

ACCOUNTING MONITORING OF INVESTMENT IN REAL ESTATE AND THEIR SIGNIFICANCE IN THE ENTREPRENEURIAL SECTOR OF SLAVONIA

RAČUNOVODSTVENO PRAĆENJE ULAGANJA U NEKRETNINE I NJIHOV ZNAČAJ U PODUZETNIČKOM SEKTORU SLAVONIJE

BUDIMIR, Verica; ZUPAN, Mario & ALABER, Mato

Abstract: *The paper presents the position of real estate investments in the financial statements of entrepreneurs (balance sheet). Also, the accounting monitoring of real estate investments following regulations is shown (initial and subsequent recognition, reclassification, transfer, etc.). The importance of investing in real estate in the entrepreneurial sector of Croatia is shown on the example of three Slavonian counties: Požega-Slavonia, Brod-Posavina and Osijek-Baranya for three years (2016-2018).*

Key words: *real estate investment, balance sheet, accounting monitoring, Slavonia*

Sažetak: *U radu se prikazuje položaj ulaganja u nekretnine u financijskim izvještajima poduzetnika (bilanci). Također, prikazuje se računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine sukladno propisima (početno i naknadno priznavanje, reklasifikacija, prijenos i dr.). Značaj ulaganja u nekretnine u poduzetničkom sektoru Hrvatske prikazuje se na primjeru triju slavonskih županija: Požeško-slavonske, Brodsko-posavske i Osječko-baranjske kroz razdoblje od 3 godine (2016.-2018.).*

Ključne riječi: *ulaganje u nekretnine, bilanca, računovodstveno praćenje, Slavonija*



Authors' data: Verica, **Budimir**, dr.sc., Veleučilište u Požegi, Požega, vbudimir@vup.hr; Mario, **Župan**, dr.sc., Veleučilište u Požegi, Požega, mzupan@vup.hr; Mato, **Alaber**, bacc.oec., student, Veleučilište u Požegi, Požega, malaber@vup.hr

1. Uvod

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. Gospodarski subjekti svoje nekretnine mogu koristiti za proizvodnju, isporuku dobara ili pružanje usluga. Također, neki gospodarski 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 su ujedno u najmu i čekaju povećanje vrijednosti. Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine propisano je Međunarodnim računovodstvenim standardom (MRS) 40 *Ulaganje i nekretnine* i Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja (HSFI) 7 *Ulaganje u nekretnine*. Ulaganje u nekretnine predstavlja stavku dugotrajne materijalne imovine u aktivi bilance te se od njih očekuje više godina korištenja. 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.

Cilj rada je prikazati ulaganje u nekretnine kao dio materijalne imovine te njihovo računovodstveno praćenje u poslovanju poduzeća od početnog priznavanja, mjerenja vrijednosti nakon početnog priznavanja, reklasifikacije i prijenosa do otuđenja i povlačenja iz imovine poduzeća. Također, cilj je istražiti koliko su značajna ulaganja u nekretnine u poduzetničkom sektoru Hrvatske na primjeru poduzetnika koji imaju sjedište u tri slavonske županije: Požeško-slavonskoj, Brodsko-posavskoj i Osječko-baranjskoj.

2. Ulaganja u nekretnine kao dio materijalne imovine

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 [1]: ostvarivanja prihoda od najma, povećanja kapitalne vrijednosti imovine ili radi zarade od jednog ili drugog. To su nekretnine u vlasništvu gospodarskog subjekta koje su odvojene od drugih oblika imovina i nisu vezane za proizvodnju, trgovinu ili pružanje usluga kao osnovne djelatnosti tog istog poduzeća. Ulaganja u nekretnine su nekretnine koje ostvaruju prihod i generiraju novac u novčane tokove neovisno o drugoj imovini.

