



## **Dragan Janjić**

Doktorad na Ekonomskom fakultetu u Banjoj Luci:

✉ [janjicd@ymail.com](mailto:janjicd@ymail.com)



## **Vladimir Stanimirović**

Doktorad na Ekonomskom fakultetu u Banjoj Luci:

✉ [vladimir@stanimirovic.com](mailto:vladimir@stanimirovic.com)



## UTICAJ PROCJENE FER VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME NA FINANSIJSKI POLOŽAJ PREDUZEĆA U SKLADU SA MRS 16

### AN IMPLICATION OF APPRAISAL ON FAIR VALUE IN REAL ESTATES, PLANTS AND EQUIPMENT ACCORDING TO INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD 16

**Summary:** International accounting standard 16 have application in accounting domain of real estates, plants and equipment, only if some other standard request or permit different accounting procedure or treatment. The basic questions of accounting treatment of real estates, plants and equipment are: recognition of an assets, accounting value determination of assets (primary acceptance), evaluation after primary acceptance, afterward investment, depreciation, recognition of impairment, discontinuance (withdrawal from use) and disclosure.

In essence of this article is International accounting standard 16 Real estates, plants and equipment. Paragraph 34 of International accounting standard 16 requests if some real estates, plant and equipment can present significant and volatile movement of fair value, it is necessary to do fair value appraisal of real estates, plants and equipment during a year, and if some real estates, plants and equipment doesn't show significant and volatile movement of fair value it is necessary to do fair value appraisal within three to five years. Apropos, to please users of financial reports, in this article we observed an implication of fair value appraisal of real estates, plants and equipment on balancing fixed assets according to IAS 16.

**Keywords:** Fixed assets, revaluation, fair value an users of financial reports

**JEL classification:** M41

**Rezime:** Međunarodni računovodstveni standard 16 se primjenjuje u računovodstvenom obuhvatanju nekretnina, postrojenja i opreme, osim ako se nekim drugim standardom ne zahtijeva ili dopušta drugačiji računovodstveni postupak i tretman. Osnovna pitanja računovodstvenog obuhvatanja nekretnina, postrojenja i opreme su sljedeća: priznavanje sredstava, utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti sredstava, odnosno početno priznavanje, vrednovanje nakon početnog priznavanja, naknadna ulaganja, amortizacija, priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti, prestanak priznavanja (povlačenje iz upotrebe i rashodovanje) i objelodanjivanje.

**Ključne riječi:** Osnovna imovina, revalorizacija, fer vrijednost i korisnici finansijskih izvještaja

**JEL klasifikacija:** M41

## UVOD

Cilj finansijskih izvještaja je da se obezbijede informacije o finansijskoj poziciji, performansama, odnosno finansijskom uspjehu i promjenama finansijske pozicije entiteta, korisne za donošenje ekonomskih odluka širokog kruga korisnika. U korisnike finansijskih izvještaja spadaju sadašnji i potencijalni investitori, zaposleni, zajmodavci, dobavljači i drugi poslovni povjerioci, kupci, država i njene agencije, kao i javnost. Svrha korištenja finansijskih izvještaja jeste zadovoljenje nekih od potreba za informacijama korisnika.

Shodno svemu gorenavedenom, finansijski izvještaji treba istinito (fer) da prikažu finansijsku poziciju, finansijski uspjeh i tokove gotovine entiteta. Takva fer prezentacija zahtijeva vjerno prikazivanje efekata transakcija, ostalih događaja i uslova, u skladu sa definisanim kriterijumima za priznavanje imovine, obaveza, prihoda i rashoda. Pretpostavka je da primjena Međunarodnih računovodstvenih standarda i Međunarodnih standarda finansijskog izvještavanja ima za rezultat finansijske izvještaje u kojima se proseže fer prezentacija.

U domenu interesovanja ovog rada je Međunarodni računovodstveni standard 16 *Nekretnine, postrojenja i oprema*. Paragraf 34 Međunarodnog računovodstvenog standarda 16 (u daljem tekstu MRS 16) nalaže da ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme mogu pokazivati znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u toku jedne godine, a ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme ne pokazuju znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u tri ili pet godina. Shodno tome, da bismo u potpunosti odgovorili potrebama, korisnicima finansijskih izvještaja u okviru ovog rada, posmatrali smo uticaj procjene fer vrijednosti nekretnina, postro-

jenja i opreme na bilansiranje stalne imovine u skladu sa MRS 16. U skladu s činjenicama koje su iznesene u ovom paragrafu, **predmet istraživanja** ovog rada možemo formulirati u sljedećem obliku: **"MRS 16 - nekretnine, postrojenja i oprema"**.

U okviru predmeta istraživanja je i procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, te se jasno postavlja sljedeći **problem istraživanja**: **"Da li procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na prezentaciju finansijskog položaja preduzeća?"**

Da bismo dali odgovor na prethodno postavljeno pitanje u okviru problema istraživanja, u okviru rada urađen je adekvatan i teorijski i pratkičan opus u skladu sa MRS, MSFI i propisima u Republici Srpskoj. Shodno tome se može definisati i **glavna hipoteza** u sljedećem obliku: **Procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na prezentaciju finansijskog položaja preduzeća.**

Na osnovu glavne hipoteze formirane su i dvije pomoćne hipoteze u sljedećem obliku:

1. Viša procijenjena fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost pozitivno utiče na finansijski položaj preduzeća.
2. Niža procijenjena fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost negativno utiče na finansijski položaj preduzeća.

U okviru glavne hipoteze istraživanja mogu se prepoznati dvije varijable, a to su:

- Zavisna varijabla - *finansijski položaj* i
- Nezavisna varijabla - *procjena fer vrijednosti nekretnina postrojenja i opreme*.

Ciljeve ovog istraživačkog projekta podijelili smo u dva oblika, a to su:

- a. naučni ciljevi i
- b. pragmatični ciljevi.



**Naučni ciljevi** su sljedeći:

1. **Naučno opisivanje.** Problem bilansiranja stalne imovine je već godinama prisutan u računovodstvenoj profesiji kako u Republici Srpskoj, tako i u okruženju. U naučnom smislu, problem bilansiranja stalne imovine u okviru ovog rada podrazumijeva vrednovanje pojedinih dijelova stalne imovine nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme. U tom slučaju cilj nam je da pokažemo kako se vrši vrednovanje pojedinih dijelova stalne imovine nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme.

2. **Naučna klasifikacija.** Procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme može da ima uticaj kako na pozicije aktive bilansa stanja, tako i na pozicije pasive bilansa stanja. Takođe, procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme može da ima uticaj i na pozicije bilansa uspjeha. Shodno tome, da bi se na najbolji mogući način mogao sagledati i prikazati uticaj procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme na bilansiranje stalne imovine u skladu sa MRS 16, jedan od ciljeva ovog rada jeste da treba izvršiti detaljnu klasifikaciju i obrazloženja na koji način procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na pojedine dijelove i aktive i pasive i na finansijski rezultat.

3. **Naučno otkriće.** U svrhu otkrivanja naučnog saznanja, kroz ovaj rad će se testirati hipoteza da procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na prezentaciju finansijskog položaja preduzeća. U cilju kompletnog naučnog otkrića i doprinosa nauci i struci, biće prikazana odgovarajuća metodologija bilansiranja, što u suštini i predstavlja rješavanje problema istraživanja.

