



VŠR

Visoka šola za
računovodstvo in finance

Računovodkinja Jana in mala šola SRS

Jana ima 8 let delovnih izkušenj v računovodstvu. Ravnokar je prevzela novo delovno mesto računovodkinje v srednje velikem podjetju. Njen novi direktor si želi pomoči računovodstva pri sprejemanju poslovnih odločitev.



Jana, razmišljamo o nakupu nepremičnine kot naložbo. Kako se bo to odrazilo v računovodskih izkazih?

Po Slovenskih računovodskih standardih obstajata dve možnosti vrednotenja.

Bom proučila in vam pripravim podlago odločanja.



Jana se za pomoč obrne na svojo prijateljico Metko, ki je tudi računovodkinja v drugem podjetju. Ta takoj razume, kaj je problem in z veseljem Jani pomaga.



Res je, obstajata dve metodi vrednotenja.

Model nabavne vrednosti	Model poštene vrednosti
<p>Po modelu nabavne vrednosti je treba naložbeno nepremičnino razvidovati po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in nabrano izgubo zaradi oslabitve</p>	<p>Po modelu poštene vrednosti se naložbena nepremičnina meri po pošteni vrednosti.</p> <p>Dobiček ali izguba, ki izhaja iz sprememb poštene vrednosti, se pripozna v poslovnem izidu obdobja, v katerem se pojavi.</p>

Jana je na podlagi navodil od Metke poiskala vse odgovore, ki jih je potrebovala.

In sicer:

- Vrednost nepremične je znana ob nakupu 100.000 EUR
- Gibanje vrednosti nepremičnine v prihodnje ni znano
- Pripravita se dve različici:
 - Vrednost raste
 - Vrednost pade



POROČILO:

Simulacija učinkov nakupa
nepremičnine glede na izbrano
metodo vrednotenja.



Nakup nepremičnine
ima spodaj
prikazane učinke na
bilanco stanja.

Sredstvo	Obveznost do virov sredstev
Naložbena nepremičnina 100.000 EUR	Dolg. finančna obveznost 100.000 EUR



1. možnost

Model nabavne vrednosti (obračunamo amortizacijo)

Bilanca stanja

Sredstvo	Obveznost do virov sredstev
Naložbena nepremičnina -5.000 EUR	Izguba -5.000 EUR

Izkaz poslovnega izida

Postavka	Poslovanje	Financiranje	Drugo
Prihodki			
Odhodki	-5.000 EUR		
Poslovni izid	EBIT -5.000 EUR	I (izid iz financiranja)	drugo

2. možnost

Vrednotenje po pripoznanju – poštena vrednost se poveča

Bilanca stanja

Sredstvo	Obveznost do virov sredstev
Naložbena nepremičnina 20.000 EUR	Dobiček 20.000 EUR

Izkaz poslovnega izida

Postavka	Poslovanje	Financiranje	Drugo
Prihodki		20.000 EUR	
Odhodki			
Poslovni izid	EBIT	I (izid iz financiranja) 20.000 EUR	drugo

PRIMER
Primer: Poštena vrednost se zmanjša

Bilanca stanja

Sredstvo	Obveznost do virov sredstev
Naložbena nepremičnina -20.000 EUR	Izguba -20.000 EUR

Izkaz poslovnega izida

Postavka	Poslovanje	Financiranje	Drugo
Prihodki			
Odhodki		-20.000 EUR	
Poslovni izid	EBIT	I (izid iz financiranja) -20.000 EUR	drugo

V primeru zmanjšanja poštene vrednosti, bo podjetje izkazalo izgubo iz naslova vrednotenja naložbene nepremičnine.

Izpostavila bi dve ključni ugotovitvi.



Pomembna razlika je ta, da pri metodi poštene vrednosti **ne obračunavam amortizacije**, ker imajo prilagoditve poštene vrednosti učinke v Izkazu poslovnega izida.

Pri pošteni vrednosti ima vpliv na dobiček podjetja v **podbilanci financiranja** in ne v podbilanci poslovanja (EBIT-u) kot je to primer pri modelu nabavne vrednosti.

