prikazala dva puta. Međutim,

ako se revalorizacijom ranije povećana vrijednost nekretnina smanji, tada će se smanjiti revalorizacijske rezerve u kapitalu i odgođeni porez na dobit. U tom slučaju će to smanjenje biti prikazano u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (točka 40 MRS-a 16). Ako kontinuirano dolazi do promjene fer vrijednosti nekretnina revalorizaciju je potrebno provoditi svake godine. Ako su promjene fer vrijednosti male tada je revalorizaciju dovoljno provoditi svake treće ili svake pete godine (točka 34 MRS-a 16). To je bitna informacija za subjekte koji imaju puno nekretnina koje treba revalorizirati jer te procjene mogu koštati značajne svote novca i stvoriti velike troškove. „Fer vrijednost zemljišta i zgrada obično je obično je njihova tržišna vrijednost utvrđena procjenom koju uobičajeno obavljaju profesionalno kvalificirani procjenitelji” (točka 32 MRS-a 16).

• **Primjer revalorizacije poslovne zgrade, unosa učinka revalorizacije u revalorizacijske rezerve i priznavanja odgođenih poreznih obveza**

So) Poslovna zgrada ima nabavnu vrijednost 1.000.000,00 KM a ispravak vrijednosti (akumulirana amortizacija) iznosi 400.000,00 KM.

1) Procjenom na temelju tržišne vrijednosti utvrđeno je da zgradu treba revalorizirati najviše za 30%.

Revalorizirana je nabavna vrijednost zgrade za 30% odnosno za svotu od:

$$1.000.000,00 \times 30\% = \mathbf{300.000,00 \text{ KM}}$$

Revalorizirana je akumulirana amortizacija za 30% odnosno za svotu od:

$$400.000,00 \times 30\% = \mathbf{120.000,00 \text{ KM}}$$

$$\text{Učinak revalorizacije} = 300.000,00 - 120.000,00 = \mathbf{180.000,00 \text{ KM}}$$

Učinak revalorizacije u svoti od 180.000,00 KM, unosi se u:

- odgođeni porez u svoti od $(180.000,00 \times 10\%)$ **18.000,00 KM**i
- u revalorizacijske rezerve u svoti od $(180.000 - 18.000,00)$ **162.000,00 KM**.

Knjiženje učinka revalorizacije u glavnoj knjizi:

R. br.	Opis	Konto	Svota	
			Duguje	Potražuje
1.	Revalorizacija građevinskih objekata	02108	180.000,00	
	Revalorizacijske rezerve građevinskih objekata			162.000,00
	Odgođene porezne obveze kod revalorizacije nekretnina (MRS 16)	3301		18.000,00
	<i>Za učinak revalorizacije građevinskog objekta</i>	4080		18.000,00

• **Primjer prikazivanja dobiti od revalorizacije i ukupne sveobuhvatne dobiti u izvještaju o dobiti (bilanci uspjeha)**

So) Za izradu dijela izvještaja o dobiti (bilance uspjeha) u kojem se prikazuju konačni rezultati postoje sljedeći ulazni podaci:

a) Dobit prije poreza iznosi 260.000,00 KM a dobit poslije poreza iznosi $(260.000,00 - 26.000,00)$ 234.000,00 KM.

b) Dobiti ili gubitaka od obustavljenog poslovanja nije bilo

c) U skladu s obračunom i knjiženjima iz prethodnog primjera učinak revalorizacije rezultirao je sljedećim stavkama:

- Revalorizacija građevinskih objekata = 180.000,00 KM
- Revalorizacijske rezerve građevinskih objekata = 162.000,00 KM
- Odgođene porezne obveze kod revalorizacije nekretnina (MRS 16) = 18.000,00 KM

Upute: U izvještaju o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti prikazuju se sve vrste dobiti ili gubitaka koje se na kraju zbrajaju i čine ukupnu sveobuhvatnu dobit ili gubitak.

Dobit od revalorizacije zemljišta i građevina unosi se u pozicije ostale sveobuhvatne dobiti koja se kasnije kad bude realizirana ne reklasificira u dobit ili gubitak iz redovitog poslovanja (što će naknadno biti detaljno objašnjeno).

U tablici 1 prikazan je dio izvještaja o dobiti (bilance uspjeha) u kojem se navode sve vrste dobiti uključivo i dobit od revalorizacije i njihov konačni zbroj koji čini ukupnu sveobuhvatnu dobit.

Tablica 1: Prikaz dobiti od revalorizacije i ukupne sveobuhvatne dobiti u bilanci uspjeha

IZVJEŠTAJ O DOBITI ILI GUBITKU I OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI za razdoblje od 1.1 do 31.12.					
Redni broj	Pozicija	Oznaka za AOP			Tekuća godina
J.	Dobit iz redovitog poslovanja (310+312)	3	1	9	234.000
L.	Dobit ili gubitak od obustavljenog poslovanja	3	2	1	
M.	Dobit (319+321)	3	2	2	234.000
	OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT				
O.	Ostala sveobuhvatna dobit / (gubitak) (+325+329)	3	2	4	162.000
2.	Stavke koje neće biti reklasifikovane u dobit ili gubitak (+332+333+334+335+336+337-338)	3	3	1	
2.1.	Revalorizacija zemljišta i građevina	3	3	2	180.000
2.2.	Povećanje/(smanjenje) fer vrijednosti instrumenata kapitala po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	3	3	3	
2.3.	Aktuarski dobici/(gubici) od planova definiranih primanja	3	3	4	
2.4.	Dobici ili gubici po osnovu preračunavanja finansijskih izvještaja inostranog poslovanja	3	3	5	
2.5.	Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti pridruženog društva i zajedničkog poduhvata primjenom metode udjela	3	3	6	
2.6.	Ostale stavke koje neće biti reklasifikovane u dobit ili gubitak	3	3	7	
2.7.	Porez na dobit koji se odnosi na ove stavke	3	3	8	18.000
P.	UKUPNA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK (322+324)	3	3	8	396.000