4. **Naučno objašnjenje.** Bilansiranje nekretnina, postrojenja i opreme je od ključne važnosti za sistem finansijskog izvještavanja u Republici Srpskoj. Pravilnim bilansiranjem stalne imovine entiteta ostvaruje se i glavni cilj fi-

nansijskih izvještaja, a to je da se obezbijede prave i istinite informacije o finansijskoj poziciji, performansama, odnosno finansijskom uspjehu i promjenama finansijske pozicije entiteta.

5. **Naučno predviđanje.** U cilju detaljnije obrade osnovne funkcije naučnog znanja, bilansiranje nekretnina, postrojenja i opreme je komplikovan proces koji zahtijeva stručnost i poznavanje svih profesionalnih regulativa. Pored toga, prilikom procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme i bilansiranja stalne imovine u skladu sa MRS 16 učestvuje više strana, a to su: profesionalni licencirani procjenjivači čiji je zadatak da izvrše procjenu na fer i objektivna način i profesionalne sertifikovane računovođe čiji je zadatak da prikažu u knjigama entiteta efekte izvršene procjene. Shodno tome, a u cilju bilansiranja stalne imovine, potreban je maksimalan profesionalan pristup svih subjekata koji učestvuju u procesu vrednovanja i procjene.

**Pragmatički cilj.** Praktičnu upotrebljivost od ovog istraživanja i rada će imati kako entiteti, tako i korisnici finansijskih izvještaja.

## 1. NAKNADNO VREDNOVANJE NEKRETNINA, POSTROJENJA I OPREME U SKLADU SA MRS 16

U skladu s paragrafom 34 MRS 16, ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme mogu pokazivati znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u toku jedne godine, a ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme ne pokazuju znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u tri ili pet godina. To praktično znači da preduzeća u Republici Srpskoj treba najmanje jednom u pet godina (a po potrebi i češće) da izvrše procjenu fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i oprema. Shodno tome, preduzeća u Republici Srpskoj bi trebalo da vrše odmjeravanje nakon početnog priznavanja, odnosno da vrše naknadno vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme.

Međutim, praksa u Republici Srpskoj pokazuje da postoje ogromni problemi prilikom naknadnog vrednovanja nekretnina, postrojenja i opreme, odnosno da se naknadno vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme ne vrši na pravi način. Dokaz tome je i činjenica da od 432 preduzeća čije akcije kotiraju na Banjalučkoj berzi na dan 31.12.2017. godine kod 16 preduzeća su revalorizacione rezerve veće od kompletne stalne imovine, dok 241 preduzeće (što je oko 56%) uopšte nema revalorizacionih rezervi, među kojima je i Telekom Srpske a.d. Banja Luka. Sve to upućuje na sumnju da se naknadno vrednovanje, odnosno vrednovanje nakon početnog priznavanja ne vrši na pravi način. Upravo iz tog razloga željeli smo da kroz ovaj rad i naš definisani problem istraživanja utvrdimo uticaj procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme na bilansiranje stalne imovine u skladu sa MRS 16. Time bi ovaj rad poprimio karakter i naučnog i praktičnog opusa.

Za vrednovanje nakon početnog priznavanja preduzeće treba da se opredijeli za jedan od dva

postupka, a to su: model nabavne vrijednosti i model revalorizacije (MRS 16, paragraf 29). Odabrani postupak preduzeće koristi za cijelu grupu nekretnina postrojenja i opreme.

### 1.1. Model nabavne vrijednosti

Prema modelu nabavne vrijednosti (MRS 16, paragraf 30), nakon početnog priznavanja, stavke nekretnina, postrojenja i opreme se obuhvataju po nabavnoj vrijednosti, umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i eventualne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti. Primjena ovog postupka je relativno jednostavna, jer se ne zahtijeva procjena fer vrijednosti. Međutim, procjena nije u potpunosti isključena jer se ona vrši u slučaju postojanja indicija da je sredstvo obezvrijeđeno. Dakle, entitet koji se opredijelio za primjenu ovog metoda ne može da procjenjuje sredstvo po vrijednosti koja je viša od inicijalne nabavne vrijednosti. Međutim, ukoliko je vrijednost sredstva niža od inicijalne nabavne vrijednosti, odnosno ukoliko je došlo do obezvjeđivanja sredstva, moguća je primjena modela nabavne vrijednosti.

Praksa u Republici Srpskoj pokazuje da se zna desiti da preduzeća koriste ovaj model u slučajevima kada je procijenjena fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme viša od inicijalne nabavne vrijednosti. U tom slučaju se dešava problem bilansne neravnoteže. Sve je to samo dokaz da se model nabavne vrijednosti ne može koristiti ukoliko je procijenjena fer vrijednost nekretnina postrojenja i opreme viša od inicijalne nabavne vrijednosti.

### 1.2. Model revalorizacije

Prema modelu revalorizacije, nakon početnog priznavanja po nabavnoj vrijednosti, nekretnine,



postrojenja i oprema čija se vrijednost može pouzdano odmjeriti obuhvataju se po "revalorizovanom" iznosu koji predstavlja njihovu fer vrijednost na datum revalorizacije, umanjenu za akumuliranu amortizaciju i naknadne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti (MRS 16, paragraf 31). Fer vrijednost je obično tržišna vrijednost, odnosno iznos za koji se neko sredstvo može razmijeniti na tržištu između poznatih strana informisanih o tržišnim prilikama i voljnih da sprovedu kupoprodajnu transakciju. Ove vrijednosti se određuju putem procjene koju bi trebalo da vrše profesionalno kvalifikovani procjenjivači. Fer vrijednost kao takva bi trebalo da odrazi aktuelno stanje na tržištu i okolnosti na dan sastavljanja bilansa stanja, naravno pod pretpostavkom da postoji tržište. Ukoliko nema aktivnog tržišta, odnosno evidencije o tržišnoj vrijednosti upotrebljavanih osnovnih sredstava, sredstva se procjenjuju po umanjenom trošku zamjene, koji je jednak vrijednosti novog osnovnog sredstva, umanjenoj za procenat iskorištenosti konkretnog sredstva. Osnovni principi prilikom primjene politike revalorizacije su:

1. Fer vrijednost zemljišta i zgrada obično se utvrđuje procjenom koju vrše stručno osposobljeni procjenjivači, na bazi relevantnih tržišnih dokaza. Kada ne postoji relevantan tržišni dokaz fer vrijednosti, a zbog specifične prirode nekretnina, postrojenja i opreme i zbog toga što se takve stavke vrlo rijetko prodaju, pravno lice treba da procijeni fer vrijednost primjenjujući prinosni pristup ili pristup amortizovanih troškova zamjene.
2. Učestalost revalorizovanja zavisi od promjene fer vrijednosti nekretnine, postrojenja i opreme koji se procjenjuju. Neke stavke nekretnina, postrojenja i opreme mogu pokazivati znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti zbog čega je potrebno vršenje revalorizacije jednom u toku godine. Kod stavki nekretnina, postrojenja i opreme kod

kojih je kretanje fer vrijednosti neznatno nije potrebno tako često revalorizovanje, pa se procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme vrši jednom u tri do pet godina.