Računovodstveno praćenje nekretnina regulirano je MRS i HSFI [2]. Pri tome MRS 16 *Nekretnine, postrojenja i oprema* i HSFI 6 *Dugotrajna materijalna imovina* reguliraju: (1) nekretnine koje društvo koristi u obavljanju osnovne djelatnosti poduzetnika (proizvodnja dobara i usluga, administrativne svrhe i sl.), (2) nekretnine koje se iznajmljuju zaposlenicima te (3) nekretnine koje se grade ili obnavljaju za buduću uporabu kao ulaganje u nekretnine (do trenutka izgradnje). MRS 40 *Ulaganja u nekretnine* i HSFI 7 *Ulaganja u nekretnine* reguliraju: (1) 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, (2) nekretnine primljene u financijski najam, a dane u

poslovni najam i (3) nekretnine koje se grade ili obnavljaju za buduću uporabu kao ulaganje u nekretnine (nakon izgradnje).

Prema MRS 40 ulaganja u nekretnine mogu biti: zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje. To su nekretnine koje imaju vrijednost i koje su funkciji. Ulaganje u nekretnine 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.

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 se može namijeniti za vlastite proizvodne i administrativne svrhe. Prema t.10. MRS-a 40 klasifikacija takve nekretnine propisuje da 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. Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnina

3.1. Početno priznavanje i mjerenje vrijednosti nakon početnog priznavanja ulaganja u nekretnine

Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine regulirano je MRS 40 i HSFI 7. MRS 40 obuhvaća i propisuje način kretanja imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine s priznavanjem, mjerenjem, modelima troškova nabave, prijenosa, mjerenja kod prijenosa, povlačenja ili otuđenja i objavljivanje imovine. HSFI 7 se primjenjuje na priznavanje, mjerenje i objavljivanje ulaganja u nekretnine kod hrvatskih poduzetnika koji ne primjenjuju MRS.

Nekretnine koje se kategoriziraju kao ulaganja u nekretnine početno se mjere po trošku nabave i naknadnim troškovima, a to su [3]: 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.

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. „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“ [1]. Prema t.56 MRS-a 40 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. Gospodarskim subjektima koji mjere ulaganja u nekretnine s modelom troška nabave dozvoljena je amortizacija te imovine.

Prema t.32/a MRS-a 40 subjekt može odabrati model fer vrijednosti ili model troška za sva ulaganja u nekretnine koja su povezana s obvezama koje donose povrat

izravno povezan s fer vrijednošću ili povrat od određene imovine uključujući to ulaganje u nekretnine. Prema t.34 MRS-a 40 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 fer vrijednost.

3.2. Reklasifikacija ulaganja u nekretnine i prijenosi na ili s ulaganja u nekretnine

Kada postoji promjena namjene nekretnine treba izvršiti prijenos na ili s ulaganja u nekretnine. Prijenos se radi kada subjekt izgradi ili obnovi neku nekretninu koju sa zaliha bilance prenosi na stavku ulaganja u nekretnine. Prijenos se također radi kada se sa stavke ulaganja u nekretnine prebacuje na zalihe zbog prodaje ili kada se prebacuje na stavku bilance poslovna nekretnina koju se koristiti u proizvodnji ili pružanju usluga.

Točka 58. MRS-a 40 nalaže subjektu koji je započeo razvijanje nekretnine radi njene prodaje, da prijenos nekretnina s 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 s ulaganjem u nekretnine do prestanka priznavanja, odnosno brisanja iz financijskog položaja. 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.