Revalorizacijske rezerve uključene u kapital koje se odnose na nekretnine, postrojenje i opremu prenose se izravno u cijelosti na zadržanu dobit kad se ta imovina proda ili povuče iz upotrebe. Međutim, odgovarajući dio revalorizacijske rezerve može se prenositi postupno dok subjekt koristi imovinu i obračunava amortizaciju revalorizacijskog viška. U tom slučaju, iznos prenesenog viška je razlika između amortizacije zasnovane na revaloriziranoj knjigovodstvenoj vrijednosti imovine i amortizacije zasnovane na izvornom trošku nabavke imovine (točka 41 MRS-a 16).

U nastavku se daje primjer obračuna godišnje svote amortizacije na revalorizacijski višak i prijenosa odgovarajućeg dijela revalorizacijske rezerve na zadržanu dobit odnosno na konto 3413 - Realizirani dobici s osnove revalorizacije u tekućoj godini.

- **Primjer obračuna godišnje svote amortizacije na revalorizacijski višak i prijenosa odgovarajućeg dijela revalorizacijske rezerve na zadržanu dobit**
 1. U sklopu obračuna godišnje svote amortizacije obračunana je i amortizacija revalorizacijskog viška za poslovnu zgradu koji iznosi 180.000,00 KM po stopi od 5% što iznosi (180.000,00 x 5%) 9.000,00 KM.
 2. Obračunom amortizacije revalorizacijskog viška u svoti od 9.000,00 KM realizirane su revalorizacijske rezerve u svoti od 8.100,00 KM i prenesene na zadržanu dobit. Istodobno je aktiviran odgođeni porez na dobit u svoti od 900,00 KM (koji se ne

reklasificira odnosno ne provodi kroz dobit ili gubitak u bilanci uspjeha pa se knjiži na umanjujuću stavku poreza na dobit u bilanci uspjeha koja je pozicionirana na kontu 725).

Knjiženje obračunane amortizacije revalorizacijskog viška za poslovnu zgradu:

R. br.	Opis	Konto	Svota	
			Duguje	Potražuje
1.	Amortizacija zgrada uprave	54011	9.000,00	
	Ispravak vrijednosti za obračunanu amortizaciju građevinskih objekata <i>Za obračun amortizacije revalorizacijskog viška za poslovnu zgradu</i>	0291		9.000,00
2.	Revalorizacijske rezerve građevinskih objekata	3301	8.100,00	
	Realizirani dobiti s osnove revalorizacije u tekućoj godini			
	Odgođene porezne obveze kod revalorizacije nekretnina (MRS 16)	3413		8.100,00
	Porezni učinci smanjenja odgođenih poreznih obveza kod amortizacije	4080	900,00	
	Za prijenos revalorizacijskih rezervi na zadržanu dobit i aktiviranje odgođenog poreza po toj osnovi	7250		900,00

Kao što je prikazano u gornjem primjeru, revalorizacijske rezerve se u zadržane zarade odnosno u realizirane dobitke s osnove revalorizacije u tekućoj godini prenose u neto iznosu bez odgođenog poreza, odnosno u svoti od (9.000,00 – 900,00) 8.100,00 KM. To je propisano u točki 64. MRS-a 12 koja glasi: „MRS 16 - Nekretnine, postrojenja i oprema ne određuje treba li subjekt prenijeti svake godine iznos revalorizacijskih rezervi u zadržane zarade koji je jednak razlici između amortizacije materijalne odnosno nematerijalne imovine obračunane na revalorizirane iznose i amortizacije materijalne odnosno nematerijalne imovine obračunane na trošku nabave te imovine. Ako subjekt provede takav prijenos, **preneseni iznos je neto bez odgođenog poreza**. Slično se razmatranje primjenjuje na prijenos obavljen kod otuđenja predmeta nekretnina, postrojenja ili opreme“.

Da bi se shvatilo kako funkcioniraju odgođeni porezi u slučaju revalorizacije nekretnina prema modelu iz MRS-a 16 treba objasniti zašto je kod aktiviranja odgođenih poreznih obveza knjiženo odobrenje konta 7250 – Porezni učinci smanjenja odgođenih poreznih obveza kod amortizacije. Naime, konto 7250 koristi se u slučaju kad se u poreznoj bilanci obračuna porez na kapitalnu dobit (koja je pozicionirana na rednom broju II - Kapitalni dobiti i gubici, točka 3 - Kapitalni dobiti iz bilance stanja) a koju kasnije treba isključiti iz bilance uspjeha.

Najvažnija informacija u tom smislu je da ako tekući porez proizlazi iz transakcije ili događaja priznatog izvan dobiti ili gubitka u bilanci uspjeha onda se i tekući porez na te transakcije ili događaje priznaje na isti način, izvan bilance uspjeha. To je propisano u točki 58. MRS-a 12 koja glasi: „Tekući i odgođeni porez se priznaju kao prihod ili kao rashod te uključuju u dobit ili gubitak razdoblja, izuzev u visini u kojoj porez nastaje iz:

- a) transakcije ili događaja koji je priznat u istom ili nekom drugom razdoblju, izvan dobiti ili gubitka, bilo u ostalu sveobuhvatnu dobit ili izravno u kapital (v. točke 61.A do 65.)
- b) poslovnog spajanja (vidjeti točke 66. do 68.)“.