3. Kada se knjigovodstvena vrijednost sredstva poveća, kao rezultat revalorizacije to povećanje se evidentira kao revalorizaciona rezerva. Međutim, povećanje se priznaje kao prihod u bilansu uspjeha do iznosa do kojeg se stornira revalorizaciono smanjenje istog sredstva, koje je prethodno priznato kao rashod.
4. Kada se knjigovodstvena vrijednost smanji usljed revalorizacije, to smanjenje treba priznati kao rashod. Međutim, smanjenje treba direktno knjižiti na teret revalorizacionih rezervi do iznosa postojeće revalorizacione rezerve koji se odnosi na to sredstvo.
5. Pozitivni i negativni ishodi ili efekti procjene različitih stavki sredstava ne mogu se međusobno prebijati, već se odvojeno evidentiraju.
6. U okviru računa revalorizacione rezerve entitet ili preduzeće je dužno da obezbijedi analitiku revalorizacionih rezervi na osnovu koje je revalorizaciona rezerva formirana.

Fer vrijednost zemljišta i zgrada obično se utvrđuje procjenom koju vrše stručno osposobljeni procjenjivači građevinske struke, na bazi tržišnih dokaza. Fer vrijednost postrojenja i opreme obično je njihova tržišna vrijednost koja se utvrđuje procjenom od strane procjenjivača tehničke struke. Dakle, ovim standardom je definisano da procjenu nekretnina vrši kvalifikovano lice na bazi relevantnih tržišnih dokaza. Međutim, glavno pitanje u vezi s primjenom modela fer vrijednosti je *da li postoje tržišni dokazi o procijenjenoj fer vrijednosti?* To se posebno odnosi na preduzeća koja nisu dužna da vrše reviziju finansijskih izvještaja, jer u preduzećima koja su dužna da vrše reviz-

iju finansijskih izvještaja<sup>1</sup> postoji mogućnost da revizor izrazi mišljenje s rezervom u odnosu na iskazanu procijenjenu vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme, ako sumnja u kvalifikovanost lica koje je vršilo procjenu i u realnost procijenjenih vrijednosti. MRS 16 u paragrafu 77 propisuje da kada se stavke nekretnina, postrojenja i opreme procjenjuju i iskazuju u revalorizovanom iznosu, između ostalog i objelodani da li je bio angažovan nezavisni procjenitelj. Iz navedenog se može konstatovati da MRS 16 ne podrazumijeva da procjenu obavezno vrše nezavisni procjenitelji. Naprotiv, MRS 16 zahtijeva da ako je već angažovan nezavisni procjenitelj, to bude i objelodanjeno u napomenama uz finansijske izvještaje. I pored činjenice da bi u najvećem broju slučajeva bolje rješenje bilo da procjenu imovine vrše lica koja se profesionalno bave tim poslovima, pri čemu bi u tom slučaju usvajanje politike fer vrijednosti bilo povezano i s određenim troškovima, ipak, prema zahtjevima MRS, angažovanje nezavisnog procjenitelja nije uslov za primjenu politike fer vrijednosti. Pritom, nesporno je da nezavisno od toga ko bude vršio procjenu, ona može da bude proizvoljna i o tome mora da postoji odgovarajuća računovodstvena isprava koja će potkrijepiti procijenjenu vrijednost i biti osnov za knjiženje. Shodno činjenicama koje su iznesene u okviru ovog paragrafa, može se konstatovati da se procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme vrši sa stanjem na određeni dan. Ukoliko se procjena vrši na datum bilansa stanja, potrebno je da se najprije izvrši obračun amortizacije za tu godinu, a nakon toga vrijednosno usklađivanje, odnosno svođenje knjigovodstvene na procijenjenu vrijednost (Tatić, I.; Petrović, P.; Stojanović, R. i dr., str. 613). U ovom slučaju osnovica za obračun godišnje amortizacije je

nabavna vrijednost koja je postojala na početku godine, odnosno prije nego što je izvršena procjena. Ukoliko je procjena izvršena na početku godine za koju se sastavljaju finansijski izvještaji, osnovicu za obračun amortizacije za tu godinu čini revalorizovana nabavna vrijednost.

### 1.2.1. Postupak vrijednosnog usklađivanja

Nakon što je izvršena procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, potrebno je izvršiti vrijednosno usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost predstavlja razliku između nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti. Svođenje knjigovodstvene (sadašnje) vrijednosti na procijenjenu vrijednost ne može se izvršiti direktnim korigovanjem te vrijednosti, već je potrebno da se izvrši odgovarajuća korekcija nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti. S obzirom na to da postoji nekoliko načina vrijednosnog usklađivanja knjigovodstvene vrijednosti, u svakom konkretnom slučaju treba izabrati odgovarajući postupak. Kada se neka stavka nekretnine, postrojenja i opreme procjenjuje, akumulirana amortizacija (ispravka vrijednosti) se tretira na jedan od sljedećih načina (MRS 16, paragraf 35):

- Prepravlja se srazmjerno promjeni bruto knjigovodstvene vrijednosti sredstva, tako da je knjigovodstvena vrijednost poslije revalorizacije jednaka revalorizovanom iznosu sredstva.
- Eliminise se iz bruto knjigovodstvene vrijednosti, a neto iznos se prepravlja na revalorizovani iznos sredstva. Ovaj metod se vrlo često koristi pri revalorizaciji objekata.

<sup>1</sup> Pogledati: Član 28 Zakona o računovodstvu i reviziji, Službeni glasnik 94/2015.



### 1.2.1.1. Usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti kada je niža od fer vrijednosti i uticaj na finansijski položaj

Nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, ukoliko je procijenjena fer vrijednost viša od knjigovodstvene vrijednosti, svodenje knjigovodstvene vrijednosti na procijenjenu fer vrijednost može se sprovesti na jedan od sljedećih načina:

- Proporcionalnom korekcijom nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti, tako da sadašnja vrijednost bude jednaka fer vrijednosti.

- Korekcijom ispravke vrijednosti, tako što se ispravka vrijednosti eliminiše u cjelini, a nabavna vrijednost svodi na fer vrijednost.

Izbor i primjena konkretnog postupka vrijednosnog usklađivanja zavise od procijenjenog preostalog korisnog vijeka upotrebe sredstva.

Proporcionalna korekcija nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti se najčešće primjenjuje kada prvobitno procijenjeni korisni vijek upotrebe sredstva nije promijenjen. Da bismo na najbolji način pokazali model proporcionalne korekcije nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti i njen uticaj na finansijski položaj preduzeća, posmatrajmo primjer u produžetku.