Točka 59. MRS-a propisuje da pri prijenosu nekretnina kod subjekta koji primjenjuje model troška, 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 kada su prijenosi iskazani po fer vrijednosti ulaganja 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 je jednak njenoj fer vrijednosti na datum promjene uporabe. Pod t.62 MRS-a pojašnjeno je postupanje pri prijenosu, te ukazuje na to da se svako nastalo umanjenje knjigovodstvene vrijednosti priznaju u dobit ili gubitak razdoblja. Kada 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 propisuju na koji način i gdje se priznaju prijenosi. Kada se prenosi iz zaliha u ulaganja u nekretnine koje su iskazane po fer vrijednosti, nastala razlika između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njene prethodne knjigovodstvene vrijednosti priznaje se u račun dobiti i gubitka. Kada se prenosi iz

zaliha u ulaganja u nekretnine koje će se iskazati po fer vrijednosti, zalihe moraju biti sukladne s načinima postupanja u prodaji. Subjekt koji dovrši izgradnju ili razvoj nekretnine u vlastitoj izvedbi a iskazuje ju po fer vrijednosti, svaku razliku između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njene prethodne knjigovodstvene vrijednosti priznaje u račun dobiti i gubitka.

3.3 Prikazivanje otuđenja i povlačenja imovine klasificirane kao „ulaganja u nekretnine“

Povlačenje ili otuđenje nastaje prilikom prodaje ulaganja u nekretnine, prilikom uništenja nekretnina ili kada više nema ekonomske koristi od nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine. Tada je potrebno stavku ulaganja u nekretnine isključiti iz financijskog izvještaja (bilance). Propisano je da kod utvrđivanja datuma otuđenja subjekt mora primijeniti mjerila MRS-a 18 *Prihodi* za priznavanje prihoda od prodaje tog proizvoda. 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 *Najmovi*.

Prihod ili rashod od povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretnine utvrđuje se tako da se od neto iznosa ili fer vrijednosti u slučaju zamjene oduzme knjigovodstvena vrijednost te imovine [4]. Prihod ili rashod koji tada nastane, klasificira se kao prihod ili rashod, te se priznaje na neto osnovi. 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“ [5]. 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 umanjenje 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.

4. Ulaganje u nekretnine u slavonskim poduzećima

Kroz ovo poglavlje analizira se značaj ulaganja u nekretnine u aktivnosti poduzeća koja imaju sjedište u tri slavonske županije: Požeško-slavonskoj, Brodsko-posavskoj i Osječko-baranjskoj u razdoblju od tri godine 2016., 2017. i 2018. U tablici 1. prikazana je vrijednost ukupne imovine poduzetnike u ove tri županije te udio dugotrajne i dugotrajne materijalne imovine u ukupnoj imovini.

Županija	Godina	Ukupno imovina	Udio dugotrajne imovine (%)	Udio materijalne imovine (%)
Požeško-slavonska	2016	4.670.264.675	53,87	47,00
	2017	4.852.068.776	53,57	45,81
	2018	4.883.496.848	52,81	46,36
Osječko-baranjska	2016	32.631.773.034	59,44	45,96
	2017	35.443.381.877	60,52	48,62
	2018	35.187.055.333	60,43	49,11
Brodsko-posavska	2016	9.390.513.727	52,90	48,94
	2017	9.163.033.061	49,24	45,80
	2018	9.586.822.883	49,99	46,59

Tablica 1. Ukupna imovina prema bilanci slavonskih poduzetnika za razdoblje 2016.-2018. godine

Iz tablice 1. vidljivo je kako je udio dugotrajne imovine najmanji u poduzećima Brodsko-posavske (oko 50%), a najveći u poduzećima Osječko-baranjske županije (oko 60%).

U tablici 2. prikazuje se udio zemljišta i građevinskih objekata, ulaganja u nekretnine i financijske imovine (dugotrajne i kratkotrajne) u ukupnoj imovini poduzetnika u ove tri županije kroz promatrano razdoblje.