U točkama 61A i 62 MRS-a 12 to se detaljnije objašnjava ovako:

61.A Tekući porez i odgođeni porez se priznaju izvan dobiti ili gubitka ako se porez odnosi na stavke priznate u istom ili nekom drugom razdoblju izvan dobiti ili gubitka. Prema tome, tekući

i odgođeni porez koji se odnosi na stavke priznate u istom ili nekom drugom razdoblju: a) u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti, priznaje se u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti (v. Točku 62) b) izravno u kapital, priznaje se izravno u kapital (v. točku 62.A).

62. MSFI zahtijevaju ili dopuštaju da se određene stavke priznaju izravno u ostalu sveobuhvatnu dobit.

Primjeri takvih stavki su:

- a) promjena knjigovodstvene vrijednosti proizašla iz revalorizacije nekretnina, postrojenja i opreme (vidi MRS 16) i
- b) [brisan].
- c) tečajne razlike nastale prevođenjem financijskih izvještaja inozemnog poslovanja (vidjeti MRS 21).

U slučaju revalorizacije nekretnina, postrojenja i opreme porez na revalorizacijski višak priznaje se u okviru ostale sveobuhvatne dobiti i ne treba ga priznavati ponovo kad se revalorizacijski višak realizira nego se pozicionira na obvezu za plaćanje ali se isključuje iz poreza na dobit za izračunavanje dobiti iz redovnog poslovanja u bilanci uspjeha. Ako bi se aktiviranje odgođenog poreza na revalorizacijski višak u ovom slučaju unosio u dobit i gubitak bilance uspjeha dobio bi se pogrešan rezultat u smislu dobiti poslije poreza.

U pogledu poreza na dobit za korisnike MSFI-ja za MSS mjerodavan je Odjeljak 29 – Porez na dobit. U Odjeljku 29 rješenja su ista kao i u MRS-u 12 pa nema potrebe isticati razlike. Osnovna odredba koja definira priznavanje poreznog rashoda u dobiti ili gubitku bilance uspjeha ili u okviru ostale sveobuhvatne dobiti i kapitala daje se u točki 29.27 koja glasi: „Subjekt priznaje porezni rashod u istoj komponenti **ukupne sveobuhvatne dobiti** (tj. neprekinuto poslovanje, **prekinuto poslovanje ili ostala sveobuhvatna dobit**) ili kapitala u kojoj je priznata i transakcija ili drugi događaj koji je rezultirao poreznim rashodom“.

Sve gore opisano biti će detaljno objašnjeno nastavno na prethodni primjer uz dodatne pretpostavke da su prihodi i rashodi (osim amortizacije revalorizacijskog viška) u tekućoj godini i u prethodnoj godini potpuno jednaki. Jedina razlika sastoji se u tome da je u tekućoj godini za razliku od prethodne obračunana amortizacija revalorizacijskog viška u svoti od 9.000,00 KM. Razlika između prihoda i rashoda u protekloj godini koja čini dobit prije poreza iznosi 260.000,00 KM. U tekućoj godini dobit prije poreza manja je za rashode amortizacije revalorizacijskog viška za 9.000,00 KM pa iznosi (260.000,00 – 9.000,00) 251.000,00 KM. U poreznoj bilanci oporeziva dobit se sastoji od dobiti iz redovnog poslovanja prije oporezivanja koja iznosi 251.000,00 KM i kapitalne dobiti koja iznosi 9.000,00 KM, što ukupno iznosi 260.000,00 KM. Prema tome, budući da nema drugih uvećanja niti umanjenja porezne osnovice tekući porez na dobit iznosi (260.000,00 x 10%) 26.000,00 KM. Obračun poreza na dobit u bilanci uspjeha prikazuje tablica 2.

Tablica 2: Obračun poreza na dobit u bilanci uspjeha

Red. broj	Pozicija	Oznaka za AOP			Tekuća godina	Prethodna godina
G.	Dobit iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (252-309)	3	1	0	251.000	260.000
H.	Gubitak iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (309-252)	3	1	1		
I.	Porez na dobit (313+314)	3	1	2	25.100	26.000
1.	Tekući porez na dobit	3	1	3	26.000	26.000
2.	Odgođeni porez na dobit (315-316+317-318)	3	1	4		
2.1.	Efekat smanjenja odgođene porezne imovine	3	1	5		
2.2.	Efekat povećanja odgođene porezne imovine	3	1	6		
2.3.	Efekat povećanja odgođenih poreznih obaveza	3	1	7		
2.4.	Efekat smanjenja odgođenih poreznih obaveza	3	1	8	-9.000	

J.	Dobit iz redovnog poslovanja (310+312)	3	1	9	225.900	234.000
K.	Gubitak iz redovnog poslovanja (311+312)	3	2	0		

Tekući porez na dobit u bilanci uspjeha (AOP 313) je porez koji treba platiti državi a porez na dobit (AOP 312) je porez koji se uključuje u obračun dobiti poslije poreza. **Rashod za porez**, odnosno porez na dobitu bilanci uspjeha (AOP 312) je zbrojni iznos tekućeg poreza i odgođenog poreza koji je uključen u određivanje neto dobiti ili gubitka razdoblja (točka 5 MRS-a 12). Obračun poreza na dobit u bilanci uspjeha i izvan bilance uspjeha (revalorizacijske rezerve i odgođeni porez) prikazan je u tablici 3.