#### Primjer 2

*Skraćena verzija bilansa stanja preduzeća "B" na dan 31.12.2017. godine prije izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina postrojanja i opreme je prikazana u produžetku:*

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>A. STALNA SREDSTVA</b>	<b>4.132.000</b>	<b>A. KAPITAL</b>	<b>4.120.000</b>
I - NEMATERIJALNA SREDSTVA	20.000	I - OSNOVNI KAPITAL	4.100.000
II - NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I INVESTICIONE NEKRETNINE	4.100.000	II - UPISANI NEUPLAĆENI KAPITAL	0
1. Zemljište	2.000.000	III - EMISIONA PREMIJA	0
2. Građevinski objekti	1.500.000	IV - EMISIONI GUBITAK	0
3. Postrojenja i oprema (mašina)	600.000	V - REZERVE	0
III - BIOLOŠKA SREDSTVA I SREDSTVA KULTURE	0	VI - REVALORIZACIONE REZERVE	0
IV - DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	10.000	VII - NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0
V - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	2.000	VIII - NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0



AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>B. TEKUĆA SREDSTVA</b>	<b>450.000</b>	IX - NERASPOREĐENI DOBITAK	20.000
I - ZALIHE, STALNA SREDSTVA I SREDSTVA OBUSTAVLJENOG POSLOVANJA NAMIJENJENA PRODAJI	300.000	X - GUBITAK DO VISINE KAPITALA	0
II - KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, KRATKOROČNI PLASMAN I GOTOVINA	150.000	<b>B. REZERVISANJA, ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE I RAZGRANIČENI PRIHODI</b>	0
III - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	<b>V. OBAVEZE</b>	<b>462.000</b>
<b>V. POSLOVNA SREDSTVA</b>	<b>4.582.000</b>	I - DUGOROČNE OBAVEZE	350.000
<b>G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA</b>	<b>0</b>	II - KRATKOROČNE OBAVEZE	112.000
<b>D. POSLOVNA AKTIVA</b>	<b>4.582.000</b>	<b>G. POSLOVNA PASIVA</b>	<b>4.582.000</b>
<b>Đ. VANBILANSNA AKTIVA</b>	<b>10.000</b>	<b>D. VANBILANSNA PASIVA</b>	<b>10.000</b>
<b>E. UKUPNA AKTIVA</b>	<b>4.592.000</b>	<b>Đ. UKUPNA PASIVA</b>	<b>4.592.000</b>

Podaci o opremi na dan 31.12.2017. godine su sljedeći:

Iznos u KM

Nabavna vrijednost mašine (nabavljena početkom 2014. godine)	1.000.000
Procijenjeni korisni vijek upotrebe	10 godina
Stopa amortizacije	10%
Ispravka vrijednosti poslije četiri godine upotrebe	400.000
Knjigovodstvena (sadašnja) vrijednost opreme	600.000

Sertifikovani procjenjivač mašinske struke N.N. je na dan 1.1.2018. procijenio da je fer vrijednost mašine 800.000 KM, odnosno na je njena fer vrijednost veća za 33,33% od knjigovodstvene vrijednosti.

Proporcionalna korekcija nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti se vrši tako da će se nabavna vrijednost mašine povećati za 333.333 KM (33% od 1.000.000 KM), ispravka vrijednosti mašine će

se povećati za 133.333 KM (33% od 400.000 KM), dok će se revalorizacione rezerve povećati za iznos od 200.000 KM, za koliko je i povećana vrijednost mašine. Opis knjiženja je sljedeći:



Red. broj	Konto	OPIS	Duguje	Potražuje
1.	0220	Oprema	333.333	
	0290	Ispravka vrijednosti opreme		133.333
	3302	Revalorizacije rezerve - evidentiranje procjene vrijednosti		200.000

Nakon vrijednosnog usklađivanja, stanje u poslovnim knjigama je sljedeće:

Nabavna vrijednost mašine	1.333.333
Ispravka vrijednosti	533.333
Knjigovodstvena (sadašnja) vrijednost opreme	800.000

Kao što smo već napomenuli, ovakav način vrijednosnog usklađivanja primjenjuje se kada prvobitno procijenjeni korisni vijek upotrebe sredstva nije promijenjen. U našem konkretnom primjeru, ukupan korisni vijek upotrebe i dalje ostaje 10 godina, odnosno preostali vijek je šest godina, s obzirom na to da je sredstvo u upotrebi već četiri godine. Godišnji iznos amortizacije u narednim godinama će biti veći, jer je nabavna vrijednost (osnovica za obračun amortizacije) korigovana, pa će amortizacija iznositi 133.333 KM na godišnjem

novou, što pomnoženo sa šest godina iznosi 800.000 KM.

Ukupan trošak amortizacije koji će biti priznat tokom korisnog vijeka upotrebe iznosi 1.200.000 KM, što predstavlja zbir početne nabavne vrijednosti od 1.000.000 KM i pozitivnog efekta procjene od 200.000 KM.

Nakon izvršenih knjiženja, opisanih u prethodnom dijelu teksta, skraćena verzija bilansa stanja preduzeća "B" nakon izvršene procjene fer vrijednosti mašine je prikazana u produžetku:

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>A. STALNA SREDSTVA</b>	<b>4.332.000</b>	<b>A. KAPITAL</b>	<b>4.320.000</b>
I - NEMATERIJALNA SREDSTVA	20.000	I - OSNOVNI KAPITAL	4.100.000
II - NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I INVESTICIONE NEKRETNINE	4.300.000	II - UPISANI NEUPLAĆENI KAPITAL	0
1. Zemljište	2.000.000	III - EMISIONA PREMIJA	0
2. Građevinski objekti	1.500.000	IV - EMISIONI GUBITAK	0
3. Postrojenja i oprema (mašina)	800.000	V - REZERVE	200.000
III - BIOLOŠKA SREDSTVA I SREDSTVA KULTURE	0	VI - REVALORIZACIONE REZERVE	0
IV - DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	10.000	VII - NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
V - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	2.000	VIII - NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0
<b>B. TEKUĆA SREDSTVA</b>	<b>450.000</b>	IX - NERASPOREĐENI DOBITAK	20.000
I - ZALIHE, STALNA SREDSTVA I SREDSTVA OBUSTAVLJENOG POSLOVANJA NAMIJENJENA PRODAJI	300.000	X - GUBITAK DO VISINE KAPITALA	0
II - KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, KRATKOROČNI PLASMAN I GOTOVINA	150.000	<b>B. REZERVISANJA, ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE I RAZGRANIČENI PRIHODI</b>	0
III - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	<b>V. OBAVEZE</b>	<b>462.000</b>
<b>V. POSLOVNA SREDSTVA</b>	<b>4.782.000</b>	I - DUGOROČNE OBAVEZE	350.000
<b>G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA</b>	<b>0</b>	II - KRATKOROČNE OBAVEZE	112.000
<b>D. POSLOVNA AKTIVA</b>	<b>4.782.000</b>	<b>G. POSLOVNA PASIVA</b>	<b>4.782.000</b>
<b>Đ. VANBILANSNA AKTIVA</b>	<b>10.000</b>	<b>D. VANBILANSNA PASIVA</b>	<b>10.000</b>
<b>E. UKUPNA AKTIVA</b>	<b>4.792.000</b>	<b>Đ. UKUPNA PASIVA</b>	<b>4.792.000</b>

U ovom slučaju, nakon izvršene procjene, poredeći bilans stanja prije i poslije procjene fer vrijednosti nekretnina postrojenja i opreme, možemo uočiti da se vrijednost aktive bilansa stanja povećala za 200.000 KM (u obliku opreme), dok se vrijednost pasive bilansa stanja povećala za 200.000 KM (u obliku revalorizacionih rezervi). Da bismo pokazali uticaj procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme na finansijski položaj, primjenom modela proporcionalne korekcije nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti posmatračemo sljedeće pokazatelje finansijskog položaja preduzeća: koeficijent tekuće

likvidnosti, koeficijent finansijske stabilnosti, slobodni/nedostajući kapital, neto obrtni fond, pokrivenost zaliha neto obrtnim fondom, koeficijent solventnosti, koeficijent zaduženosti, knjigovodstvena cijena akcije, prinos (povrat) na imovinu (ROA), prinos (povrat) na kapital (ROE), učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupnog kapitala. Pregled pokazatelja finansijskog položaja prije i poslije procjene fer vrijednosti mašine se mogu vidjeti u sljedećoj tabeli.



