

# Računovodstvo dugotrajne imovine - primjeri hotelskih poduzeća

---

**Domitrović, Nikolina**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2024**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Rijeka, Faculty of Tourism and Hospitality Management / Sveučilište u Rijeci, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:191:961629>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-12**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of Faculty of Tourism and Hospitality Management - Repository of students works of the Faculty of Tourism and Hospitality Management](#)



**SVEUČILIŠTE U RIJECI**  
**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**  
**Sveučilišni prijediplomski studij**

**NIKOLINA DOMITROVIĆ**

**Računovodstvo dugotrajne imovine – primjeri hotelskih  
poduzeća**

**Fixed asset accounting – examples of hotel companies**

Završni rad

Zabok, 2024.

**SVEUČILIŠTE U RIJECI**  
**Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu**  
**Sveučilišni prijediplomski studij**  
Poslovna ekonomija u turizmu i ugostiteljstvu  
Studijski smjer: Menadžment u turizmu

**Računovodstvo dugotrajne imovine – primjeri hotelskih  
poduzeća**

**Fixed asset accounting – examples of hotel companies**

Završni rad

Kolegij: **Računovodstvo**

Student:

**Domitrović Nikolina**

Mentor: **Dr. sc. Dubravka Vlašić,**  
**izv.prof.**

Matični broj:

**25292/20**

Zabok, lipanj 2024.



SVEUČILIŠTE U RIJECI UNIVERSITY OF RIJEKA  
FAKULTET ZA MENADŽMENT U TURIZMU I UGOSTITELJSTVU  
FACULTY OF TOURISM AND HOSPITALITY MANAGEMENT  
OPATIJA, HRVATSKA CROATIA

## IZJAVA O AUTORSTVU RADA I O JAVNOJ OBJAVI OBRANJENOG ZAVRŠNOG RADA

---

Nikolina Domitrović  
(ime i prezime studenta)

25292PZ20  
(matični broj studenta)

---

Računovodstvo dugotrajne imovine – primjeri hotelskih poduzeća  
(naslov rada)

Izjavljujem da sam ovaj rad samostalno izradila/o, te da su svi dijelovi rada, nalazi ili ideje koje su u radu citirane ili se temelje na drugim izvorima, bilo da su u pitanju knjige, znanstveni ili stručni članci, Internet stranice, zakoni i sl. u radu jasno označeni kao takvi, te navedeni u popisu literature.

Izjavljujem da kao student–autor završnog rada, dozvoljavam Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci da ga trajno javno objavi i besplatno učini dostupnim javnosti u cjelovitom tekstu u mrežnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci.

U svrhu podržavanja otvorenog pristupa završnim radovima trajno objavljenim u javno dostupnom digitalnom repozitoriju Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci, ovom izjavom dajem neisključivo imovinsko pravo iskorištavanja bez sadržajnog, vremenskog i prostornog mog završnog rada kao autorskog djela pod uvjetima *Creative Commons* licencije CC BY Imenovanje, prema opisu dostupnom na <http://creativecommons.org/licenses/>.

U Opatiji, 21. lipnja 2024.

*Domitrović Nikolina*

---

Potpis studenta

## Sažetak

Rad istražuje računovodstveni proces vođenja dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima. Kroz rad se definira pojam, podjela i karakteristike dugotrajne imovine te životni ciklus kroz koji prolazi dugotrajna imovina. Prikazuje se računovodstvena regulativa dugotrajne imovine sa naglaskom na određena područja kao što su: imovina namijenjena prodaji, postrojenja i oprema, nekretnine, nematerijalna imovina i ulaganje u nekretnine. Poseban naglasak je stavljen na dugotrajnu imovinu u hotelskim poduzećima te je ista predstavljena kroz pozicije financijskih izvještaja odnosno računa dobiti i gubitka te bilance za velika hotelska poduzeća sa područja Hrvatske: Ilirija d.d., Sunce Hoteli d.d. i Valamar Riviera d.d. kako bi se istaknule sličnosti i razlike u računovodstvenom evidentiranju dugotrajne imovine između navedenih hotelskih poduzeća.

Ključne riječi: dugotrajna imovina; hotelsko poduzeće; financijski izvještaji; računovodstvena regulativa

## **Summary**

The paper investigates the accounting process of managing fixed or long-term assets in hotel companies. It defines the term, concept, division and characteristics of fixed assets and the lifecycle through which those fixed assets go. The accounting regulation of fixed assets is presented with an emphasis on specific areas such as: assets held for sale, plants and equipment, real estate, intangible assets and investment in real estate. Special emphasis is placed on long-term assets in hotel companies. The same is presented through the positions of financial statements, i.e. income statements and balance sheets for large hotel companies from Croatia: Ilirija d.d., Sunce Hoteli d.d. and Valamar Riviera d.d. to highlight the similarities and differences in the accounting recording of fixed assets among the mentioned hotel companies.