Tablica 3: Obračun poreza na dobit u bilanci uspjeha i izvan bilance uspjeha

Obračun poreza na dobit u bilanci uspjeha i izvan bilance uspjeha (tekuća dobit + realizirana revalorizacijska rezerva)				
Pozicija	Tekuća godina			Prethodna godina
	Bilanca uspjeha	Revalorizacijske rezerve i odgođeni porez	Ukupno tekuća godina	
Dobit prije poreza	251.000,00	9.000,00	260.000,00	260.000,00
Porez na dobit	25.100,00	900,00	26.000,00	26.000,00
Dobit poslije poreza	225.900,00	8.100,00	234.000,00	234.000,00

Ključna stvar koju treba uočiti iz tablice 3 je da kad se u tekućoj godini zbroji rezultat poslovanja prikazan u dobiti ili gubitku bilance stanja i rezultat realizacije revalorizacijske rezerve dobit poslije poreza mora biti jednaka kao u prethodnoj godini u kojoj nije bilo obračuna amortizacije revalorizacijskog viška.

Rezultati svih gore opisanih transakcija s dodatkom da vlasnički kapital iznosi 2.400.000,00 KM prikazuju se u Izvještaju o financijskom položaju kao u tablici 4. Ostali podaci koji se ne odnose na objašnjenja predmetnih problema su izostavljeni kako bi se izolirala samo rješenja koja vezana uz revalorizaciju i odgođene poreze.

Tablica 4: Rezultati svih provedenih transakcija u Izvještaju o financijskom položaju

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU (BILANCA STANJA)					
R. br.	Pozicija	Oznaka za AOP	Iznos tekuće godine	Iznos prethodne godine (početno stanje)	
1	2	4	5	6	
	KAPITAL				
1.	Vlasnički kapital (102-103+104+105+106+107)	1 0 1	2.400.000	2.400.000	
1.1.	Dionički kapital	1 0 2			
1.2.	Otkupljene vlastite dionice	1 0 3			
1.3.	Udjeli članova društva sa ograničenom odgovornošću	1 0 4	2.400.000	2.400.000	
1.4.	Državni kapital	1 0 5			
1.5.	Ostali oblici vlasničkog kapitala	1 0 6			
2.	Dionička premija	1 0 7			
3.	Rezerve (109+110)	1 0 8			
3.1.	Statutarne rezerve	1 0 9			
3.2.	Ostale rezerve	1 1 0			
4.	Revalorizacijske rezerve (112 do 114)	1 1 1	153.900	162.000	
4.1.	Revalorizacijske rezerve za nekretnine, postrojenja i opreme	1 1 2	153.900	162.000	

4.2.	Revalorizacijske rezerve za finansijsku imovinu mjerenu po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	1	1	3		
4.3.	Ostale revalorizacijske rezerve	1	1	4		
5.	Dobit (116+117)	1	1	5	468.000	234.000
5.1.	Akumulirana, neraspoređena dobit iz prethodnih perioda	1	1	6	234.000	
5.2.	Dobit tekućeg perioda	1	1	7	234.000	234.000
6.	Gubitak (119+120)	1	1	8		
6.1.	Akumulirani, nepokriveni gubici iz prethodnih perioda	1	1	9		
6.2.	Gubitak tekućeg perioda	1	2	0		
7.	Kapital koji pripada vlasnicima matičnog društva (101+107+108+111+115-118)	1	2	1		
8.	Udjeli koji nemaju kontrolu (manjinski interesi)	1	2	2		
A.	UKUPNO KAPITAL (121+122)	1	2	3		
	OBAVEZE					
B.	Dugoročne obaveze (125+130+131+132)	1	2	4		
1.	Finansijske obaveze po amortizovanom trošku (126 do129)	1	2	5		
1.1.	Obaveze po uzetim kreditima	1	2	6		
1.2.	Obaveze po osnovu najmova	1	2	7		
1.3.	Obaveze po izdatim dužničkim instrumentima	1	2	8		
1.4.	Ostale finansijske obaveze po amortizovanom trošku	1	2	9		
2.	Odgođeni prihod	1	3	0		
3.	Rezervisanja	1	3	1		
4.	Ostale obaveze, uključujući i razgraničenja	1	3	2		
C.	Odgođene porezne obaveze	1	3	3	17.100	18.000

U bilanci stanja iz tablice 4 se jasno vidi da Dobit tekućeg perioda na poziciji 5.2. iznosi 234.000,00 KM u obje godine neovisno o tome što je dobit tekuće godine u bilanci uspjeha iznosi 251.000,00 KM dok u prethodnoj godini dobit tekuće godine u bilanci uspjeha iznosi 260.000,00 KM, za sve jednake prihode i rashode (osim rashoda amortizacije revalorizacijskog viška).

2. Model fer vrijednosti za revalorizaciju ulaganja u investicijske nekretnine koje vlasnik ne koristi u svom procesunego ih iznajmljuje drugima

Model fer vrijednosti za revalorizaciju nekretnina koje vlasnik ne koristi u svom procesu nego ih iznajmljuje drugima bitno se razlikuje od modela revalorizacije nekretnina koje vlasnik koristi u svom procesu jer se učinci revalorizacije odmah priznaju u dobiti i gubitku a ne u kapitalu.

Za revalorizaciju ulaganja u investicijske nekretnine mjerodavan je MRS 40 – Ulaganje u nekretnine i Odjeljak 16 MSFI-ja za MSS - Ulaganje u nekretnine.