Red. broj	OPIS	Prije fer procjene vrijednosti	Nakon fer procjene vrijednosti
1.	Koeficijent tekuće likvidnosti	4,018	4,018
2.	Slobodni/Nedostajući kapital	38.000	38.000
3.	Koeficijent finansijske stabilnosti	0,991	0,991
4.	Pokrivenost zaliha neto obrtnim fondom	88,757%	88,757%
5.	Neto obrtni fond	338.000	338.000
6.	Koeficijent solventnosti	9,918	10,351
7.	Zaduženost	10,083%	9,661%
8.	Knjigovodstvena cijena akcije <sup>2</sup>	1,005	1,054
9.	Prinos (povrat) na imovinu (ROA) <sup>3</sup>	0,436%	0,418%
10.	Prinos (povrat) na kapital (ROE)	0,485%	0,463%
11.	Učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupnog kapitala	89,917%	90,339%

**Tabela 2 - Pregled pokazatelja finansijskog položaja prije i poslije procjene fer vrijednosti mašine**

Uvidom u prethodnu tabelu jasno se može uočiti da procijenjena viša fer vrijednost u odnosu na knjigovodstvenu utiče na zaduženost, jer se stopa zaduženosti smanjila sa 10,083% na 9,661%, što predstavlja pozitivan efekat na finansijski položaj. Takođe, u domenu solventnosti preduzeća, koeficijent solventnosti je povećan sa 9,918 na 10,351, što takođe predstavlja pozitivan efekat na finansijski položaj. Što se tiče knjigovodstvene cijene akcije, ona je porasla za 0,05 KM. Učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupne pasive se povećalo sa 89,917% na 90,339%, što ima pozitivan efekat na finansijski položaj preduzeća. Na

osnovu svega navedenog, možemo konstatovati da procijenjena viša fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost pozitivno utiče na finansijski položaj preduzeća.

Drugi način svođenja knjigovodstvene vrijednosti na fer vrijednost podrazumijeva da se ispravka vrijednosti u cjelini stornira, a da se nabavna vrijednost svede na fer vrijednost. U skladu s podacima iz prethodnog primjera, eliminisanje ispravke vrijednosti i svođenje nabavne vrijednosti na fer vrijednost podrazumijeva sljedeća knjiženja.

<sup>2</sup> Prilikom računanja knjigovodstvene cijene akcije pošli smo od pretpostavke da je nominalna cijena akcije 1 KM.

<sup>3</sup> Prilikom računanja koeficijenta ROA i ROE pošli smo od pretpostavke da je posmatrano preduzeće ostvarilo neto dobitak od 20.000 KM.

Red. broj	Konto	OPIS	Duguje	Potražuje
1.	0220	Oprema	(200.000)	
	0290	Ispravka vrijednosti opreme		(400.000)
	3302	Revalorizacije rezerve		200.000
		- evidentiranje procjene vrijednosti		

U ovom slučaju nakon korekcije stanje u knjigama je sljedeće:

<i>Nabavna vrijednost mašine</i>	800.000
<i>Ispravka vrijednosti mašine</i>	0
<i>Knjigovodstvena (sadašnja) vrijednost opreme</i>	800.000

Ovdje je vrlo važno napomenuti da ukoliko bismo nastavili da primjenjujemo prvobitno utvrđenu stopu amortizacije od 10%, praktično bismo promijenili prvobitno utvrđeni korisni vijek trajanja od 10 godina, jer za otpis preostaje vrijednost od 800.000 KM.

Ukupan trošak amortizacije će biti 1.200.000 KM, s tim da je sredstvo otpisano za ukupno 14 godina.

Međutim, ukoliko se zadržava prvobitno procijenjeni vijek trajanja od 10 godina, u preostalih šest godina umjesto stope amortizacije od 10%, stopa amortizacije će iznositi 16,66% (133.333/800.000), kako bi bila otpisana preostala vrijednost od 800.000 KM u narednih šest godina.

Prema tome, na osnovu svega navedenog možemo konstatovati da nezavisno od primijenjenog načina vrijednosnog usklađivanja, ukupan trošak amortizacije će biti jednak u svim slučajevima, dok se jedino razlikuju godišnji iznosi amortizacije u zavisnosti od toga da li je promijenjen prvobitno procijenjeni korisni vijek upotrebe sredstva ili nije. Kao što je već napomenuto, način usklađivanja treba odabrati upravo u zavisnosti od procijenjenog preostalog korisnog vijeka upotrebe sredstva, odnosno od toga da li se prvobitna procjena korisnog vijeka upotrebe zadržava ili se mijenja. Ukoliko se zadržava prvobitna procjena

korisnog vijeka upotrebe, primjenjivaće se model usklađivanja vrijednosti proporcionalnom korekcijom nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti. Ukoliko se procjenom mijenja korisni vijek upotrebe sredstva, primjenjivaće se model usklađivanja vrijednosti korekcijom ispravke vrijednosti.

Takođe i u ovom slučaju, nakon izvršene procjene fer vrijednosti, poredeći bilans stanja prije i poslije procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, možemo uočiti da se vrijednost aktive bilansa stanja povećala za 200.000 KM (u obliku opreme), dok se vrijednost pasive bilansa stanja povećala za 200.000 KM (u obliku revalorizacionih rezervi). Sa aspekta bilansa stanja i uticaja na finansijski položaj, u odnosi na model proporcionalne korekcije nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti, nema promjena, samo je način računovodstvenog tretmana drugačiji. Odnosno, i kod modela korekcije ispravke vrijednosti, procijenjena viša fer vrijednost u odnosu na knjigovodstvenu utiče na zaduženost, jer se stopa zaduženosti smanjila sa 10,083% na 9,661%, što predstavlja pozitivan efekat na finansijski položaj. Takođe, u domenu solventnosti preduzeća, koeficijent solventnosti je povećan sa 9,918 na 10,351, što takođe predstavlja pozitivan efekat na finansijski položaj. Što se tiče knjigovodstvene cijene akcije, ona je porasla za 0,05 KM. Učešće valastitog



kapitala u strukturi ukupne pasive se povećalo sa 89,917% na 90,339%, što ima pozitivan efekat na finansijski položaj preduzeća.

Na osnovu svega navedenog, možemo konstatovati da koristeći bilo koji od ova dva modela usklađivanja vrijednosti, procijenjena viša fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost pozitivno utiče na finansijski položaj preduzeća.

### 1.2.1.2. Usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti kada je viša od fer vrijednosti i uticaj na finansijski položaj

Nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, ukoliko je procijenjena fer vrijednost niža od knjigovodstvene vri-

jednosti, usklađivanje se vrši na isti način kao i u slučaju pozitivne korekcije, odnosno vrši se srazmjerno umanjeno nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti ili se vrši korekcija.

Ako se knjigovodstvena vrijednost sredstva umanjuje kao rezultat revalorizacije, to umanjeno se priznaje kao rashod (MRS 16, paragraf 35). Međutim, umanjeno se knjiži direktno na teret kapitala, u okviru pozicije revalorizacionih rezervi do iznosa postojećih revalorizacionih rezervi koji se odnose na konkretno sredstvo. Prema tome, ukoliko je prethodno formirana revalorizaciona rezerva za konkretno sredstvo, za iznos negativnog efekta procjene najprije se umanjuje revalorizaciona rezerva, a zatim se vrši priznavanje rashoda perioda.