Če prikaže nepremičnino po modelu poštene vrednosti, lahko v primeru pozitivne rasti poštene vrednosti, podjetje na koncu leta izkaže višji dobiček.

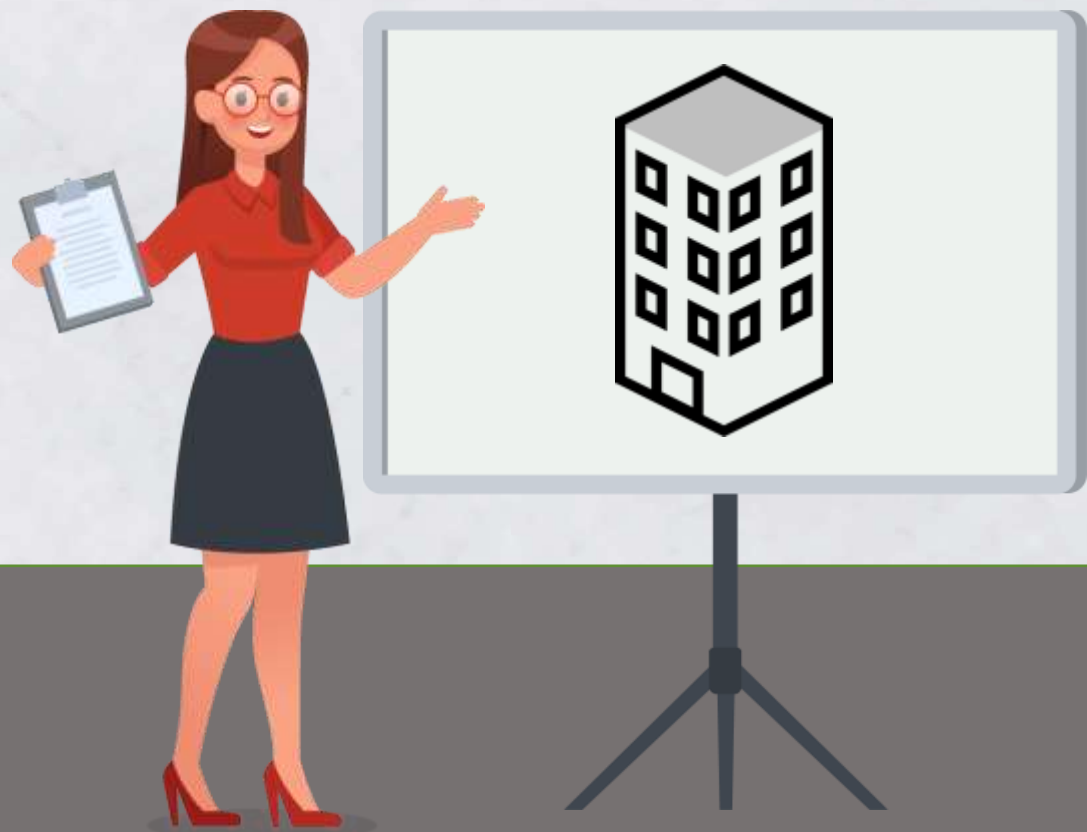


Pomembno je, da so poštene vrednosti realne in da pri njihovem **ugotavljanju sodelujejo ocenjevalci vrednosti nepremičnin.**

Ali si ta dobiček lahko lastniki razdelimo?



To je zelo tvegano, saj bi izplačali dobiček, ki še ni denar.



Hvala, Jana!
Pripravila si res dobre
podlage za odločanje.



Metka, hvala ti za pomoč!



Z veseljem!
Ti pa toplo priporočam včlanitev v
Malo šolo SRS, kjer se boš naučila
interpretirati zapletene poslovne
dogodke!



Če tudi vi menite, da vam
zahtevnejši poslovni dogodki
delajo težave in niste najbolj
domači s SRS-ji, se pridružite
MALI ŠOLI SRS



Želim vedeti več o Mali šoli SRS



Visoka šola za računovodstvo in finance
Stegne 21 c, 1000 Ljubljana
Telefon: 00386 (0) 59 090 960
E-pošta: info@vsr.si