U točki 35. MRS-a 40 definira se način priznavanja dobiti ili gubitka od revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine ovako: „Dobit ili gubitak koji proizlazi iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine se priznaje u dobit ili gubitak za period u kojem je nastao“.

Fer vrijednost se utvrđuje u skladu sa standardom MSFI 13 – Mjerenje fer vrijednosti.

U točki 16.7 MSFI-ja za MSS definira se način priznavanja dobiti ili gubitka od revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine ovako: „Ulaganje u nekretnine, čija se fer vrijednost može pouzdano izmjeriti bez prekomjernih troškova i napora, treba mjeriti po fer vrijednosti na **svaki izvještajni datum** sa promjenama u fer vrijednosti koje se **priznaju u dobiti ili gubitku**“. Ako se promjene u fer vrijednosti priznaju u dobiti ili gubitku odnosno u prihode ili

u rashode na svaki izvještajni datum, tada **nema obveze obračuna amortizacije**. Međutim, nema ni zabrane obračuna amortizacije. To se ovdje ističe iz praktičnih razloga jer umanjenje vrijednosti dugotrajne imovine dovodi do porezno nepriznatih troškova. Zanimljivo je istaknuti da je Odjeljak 16 zahtjevniji od MRS-a 40 jer zahtijeva isključivo primjenu modela fer vrijednosti (točka 16.7 MSFI-ja za MSS) dok MRS 40 pruža mogućnosti izbora računovodstvene politike odnosno izbora između modela troška i modela fer vrijednosti (točka 30 MRS-a 40). Naime, kako se ističe u Uputama za primjenu MSFI-ja za MSS, kod primjene Odjeljka 16 MSFI-ja za MSS „*subjekt nema izbor računovodstvene politike, već je računovodstvo investicijskih nekretnina vođeno okolnostima. Ako subjekt zna ili može mjeriti fer vrijednost stavke investicijske nekretnine bez nepotrebnih troškova ili napora na stalnoj osnovi, mora koristiti model fer vrijednostikroz račun dobiti i gubitaka tu investicijsku nekretninu*” (IASC Foundation, 2009).

- **Primjer iskazivanja rezultata revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine u bilanci uspjeha**

So) Poslovna zgrada koju vlasnik kupio za iznajmljivanje drugima i koja se smatra ulaganjem u nekretnine vodi se po fer vrijednosti u svoti od 600.000,00 KM.

- 1) Procjenom na temelju tržišne vrijednosti utvrđeno je da zgradu treba revalorizirati naviše za 30%.

Revalorizirana je nabavna vrijednost zgrade za 30% odnosno za svotu od:

600.000,00 x 30% = **180.000,00 KM**. Učinak revalorizacije u svoti od 180.000,00 KM, unosi se u prihod godine u kojoj je izvršena revalorizacija.

Knjiženje učinka revalorizacije u glavnoj knjizi:

R.b.	Opis	Konto	Svota	
			Duguje	Potražuje
1.	Revalorizacija (vrijednosno usklađenje) ulaganja u vlastite zgrade Povećanje fer vrijednosti ulaganja u građevinske objekte <i>Za učinak revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine</i>	0362 6401	180.000,00	180.000,00

- **Primjer prikazivanja dobiti od revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine u izvještaju o dobiti (bilanci uspjeha)**

So) Za izradu dijela izvještaja o dobiti (bilance uspjeha) u kojem se prikazuje dobit iz redovnog poslovanja daju se slijedeći ulazni podaci:

a) Dobit prije poreza bez revalorizacije ulaganja u investicijske nekretnine u dvije uzastopne godine iznosi 260.000,00 KM.

b) U skladu s obračunom i knjiženjima iz prethodnog primjera učinak revalorizacije rezultirao je prihodom od revalorizacije koji je povećao dobit prije poreza za svotu od 180.000,00 KM. Zbog toga dobit u godini revalorizacije ulaganja u nekretnine iznosi ukupno (260.000,00 + 180.000,00) 440.000,00 KM.

c) U tekućoj (drugoj) godini nije bilo promjene fer vrijednosti ulaganja u investicijske nekretnine.

U tablici 5. prikazan je obračun dobiti iz redovnog poslovanja za obje godine na temelju ulaznih podataka.

Tablica 5: Obračun dobiti iz redovnog poslovanja

Red. broj	Pozicija	Oznaka za AOP			Tekuća godina	Prethodna godina
G.	Dobit iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (252-309)	3	1	0	260.000	440.000
H.	Gubitak iz redovnog poslovanja prije oporezivanja (309-252)	3	1	1		
I.	Porez na dobit (313±314)	3	1	2	26.000	44.000
1.	Tekući porez na dobit	3	1	3	26.000	44.000
2.	Odgođeni porez na dobit (315-316+317-318)	3	1	4		
2.1.	Efekat smanjenja odgođene porezne imovine	3	1	5		
2.2.	Efekat povećanja odgođene porezne imovine	3	1	6		
2.3.	Efekat povećanja odgođenih poreznih obaveza	3	1	7		
2.4.	Efekat smanjenja odgođenih poreznih obaveza	3	1	8		
J.	Dobit iz redovnog poslovanja (310±312)	3	1	9	234.000	396.000
K.	Gubitak iz redovnog poslovanja (311±312)	3	2	0		