Da bismo na najbolji način pokazali negativan efekat procjene, njegov uticaj na finansijski položaj, posmatrajmo primjer u produžetku.

#### Primjer 3

*Skraćena verzija bilansa stanja preduzeća "D" na dan 31.12.2017. godine, prije izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme je prikazana u produžetku.*

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>A. STALNA SREDSTVA</b>	<b>3.652.000</b>	<b>A. KAPITAL</b>	<b>3.640.000</b>
I - NEMATERIJALNA SREDSTVA	20.000	I - OSNOVNI KAPITAL	3.590.000
II - NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I INVESTICIONE NEKRETNINE	3.620.000	II - UPISANI NEUPLAĆENI KAPITAL	0
1. Zemljište	2.000.000	III - EMISIONA PREMIJA	0
2. Građevinski objekti	1.500.000	IV - EMISIONI GUBITAK	0
3. Postrojenja i oprema (mašina)	120.000	V - REZERVE	0
III - BIOLOŠKA SREDSTVA I SREDSTVA KULTURE	0	VI - REVALORIZACIONE REZERVE	30.000
IV - DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	10.000	VII - NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
V - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	2.000	VIII - NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0
<b>B. TEKUĆA SREDSTVA</b>	<b>450.000</b>	IX - NERASPOREĐENI DOBITAK TEKUĆE GODINE	20.000
I - ZALIHE, STALNA SREDSTVA I SREDSTVA OBUSTAVLJENOG POSLOVANJA NAMIJENJENA PRODAJI	300.000	X - GUBITAK DO VISINE KAPITALA	0
II - KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, KRATKOROČNI PLASMANI I GOTOVINA	150.000	<b>B. REZERVISANJA, ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE I RAZGRANIČENI PRIHODI</b>	0
III - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	V. OBAVEZE	462.000
<b>V. POSLOVNA SREDSTVA</b>	<b>4.102.000</b>	I - DUGOROČNE OBAVEZE	350.000
<b>G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA</b>	<b>0</b>	II - KRATKOROČNE OBAVEZE	112.000
<b>D. POSLOVNA AKTIVA</b>	<b>4.102.000</b>	<b>G. POSLOVNA PASIVA</b>	<b>4.102.000</b>
<b>Đ. VANBILANSNA AKTIVA</b>	<b>10.000</b>	<b>D. VANBILANSNA PASIVA</b>	<b>10.000</b>
<b>E. UKUPNA AKTIVA</b>	<b>4.112.000</b>	<b>Đ. UKUPNA PASIVA</b>	<b>4.112.000</b>

Podaci o opremi na dan 31.12.2017. godine su sljedeći:

Iznos u KM

Nabavna vrijednost mašine	400.000
Procijenjeni korisni vijek upotrebe	20 godina
Stopa amortizacije	5 %
Ispravka vrijednosti poslije 14 godine upotrebe	280.000
Knjigovodstvena (sadašnja) vrijednost opreme	120.000
Ranije formirana revalorizaciona rezerva	30.000

Sertifikovani procjenjivač mašinske struke D.J. je na dan 1.1.2018. godine procijenio da je fer vrijednost mašine 80.000 KM, odnosno da je njena fer vrijednost manja za 33,33% od knjigovodstvene vrijednosti.

U skladu s podacima iz prethodnog primjera, usklađivanje vrijednosti podrazumijeva sljedeća knjiženja.



Red. broj	Konto	OPIS	Duguje	Potražuje
1.	3302	Revalorizacione rezerve	30.000	
	0290	Ispravka vrijednosti opreme	93.333	
	5810	Obezvredivanje nekretnina, postrojenja i opreme	10.000	
	0220	Oprema		133.333
		- evidentiranje procjene vrijednosti		

Nakon vrijednosnog usklađivanja stanje u poslovnim knjigama je sljedeće:

Nabavna vrijednost mašine	266.666
Ispravka vrijednosti	186.666
Knjigovodstvena (sadašnja) vrijednost opreme	80.000

Nakon izvršenih knjiženja opisanih u prethodnom dijelu teksta, skraćena verzija bilansa stanja preduzeća "B", nakon izvršene procjene fer vrijednosti mašine je prikazana u produžetku:

AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>A. STALNA SREDSTVA</b>	<b>3.612.000</b>	<b>A. KAPITAL</b>	<b>3.600.000</b>
I - NEMATERIJALNA SREDSTVA	20.000	I - OSNOVNI KAPITAL	3.590.000
II - NEKRETNINE, POSTROJENJA, OPREMA I INVESTICIONE NEKRETNINE	3.580.000	II - UPISANI NEUPLAĆENI KAPITAL	0
1. Zemljište	2.000.000	III - EMISIONA PREMIJA	0
2. Građevinski objekti	1.500.000	IV - EMISIONI GUBITAK	0
3. Postrojenja i oprema (mašina)	80.000	V - REZERVE	0
III - BIOLOŠKA SREDSTVA I SREDSTVA KULTURE	0	VI - REVALORIZACIONE REZERVE	0
IV - DUGOROČNI FINANSIJSKI PLASMANI	10.000	VII - NEREALIZOVANI DOBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0
V - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	2.000	VIII - NEREALIZOVANI GUBICI PO OSNOVU FINANSIJSKIH SREDSTAVA RASPOLOŽIVIH ZA PRODAJU	0



AKTIVA		PASIVA	
OPIS	Neto	OPIS	Neto
<b>B. TEKUĆA SREDSTVA</b>	<b>450.000</b>	IX - NERASPOREDENI DOBITAK TEKUĆE GODINE	10.000
I - ZALIHE, STALNA SREDSTVA I SREDSTVA OBUSTAVLJENOG POSLOVANJA NAMIJENJENA PRODAJI	300.000	X - GUBITAK DO VISINE KAPITALA	0
II - KRATKOROČNA POTRAŽIVANJA, KRATKOROČNI PLASMANI I GOTOVINA	150.000	<b>B. REZERVISANJA, ODLOŽENE PORESKE OBAVEZE I RAZGRANIČENI PRIHODI</b>	0
III - ODLOŽENA PORESKA SREDSTVA	0	<b>V. OBAVEZE</b>	<b>462.000</b>
<b>V. POSLOVNA SREDSTVA</b>	<b>4.062.000</b>	I - DUGOROČNE OBAVEZE	350.000
<b>G. GUBITAK IZNAD VISINE KAPITALA</b>	<b>0</b>	II - KRATKOROČNE OBAVEZE	112.000
<b>D. POSLOVNA AKTIVA</b>	<b>4.062.000</b>	<b>G. POSLOVNA PASIVA</b>	<b>4.062.000</b>
<b>Đ. VANBILANSNA AKTIVA</b>	<b>10.000</b>	<b>D. VANBILANSNA PASIVA</b>	<b>10.000</b>
<b>E. UKUPNA AKTIVA</b>	<b>4.072.000</b>	<b>Đ. UKUPNA PASIVA</b>	<b>4.072.000</b>

U ovom slučaju, nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, poredeći bilans stanja prije i poslije procjene fer vrijednosti nekretnina postrojenja i opreme, možemo uočiti da se vrijednost aktive bilansa stanja smanjila za 40.000 KM (u obliku opreme), dok se i vrijednost pasive bilansa stanja smanjila za 40.000 KM (30.000 KM kroz revalorizacije rezerve i 10.000 KM kroz finansijski rezultat koji se prenio u bilans stanja u obliku neraspoređenog dobitka. Da bismo pokazali uticaj procjene fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme na finansijski položaj, posmatraćemo sljedeće pokazatelje finansijskog položaja preduzeća: koeficijent tekuće likvidnosti, koeficijent finansijske stabilnosti, slobodni/nedostajući kapital, neto obrtni fond, pokrivenost zaliha neto obrtnim fondom, koeficijent solventnosti, koeficijent zaduženosti, knjigovodstvena cijena akcije, prinos

(povrat) na imovinu (ROA), prinos (povrat) na kapital (ROE), učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupnog kapitala. Pregled pokazatelja finansijskog položaja prije i poslije procjene fer vrijednosti mašine se mogu vidjeti u sljedećoj tabeli.