Županija	Godina	Udio zemljišta i građevinskih objekata	Udio ulaganja u nekretnine	Udio financijske imovine
Požeško-slavonska	2016	24,56	1,49	10,40
	2017	23,00	1,11	11,33
	2018	24,20	1,20	9,26
Osječko-baranjska	2016	30,35	0,84	18,39
	2017	32,60	0,97	16,84
	2018	31,67	0,97	15,63
Brodsko-posavska	2016	27,25	4,64	7,42
	2017	26,25	1,09	7,46
	2018	26,28	0,93	6,42

Tablica 2. Ulaganja u nekretnine i financijsku imovinu prema bilanci slavonskih poduzetnika za razdoblje 2016.-2018. godine

Prema informacijama iz tablice 2. vidljivo je kako zemljišta i građevinski objekti koje poduzetnici koriste za proizvodnju, pružanje usluga i administrativne svrhe predstavljaju značajan udio ukupne imovine i kreću se u rasponu od 23 do 32% ukupne imovine poduzetnika u Slavoniji. Pri tome najmanji udio imaju poduzeća sa sjedištem u Požeško-slavonskoj, a najveći udio poduzeća sa sjedištem u Osječko-baranjskoj županiji. Udio ulaganja u nekretnine je gotovo beznačajan u strukturi imovine i iznosi oko 1% za sve županije i promatrana razdoblja (uz iznimku

Brodsko-posavske za 2016. godinu). Poduzetnici višak novca osim što mogu uložiti u nekretnine ulažu u vrijednosne papire, depozite ili daju zajmove. Iz tablice 2. vidljivo je kako financijska imovina ima značajniji udio u ukupnoj imovini od ulaganja u nekretnine. Udio financijske imovine najveći je kod poduzetnike Osječko-baranjske županije, a najmanji kod poduzetnike Brodsko-posavske županije.

5. Zaključak

Ulaganja u nekretnine prema MRS 40 i HSFI 7 predstavljaju nekretnine koje se daju u najam, nekretnine koje su u stadiju čekanja povećanja vrijednosti ili nekretnine koje se daju u najam, a ujedno i čekaju povećanje svoje vrijednosti. Ulaganje u nekretnine kao vrsta dugotrajne materijalne imovine može se nabaviti kupnjom na tržištu i priznati modelom troška nabave u koji ulazi kupovna cijena nekretnine i naknadni troškovi, a mogu se nabaviti i s 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 ulaganje u nekretnine kao oblik imovine, ako želi može ju prebaciti na neki drugi oblik imovine (kao zalihe ili u svoj proizvodni pogon) primjenjujući adekvatne modele prijenosa. Također, kao sve nekretnine, tako i ovi oblici nekretnina mogu se isključiti iz bilance poduzeća ali s propisanim modelima povlačenja ili otuđenja koji se mogu opravdati s prodajom, uništenjem od vremenskih ili nekih drugih nepogoda. Sve se poslije toga prikazuje kao prihodi ili rashodi u računu dobiti i gubitka.

Ulaganja u nekretnine u poduzetničkom sektoru Slavonije nisu značajan izvor prihoda i ne predstavljaju značajna poduzetnička ulaganja. Poduzetnici znatno veći udio svojih sredstava ulažu u vrijednosne papire drugih poduzeća, dane depozite i zajmove.

6. Literatura

- [1] Cirkveni, T. (2012). Računovodstveno praćenje ulaganja u nekretnine, *Računovodstvo, revizija i financije*, Vol. 7, No. 12, str. 33-39
- [2] Pripremila Cirkveni Filipović, T. (2016). *Hrvatski računovodstveni sustav: HSFI, MSFI, MRS, tumačenja i ZOR s komentarom: (službeni i pročišćeni tekstovi za Hrvatsku)*, RRiF-plus, Zagreb, ISBN: 978-953-272-137-9
- [3] Štahan, M., et al. (2017). *Računovodstvo i porezi za poduzetnike*, TEB poslovno savjetovanje, Zagreb
- [4] Baica, Z. i Baica, N. (2013). *Knjigovodstvo za male i srednje poduzetnike-primjena HSFI-a*, Centar za računovodstvo i Financije, Zagreb
- [5] Brkanić, V. (2006). Računovodstvo ulaganja u nekretnine, *Računovodstvo, revizija i financije*, No. 5 (2006), str. 38-42



Photo 014. James Joyce / James Joyce