Ovdje se zapravo radi o potpuno istim podacima o vrijednosti zgrada i o jednakom učinku revalorizacije tih zgrada u primjeru iz točke 1 i u primjeru iz točke 2. Ono što se razlikuje je namjena tih zgrada. Međutim, to je uzrokovalo značajno drugačije izvještavanje o dobiti ili gubitku. Kao što se može vidjeti iz tablice 5., dobit iz redovnog poslovanja u godini revalorizacije iznosi 396.000,00 KM i ona je jednaka ukupnoj sveobuhvatnoj dobiti iz tablice 1 koja se sastoji od dobiti iz redovnog poslovanja (234.000,00 KM) i ostale sveobuhvatne dobiti (162.000,00 KM). Tekući porez na dobit u tekućoj godini iznosi 26.000,00 KM i ne treba ga umanjivati jer u ovom slučaju nema realizacije revalorizacijskih rezervi zato što je učinak revalorizacije u prethodnoj godini priznat u prihodima.

3. Rasprava

Dok američki računovodstveni standardi (US GAAP) dopuštaju samo model troška za periodično vrednovanje dugotrajne imovine, MSFI-ji dopuštaju izbor između modela troška i modela revalorizacije (Shafqat, S., 2021). MSFI za MSS je još krući jer za ulaganje u investicijske nekretnine zahtijeva isključivo primjenu modela fer vrijednosti kroz dobit i gubitak. Za razliku od MSFI-ja, američki standardi (US GAAP) nemaju koncept ulaganja u nekretnine koje se temelji na načinu korištenja nekretninai koji se primjenjuje na sve tvrtke neovisno o industriji (Bogle, K, 2022). Prema američkim standardima (US GAAP) ulaganja u nekretnine mjere po fer vrijednosti kroz bilancu uspjeha samo investicijska društva i fondovi za nekretnine koji zadovoljavaju definiciju investicijskog društva kao te samo određena nejavna društva za nekretnine. Ta društva, za razliku od MSFI-ja 40, nemaju mogućnost izbora između modela troška i modela fer vrijednosti kroz dobit i gubitak nego moraju koristiti model fer vrijednosti kroz dobit i gubitak (Bogle, K, 2022). Zanimljivo je da je upravo takav model, koji u SAD-u predstavlja izuzetak koji se primjenjuje samo za uski opseg specijalizirane industrije, propisan u Odjeljku 16 MSFI-ja za MSS za sva mala i srednja poduzeća bez obzira na industriju. Zanimljiva je i usporedba između MSFI-ja i US GAAP iz koje se vidi da MSFI-ji u investicijske nekretnine ubrajaju i imovinu s pravom korištenja (imovina u najmu koja se iznajmljuje trećima) i mjere je po fer vrijednosti kroz dobit i gubitak. Međutim, prema US GAAP najmoprimcu nije dopušteno imovinu s pravom korištenja mjeriti po fer vrijednosti. Osim toga, za razliku od MSFI-ja u američkim standardima (US GAAP) ne postoji zahtjev da se ulaganja u nekretnine prikazuju zasebno u bilanci stanja (Bogle, K, 2022).

Prema tome, ključna stvar koju treba raspraviti su prednosti i nedostaci prikazanih modela revalorizacije nekretnina koji se kod nas primjenjuju. Za opredjeljenje što je u modelima revalorizacije dobro a što nije dobro koristit će se prvenstveno četiri zahtjeva koje bi svaki model trebao ispuniti kako bi zadovoljio visoke kriterije učinkovitosti i to:

1. Temelji li se prikazana dobit na stvarnom nastanku događaja?
2. Može li se prikazana dobit od revalorizacije isplatiti ulagačima odnosno vlasnicima?
3. Može li se očekivati da će korisnici financijskih izvještaja pravilno shvatiti prikazani obračun dobiti?
4. Olakšava li i potiče model revalorizacijepogreške ili čak manipulacije financijskih izvještaja.

(1) Klasično računovodstvo se temeljilo na načelu nastanka događaja. Nažalost, to načelo je u tišini nestalo iz Okvira MSFI-ja i iz Odjeljka 2 MSFI-ja za MSS – Koncepti i sveobuhvatni principi. Međutim, iako je to poseban problem nije zapreka da se pomoću tog načela provjerava vjerodostojnost računovodstvenih modela i financijskih izvještaja. Za model revalorizacije iz MRS-a 16 može se reći da zadovoljava načelo nastanka događaja jer nakon provedene revalorizacije dok još nije realizirana dobit prikazuje posebno u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i kapitalu a ne u dobiti i gubitku bilance uspjeha. Kad nastane događaj prodaje ili obračuna amortizacije priznaje se dobit i odgođeni porez na dobit iako izvan dobiti i gubitka u bilanci uspjeha.

Međutim, model fer vrijednosti iz MRS-a 40 i Odjeljka 16 MSFI-ja za MSS priznaje učinak revalorizacije na temelju procjene izravno u dobiti i gubitku iako nije izvjesno kad će se ostvariti i hoće li se uopće ostvariti u praksi. Zbog toga bi teško bilo tvrditi da taj model zadovoljava načelo nastanka događaja.

(2) Najbolje mjerilo ispravnosti revalorizacijskih modela daje odgovor na pitanje može li se prikazana dobit od revalorizacije isplatiti ulagačima odnosno vlasnicima.

Kod modela revalorizacije iz MRS-a 16 realizirana dobit se može isplatiti ulagačima odnosno vlasnicima jer je amortizacija revalorizacijskog viška ili dobit od prodaje pokrivena novčanim tokom ili će to biti u realno kratkom vremenu.