Red. broj	OPIS	Prije fer procjene vrijednosti	Nakon fer procjene vrijednosti
1.	Koeficijent tekuće likvidnosti	4,018	4,018
2.	Slobodni/Nedostajući kapital	38.000	38.000
3.	Koeficijent finansijske stabilnosti	0,990	0,990
4.	Pokrivenost zaliha neto obrtnim fondom	88,757%	88,757%
5.	Neto obrtni fond	338.000	338.000
6.	Koeficijent solventnosti	7,905	7,818
7.	Zaduženost	11,263%	11,374%
8.	Knjigovodstvena cijena akcije <sup>4</sup>	1,014	1,003
9.	Prinos (povrat) na imovinu (ROA) <sup>5</sup>	0,488%	0,246%
10.	Prinos (povrat) na kapital (ROE)	0,549%	0,278%
11.	Učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupnog kapitala	88,737%	88,626%

**Tabela 3 - Pregled pokazatelja finansijskog položaja prije i poslije procjene fer vrijednosti mašine**

Uvidom u prethodnu tabelu jasno se može uočiti da procijenjena niža fer vrijednost u odnosu na knjigovodstvenu utiče na zaduženost, jer se stopa zaduženosti povećala sa 11,263% na 11,374%, što predstavlja negativan efekat na finansijski položaj. Takođe, u domenu solventnosti preduzeća, koeficijent solventnosti je smanjen sa 7,905 na 7,818, što takođe predstavlja negativan efekat na finansijski položaj. Što se tiče knjigovodstvene cijene akcije, ona je smanjena za 0,011 KM. Učešće vlastitog kapitala u strukturi ukupne pasive se smanjilo sa 88,737% na 88,626%, što ima negativan efekat na finansijski položaj preduzeća. Na

osnovu svega navedenog, možemo konstatovati da procijenjena niža fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost negativno utiče na finansijski položaj preduzeća.

Takođe, ovdje je potrebno napomenuti da prilikom usklađivanja knjigovodstvene vrijednosti više pojedinačnih sredstava nije dozvoljeno kompenziranje pozitivnih i negativnih efekata procjene, jer se po osnovu pozitivne revalorizacije formiraju revalorizacione rezerve po pojedinačnim stavkama, a po osnovu negativne revalorizacije vrši se priznavanje rashoda, perioda ili ukidanja ranije

<sup>4</sup> Prilikom računanja knjigovodstvene cijene akcije pošli smo od pretpostavke da je nominalna cijena akcije 1 KM.

<sup>5</sup> Prilikom računanja koeficijenta ROA i ROE pošli smo od pretpostavke da je posmatrano preduzeća ostvarilo neto dobitak prije procjene od 20.000 KM.

formiranih revalorizacionih rezervi za konkretno sredstvo. Saglasno tome, svako preduzeće u Republici Srpskoj je dužno da obezbijedi analitiku revalorizacionih rezervi po konkretnim sredstvima za koje je formirana revalorizaciona rezerva. To praktično znači da je neophodno otvoriti onoliko analitičkih računa revalorizacionih rezervi koliko se pojedinačnih stavki sredstava svodi na fer vrijednost. Razlog tome jeste činjenica da fer vrijednost nekog sredstva može da oscilira tako što se jedne godine formira revalorizaciona rezerva po osnovu pozitivnih efekata procjene, dok se za nekoliko godina fer vrijednost tog istog sredstva umanjuje u skladu s uslovima na tržištu, pa se u tom slučaju ne

priznaje direktno rashod perioda, već se prethodno formirana revalorizaciona rezerva prvo umanjuje (ukida) u iznosu do kog to umanj enje ne prevazilazi iznos revalorizacione rezerve na konkretno sredstvo. Takođe, MRS 16 predviđa i mogućnost prenosa cjelokupne revalorizacione rezerve direktno na neraspoređenu dobit, a što ćemo detaljno obraditi u nastavku ovog rada.

Na osnovu činjenica, dokaza i primjera koji su prikazani u okviru ovog rada možemo konstatovati da smo potvrdili istinitost postavljene hipoteze u uvodnim izlaganjima i da procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na finansijski položaj preduzeća.

## ZAKLJUČAK

MRS 16 se primjenjuje u računovodstvenom obuhvatanju nekretnina, postrojenja i opreme, osim ako se nekim drugim standardom ne zahtijeva ili dopušta drugačiji računovodstveni postupak i tretman. Osnovna pitanja računovodstvenog obuhvatanja nekretnina postrojenja i opreme su sljedeća: priznavanje sredstava, utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti sredstva, odnosno početno priznavanje, vrednovanje nakon početnog priznavanja, naknadna ulaganja, amortizacija, priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti, prestanak priznavanja (povlačenje iz upotrebe i rashodovanje) i objelodanjivanje.

Početno vrednovanje stavke nekretnina postrojenja i opreme vrši se po nabavnoj vrijednosti, odnosno cijeni koštanja, ali pod uslovom da se može pouzdano utvrditi. Nabavna vrijednost se sastoji od nabavne cijene uvećane za sve zavisne troškove nabavke, tj. direktno pripisive troškove dovođenja sredstva u stanje funkcionalne pripravnosti. Računovodstvenom politikom treba tačno definisati šta sve ulazi u

nabavnu vrijednost imajući u vidu komponente nabavne vrijednosti utvrđene u MRS 16, kao i komponente koje se alternativno mogu uključiti u trošak nabavke.

U skladu s paragrafom 34 MRS 16, ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme mogu pokazivati znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u toku jedne godine, a ukoliko se kod nekih nekretnina, postrojenja i opreme ne pokazuju znatna i promjenjiva kretanja fer vrijednosti, potrebno je vršiti procjenu fer vrijednosti istih u tri ili pet godina. To praktično znači da preduzeća u Republici Srpskoj treba najmanje jednom u pet godina (a po potrebi i češće) da izvrše procjenu fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme. Shodno tome, preduzeća u Republici Srpskoj bi trebalo da vrše odmjerenje nakon početnog priznavanja, odnosno da vrše naknadno vrednovanje nekretnina postrojenja i opreme. Praksa u Republici Srpskoj pokazuje da postoje ogromni problemi prilikom naknadnog vrednovanja nekretnina



postrojenja i opreme, odnosno da se naknadno vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme ne vrši na pravi način. Dokaz tome je i činjenica da od 432 preduzeća čije akcije kotiraju na Banjalučkoj berzi na dan 31.12.2017. godine kod 16 preduzeća su revalorizacione rezerve veće od kompletne stalne imovine, dok 241 preduzeće (što je oko 56%) uopšte nema revalorizacionih rezervi, među kojima je i Telekom Srpske a.d. Banja Luka. Sve to upućuje na sumnju da se naknadno vrednovanje, odnosno vrednovanje nakon početnog priznavanja, ne vrši na pravi način.