Međutim, kod modela fer vrijednosti iz MRS-a 40 i Odjeljka 16 MSFI-ja za MSS radi se o dobiti priznatoj u bilanci uspjeha stvorene procjenom povećanja vrijednosti nekretnina koja nije pokrivena novčanim priljevom i koji se ne mora nikad ostvariti. Suprotno tome, nema zapreke ta se ta dobit isplati ulagačima ili vlasnicima jer se radi o tekućoj dobiti iako nema priljeva novca po toj osnovi. To je najveći nedostatak ovog modela koji bi svakako trebalo ispraviti. Tvorci MSFI-ja su taj problem pokušali riješiti pomoću odredbe u točki 40 MRS-a 40 koja glasi: „Prilikom mjerenja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine u skladu s MSFI 13, subjekt treba osigurati da ona odražava, između ostalog, prihod od najamnina po osnovu postojećih najмова i druge pretpostavke koje učesnici na tržištu mogu koristiti za određivanja cijene ulaganja u nekretnine po trenutnim tržišnim uvjetima“. Međutim, ne može se reći da navedena odredba rješava najveći problem modela fer vrijednosti.

(3) U prvoj i u drugoj točki ovog članka prikazano je koliko je zamršenaprimjena modela revalorizacije i kako je za razumijevanje iskazanih rezultata revalorizacije u financijskim izvještajima potrebno zavidno analitičko znanje računovodstva. Razumijevanje učinka revalorizacije prema MRS-u 16 nije problem za veće tvrtke, banke ili fondove koji imaju na raspolaganju stručne analitičare ali za manje tvrtke i poslovne partnere koji nemaju svoje analitičare to može biti veliki problem (Shafqat, S., 2021). Naime, u pogledu percepcije poslovnih rezultata korisnici financijskih izvještaja koji nisu analitičari najčešće gledaju samo bilancu uspjeha. Pri tome, dobit iz redovnog poslovanja u bilanci uspjeha iskazana je bez dobiti od realizacije revalorizacija pa je

time manja od stvarne dobiti. Osim toga, zbroj dobiti iz redovnog poslovanja i ostale sveobuhvatne dobiti stvara dojam velike dobiti koja još nije ostvarena. Ako se umjesto dobiti iz redovnog poslovanja iskaže gubitak, onda zbroj gubitka iz redovnog poslovanja i ostale sveobuhvatne dobiti može stvoriti dojam pozitivnog poslovnog rezultata. Korisnici financijskih izvještaja koji gledaju kapital u bilanci stanja imaju dojam većeg kapitala od onog koji je uplaćen ili ostvaren kroz poslovanje. U tom smislu može se dogoditi da i gubitak iznad visine kapitala bude prekriven revalorizacijskim rezervama. Osim toga, učinci revalorizacije i realizacije revalorizacijskih rezervi mogu utjecati na omjere u financijskoj analizi pa i o tome treba voditi računa (Shafqat, S., 2021).

- (4) Što se tiče učinka revalorizacije prema modelu fer vrijednosti iz MRS-a 40 i Odjeljka 16 MSFI-ja za MSS, ostvarenu dobit (ili gubitak) lakše je uočiti iz bilance uspjeha ali ako se ne gleda detaljno po vrsti prihoda korisnicima može biti nejasno čega je to rezultat zato što se ulaganje u investicijske nekretnine odnosi jednako na sve industrije pa i one kojima je ulaganje u investicijske nekretnine sporedna djelatnost.
- (5) Utjecaj revalorizacijskih modela na nenamjerne i namjerne pogreške ili čak na manipulacije financijskih izvještaja ističu mnogi autori koji su analizirali praktične slučajeve u Europi.
- (6) Najčešća nenamjerna pogreška je umanjivanje dobiti prije poreza za tekući porez na dobit koji sadrži i porez na prijenos revalorizacijskih rezervi u zadržanu dobit koja se ne uključuje u porez na dobit za potrebe izračuna dobiti poslije poreza u bilanci uspjeha. U namjerne pogreške ili manipulacije financijskih izvještaja može se ubrojiti prenošenje učinka revalorizacije nekretnina izravno u vlasnički kapital a ne u revalorizacijske rezerve pa čak i formalna registracija tog postupka na sudu. Budući da se prema MRS-u 40 učinak revalorizacije priznaje u dobiti i gubitku moglo bi se pomisliti da je moguće nekretninu koju koristi vlasnik prevesti u investicijsku nekretninu i tako izravno povećati dobit i ukupni kapital za učinak revalorizacije. Međutim, MRS 40 takav postupak sprječava kroz točku 61 zahtjevom da se u tom slučaju mora primijeniti model revalorizacije iz MRS-a 16. To znači da se u tom slučaju učinak revalorizacije mora priznati u sklopu revalorizacijskih rezervi a ne u dobiti i gubitku. Autor Shafqat, S. (2021), između ostalog, upozorava da „uprava može manipulirati fleksibilnošću koju model revalorizacije pruža. Revalorizacija, posebno interno procijenjena revalorizacija, može se taktički koristiti za manipulaciju financijskim izvještajima, za predstavljanje slike koju menadžment želi prikazati, umjesto da se prikaže stvarno poslovanje subjekta“.

Tvrtka BDO (2022) ističe slijedeće namjerne i nenamjerne pogreške kod primjene modela revalorizacije iz MRS-a 16:

Pogreška 1. Iako subjekt mora revalorizirati cijelu skupinu nekretnina događa se da se revalorizacija provodi selektivno i da se modeli kombiniraju kako bi se dobio željeni rezultat.