Za vrednovanje nakon početnog priznavanja preduzeće treba da se opredijeli za jedan od dva postupka, a to su: model nabavne vrijednosti i model revalorizacije. Prema modelu nabavne vrijednosti, nakon početnog priznavanja, stavke nekretnina, postrojenja i opreme se obuhvataju po nabavnoj vrijednosti, umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i eventualne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti. Primjena ovog postupka je relativno jednostavna jer se ne zahtijeva procjena fer vrijednosti. Međutim, procjena nije u potpunosti isključena jer se ona vrši u slučaju postojanja indicija da je sredstvo obezvrijedeno. Dakle, entitet koji se opredijelio za primjenu ovog metoda ne može da procjenjuje sredstvo po vrijednosti koja je viša od inicijalne nabavne vrijednosti. Međutim, ukoliko je vrijednost sredstva niža od inicijalne nabavne vrijednosti, odnosno ukoliko je došlo do obezvređivanja sredstva, moguća je primjena modela nabavne vrijednosti. Prema modelu revalorizacije, nakon početnog priznavanja po nabavnoj vrijednosti, nekretnine, postrojenja i oprema čija se vrijednost može pouzdano odmjeriti obuhvataju se po "revalorizovanom" iznosu koji predstavlja njihovu fer vrijednost na datum revalorizacije, umanjenu za akumuliranu amortizaciju i naknadne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrijednosti. Fer vrijednost je obično tržišna vrijednost, odnosno iznos za koji se neko sredstvo može razmijeniti na tržištu između poznatih strana in-

formisanih o tržišnim prilikama i voljnih da sprovedu kupoprodajnu transakciju. Ove vrijednosti se određuju putem procjene koju bi trebalo da vrše profesionalno kvalifikovani procjenjivači. Fer vrijednost kao takva bi trebalo da odrazi aktuelno stanje na tržištu i okolnosti na dan sastavljanja bilansa stanja, naravno pod pretpostavkom da postoji tržište.

Nakon što je izvršena procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, potrebno je izvršiti vrijednosno usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti. S obzirom na to da postoji nekoliko načina vrijednosnog usklađivanja knjigovodstvene vrijednosti, u svakom konkretnom slučaju treba izabrati odgovarajući postupak, a to je: usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti kada je niža od procijenjene fer vrijednosti i usklađivanje knjigovodstvene vrijednosti kada je viša od procijenjene fer vrijednosti.

Ukoliko je procijenjena fer vrijednost viša od knjigovodstvene vrijednosti, svodenje knjigovodstvene vrijednosti na procijenjenu fer vrijednost može se sprovesti na jedan od sljedećih načina: proporcionalnom korekcijom nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti, tako da sadašnja vrijednost bude jednaka fer vrijednosti i korekcijom ispravke vrijednosti, tako što se ispravka vrijednosti eliminiše u cjelini, a nabavna vrijednost svodi na fer vrijednost. Koristeći bilo koji od ova dva modela, dolazi do povećanja i aktive i pasive bilansa stanja, što se mora odraziti na finansijski položaj. U okviru ovog rada pokazali smo da procijenjena viša fer vrijednost u odnosu na knjigovodstvenu utiče na: smanjenje zaduženosti, povećanje solventnosti, povećanje knjigovodstvene cijene akcije i povećanje učešća vlastitog kapitala u strukturi ukupne pasive. Na osnovu svega navedenog možemo zaključiti da smo potvrdili istinitost postavljene prve pomoćne hipoteze, te da procijenjena viša fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost pozitivno utiče na finansijski položaj preduzeća.

Ukoliko je procijenjena fer vrijednost niža od knjigovodstvene vrijednosti, usklađivanje se vrši na isti način kao i u slučaju pozitivne korekcije, odnosno vrši se srazmjerno umanjenje nabavne vrijednosti i ispravke vrijednosti ili se vrši korekcija. Shodno tome, dolazi do smanjenja vrijednosti i aktive i pasive bilansa stanja, što se mora odraziti na finansijski položaj. U okviru ovog rada pokazali smo da procijenjena niža fer vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost utiče na: povećanje zaduženosti, smanjenje solventnosti, smanjenje knjigovodstvene cijene akcije i smanjenje učešća vlastitog kapitala u strukturi ukupne pasive. Na osnovu svega navedenog možemo zaključiti da smo potvrdili istinitost postavljene druge pomoćne hipoteze, te da procijenjena niža fer vrijednost nekretnina, postrojenja i

opreme u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost negativno utiče na finansijski položaj preduzeća.

Na osnovu svih činjenica, dokaza i primjera koji su prikazani u okviru ovog pristupnog rada, možemo u konačnici zaključiti da smo potvrdili istinitost postavljene glavne hipoteze u uvodnim izlaganjima i da procjena fer vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme utiče na prezentaciju finansijskog položaja preduzeća. Shodno tome, sigurni smo da će tvrdnje, činjenice i dokazi prikazani u ovom radu biti od koristi kako studentima, tako i akademskim istraživačima, teoretičarima, investitorima i profesionalnim računovođama, a metodologija usklađivanja vrijednosti koja je prikazana u okviru ovog rada može se koristiti u bilo kojem preduzeću nakon izvršene procjene fer vrijednosti nekretnina postrojenja i opreme.

## LITERATURA

Charles T. Horngern; Foster, George and Datar M. Srikant. (2002). *Osnove troškovnog računovodstva*. Sarajevo: URR FBiH.

Gray J. Sidney and Needles, Belverd. (2002). *Finansijsko računovodstvo opšti pristup*. Banja Luka: SRR RS

Međunarodni računovodstveni standardi,  
Međunarodni standardi finansijskog izvještavanja,

Rodić, Jovan i Andrić, Mirko. (2014). *Specijalni bilansi i konsolidovani bilansi*. Banja Luka: Finrar d.o.o.

Rodić, Jovan. (2003). *Teorija i analiza bilansa*. Beograd: Ekonomik

Rodić, Jovan. (2013). *Saniranje preduzeća*. Finrar, 11/13, str. 5.- 17.

Škarić, Jovanović, Kata. (2012). *Finansijsko računovodstvo*. Beograd: Centar za izdavačku delatnost Ekonomskog fakulteta u Beogradu.

Šnjegota, Duško. (2010). *Primjena MSFI kroz bilansni kontni okvir*. Banja Luka: Ekonomski fakultet i Finrar.

Tatić, I.; Petrović, P.; Stojanović, R.; Mitrović-Vučetić, S.; Nešić, V.; Čanak, J. (2015). *Praktična primjena MSFI u Republici Srbiji, drugo izmijenjeno i dopunjeno izdanje*. Beograd: Računovodstvo d.o.o.

Tatić, I.; Petrović, P.; Stojanović, R.; Mitrović-Vučetić, S.; Nešić, V.; Čanak, J. (2008). *Praktična primjena MSFI u Republici Srbiji, drugo izmijenjeno i dopunjeno izdanje*. Beograd: Računovodstvo d.o.o. [www.blberza.com](http://www.blberza.com)

"Zakon o računovodstvu i reviziji (2009). Službeni glasnik Republike Srpske, broj 94/15