Pogreška 2. Iako subjekti revalorizaciju trebaju provoditi ažurno, neki subjekti provode revalorizaciju kad im odgovara i dalje je ne usklađuju kad se situacija promijeni a to im ne odgovara.

Pogreška 3. Neki subjekti učinak revalorizacije priznaju u dobit ili gubitak umjesto u revalorizacijske rezerve.

Pogreška 4. Iako u slučaju promjene fer vrijednosti nekretnina povećanje ili smanjenje revalorizacijskih rezervi treba teretiti ili odobriti za svaku nekretninu pojedinačno, neki subjekti su te promjene kompenzirali kroz cijelu skupinu nekretnina kako bi dobili željene rezultate.

Pogreška 5. Uočena je i pogreška da se ostala sveobuhvatna dobit naknadno reklasificira u dobit i gubitak u bilanci uspjeha iako je to zabranjeno.

Pogreška 6. Neki subjekti su nakon prodaje revalorizirane nekretnine cjelokupnu dobit priznavali u dobit i gubitak u bilanci uspjeha iako je to zabranjeno.

Tvrtka BDO (2018), je i za model fer vrijednosti iz MRS-a 40 istakla slijedeće najčešće nenamjerne i namjerne pogreške:

Pogreška 1. Neki subjekti su promjene fer vrijednosti kod ulaganja u investicijske nekretnine priznavali u ostalu sveobuhvatnu dobit umjesto u dobit i gubitak.

Pogreška 2. Neki subjekti su imovinu koju iznajmljuju klasificirali kao ulaganja u nekretnine iako nisu ni zemljište niti zgrade (primjerice, reklamni panoji, spremišta plina i slično).

Pogreška 3. Postojeću investicijsku nekretninu koja se obnavlja radi nastavka iste upotrebe neki subjekti su prenijeli na zalihe iako je trebala ostati kao investicijska nekretnina. Naime, samo ako poduzetnik obnavlja ili dograđuje investicijsku nekretninu (zgradu) s namjerom prodaje, tada treba prenijeti tu investicijsku nekretninu na zalihe (točka 57b MRS-a 40).

Pogreška 4. Neki subjekti su zemljište s neodređenom budućom upotrebom klasificirali kao zalihe a ne kao investicijske nekretnine.

Pogreška 5. Privremeno iznajmljivanje nekretnina dok čekaju prodaju ne znači da ih treba klasificirati kao investicijske nekretnine. Treba ih klasificirati kao zalihe koje čekaju prodaju.

Opća je primjedba da su model revalorizacije i model fer vrijednosti u računovodstvenim standardima pa čak i u pratećim primjerima i uputama u pojedinim detaljima teško razumljivi. Zbog toga je u prve dvije točke prvo detaljno objašnjena primjena tih modela pa su tek nakon toga istraživane njihove najvažnije karakteristike.

ZAKLJUČAK

Nakon svih razmatranja zaključno se može reći da je model revalorizacije iz MRS-a 16, unatoč svim prigovorima i složenosti, prihvatljiv model za vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme u situaciji promjene njihove vrijednosti zbog pojačane inflacije. Najbolje značajke tog modela su da pokazuje povećanje tržišne vrijednosti nekretnina pod utjecajem inflacije i da je realizirana dobit od revalorizacije pokrivena novčanim priljevom.

Nasuprot tome, iako primjenu modela fer vrijednosti zahtijevaju MRS-a 40 i Odjeljak 16 MSFI-ja za MSS, treba reći da je taj model vrlo upitan. Najveći njegov nedostatak je u tome što dobit ostvarena procjenom koja se priznaje u bilanci uspjeha nije pokrivena novčanim priljevima. Zbog toga dolazi do paradoksa da tvrtka ima pravo isplatiti dobit koju za koju nema novca. Tvorcima MSFI-ja bi još jednom trebali razmisliti što napraviti s MRS-om 40 i Odjeljkom 16 MSFI-ja za MSS.

LITERATURA:

BDO (2018), Common errors when accounting for investment property (IAS 40) – Part 1

<https://www.bdo.com.au/en-au/accounting-news/accounting-news-august-2018/common-errors-ias40-part1>

BDO (2022), Blind Freddy – More common errors when accounting for property, plant and equipment (IAS 16 – Part 2), <https://www.bdo.com.au/en-au/accounting-news/accounting-news-april-2018/blind-freddy>

Bogle, K. (2022), Investment property: IFRS Standards vs. US GAAP, KPMG, <https://advisory.kpmg.us/articles/2022/investment-property.html>

Čebo, J. (2022), Rastu i cijene nekretnina u BiH: Provjerili smo kolike su kirije..., Oslobođenje, BIH01/06/2022 u 09:38, <https://www.oslobodjenje.ba/autor/jasmina-cebo-500101>

IASC Foundation (2009): Training Material for the IFRS® for SMEs, Module 16 – Investment Property, <https://incp.org.co/Site/publicaciones/info/archivos/Modulo16-Propiedad-de-inversion-22012019.pdf>

Mahutova, S. (2022), IAS 12 Income Taxes, <https://www.cpdbox.com/ias-12-income-taxes/>

Module 17—Property, Plant and Equipment (2015), IFRS® Foundation—Supporting Material for the IFRS for SMEs Standard

Shafqat, S. (2021), The Problems With the Revaluation Method for Asset Reporting. Risk Concern, <https://www.riskconcern.com/post/the-problems-with-revaluation-method-for-asset-reporting-ias-16-ias-38-and-ias-40>