**Keywords:** fixed assets; hotel company; Financial reports; accounting regulation

# Sadržaj

Uvod.....	1
1. Pojam i sadržaj dugotrajne imovine .....	3
1.1. Klasifikacija dugotrajne imovine.....	3
1.2. Računovodstveni proces evidentiranja dugotrajne imovine .....	6
1.2.1. Nabava dugotrajne imovine .....	6
1.2.2. Obračun troškova amortizacije dugotrajne imovine .....	8
1.2.3. Revalorizacija i otpis dugotrajne imovine.....	10
2. Računovodstvena regulativa dugotrajne imovine .....	15
2.1. Nematerijalna imovina.....	16
2.2. Nekretnine, postrojenja i oprema.....	18
2.3. Ulaganje u nekretnine .....	20
2.4. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji .....	21
3. Računovodstvo u hotelijerstvu.....	24
3.1. Specifičnosti dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima .....	25
3.2. Evidentiranje dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima.....	26
3.2.1 Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Ilirija d.d.....	27
3.2.2. Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Valamar Riviera d.d. ....	30
3.2.3 Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Sunce hoteli d.d.....	33
3.3. Usporedba evidentiranja dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima: Ilirija d.d., Valamar Riviera d.d. i Sunce Hoteli d.d. ....	35
Zaključak.....	38
Bibliografija .....	39
Popis ilustracija .....	42

# Uvod

Svako fizički prisutno poduzeće na tržištu raspolaže određenom količinom dugotrajne imovine. Njen sadržaj djelomično se razlikuje od poduzeća do poduzeća sukladno djelatnosti kojom se poduzeće bavi. Predmet ovog završnog rada je predstaviti računovodstvo dugotrajne imovine i njenu regulativu sa naglaskom na istu u hotelskim poduzećima tj. u hotelijerstvu.

Svrha ovog završnog rada je prikazati računovodstvene procese, politike i prakse povezane s evidentiranjem dugotrajne imovine. Istražuju se najprije teorijski, a kasnije kroz primjere pojam, podjela, karakteristike i računovodstveni procesi vezani uz dugotrajnu imovinu, a cilj rada je pružiti uvid u kompleksnost i važnost pravilnog računovodstvenog evidentiranja stalnom imovinom u hotelskim poduzećima, a kroz praktične primjere hotelskih lanaca u Republici Hrvatskoj.

Metode istraživanja korištene u radu su: metoda deskripcije, metoda generalizacije, induktivna i deduktivna metoda, metode analize i sinteze te u praktičnom dijelu metoda komparacije.

Prvo poglavlje rada opisuje pojam, podjelu i karakteristike dugotrajne imovine, istražujući i prezentirajući računovodstvene procese koji se koriste u njezinu evidentiranju. Kroz poglavlja o nabavi, aktiviranju stalne imovine, obračunu amortizacije, revalorizaciji i otpisu, istražuje se kompleksnost računovodstvenih procesa koji prate ovu vrstu imovine.

U drugom poglavlju prezentira se računovodstvena regulativa povezana sa dugotrajnom imovinom kroz Međunarodne i Hrvatske standarde financijskog izvještavanja. Predstavlja se način evidentiranja dugotrajne imovine i njezino vrednovanje prema računovodstvenim standardima ovisno o namjeni i vrsti imovine.

Nadalje, treće poglavlje fokusira se na specifičnosti same djelatnosti hotelijerstva i s time povezanog računovodstva u hotelijerstvu, istražujući kako se dugotrajna imovina evidentira u hotelskim poduzećima.

Kroz studije slučaja u četvrtom poglavlju predstavljene su najprije zasebno a zatim usporedno pozicije računa dobiti i gubitka i bilance te detaljne informacije u bilješkama uz financijske izvještaje povezane sa dugotrajnom imovinom vodećih hotelskih poduzeća u Republici Hrvatskoj, pružajući uvid u računovodstvene procese i njihove evidencije u ovom sektoru.

Konačno, u zaključku se sumiraju ključni nalazi istraživanja te ističe važnost pravilnog



evidentiranja dugotrajne imovine za hotelska poduzeća. Ovaj rad pruža uvid u kompleksnost računovodstvenih procesa vezanih uz dugotrajnu imovinu te njihov utjecaj na poslovanje istih.

# 1. Pojam i sadržaj dugotrajne imovine

Dugotrajna imovina je imovina koja se postupno troši i zadržava svoj pojavni oblik tijekom čitavog korisnog vijeka uporabe. Označava svu imovinu koja se namjerava koristiti u razdoblju dužem od godine dana, a čija vrijednost, od 2024. godine, iznosi više od 665 eura. Dijeli se na materijalnu imovinu, nematerijalnu imovinu, financijsku imovinu i dugotrajna potraživanja. Svako poduzeće u obvezi je jednom godišnje, do 30. travnja predati informacije o dugotrajnoj imovini u okviru pozicija godišnjih financijskih izvještaja. Tako se kroz izvještaj o financijskom položaju ili bilanci predstavlja vrijednost dugotrajne imovine u okviru pozicija aktive gdje je razvrstana na materijalnu imovinu, nematerijalnu imovinu, financijsku imovinu i dugotrajna potraživanja, dok se kroz izvještaj račun dobiti i gubitka iskazuje vrijednost godišnjeg troška amortizacije stalne imovine. U nastavku poglavlja slijedi detaljniji prikaz i pojašnjenja pojmova dugotrajne imovine, sadržaj i karakteristike te njen životni ciklus.

## 1.1. Klasifikacija dugotrajne imovine

Dugotrajna imovina predstavlja prvenstveno materijalnu imovinu sa vijekom trajanja dužim od godine dana. Ova se imovina postupno troši kroz određeno vremensko razdoblje te zadržava pojavni oblik tijekom vremena njenog korištenja. Ova imovina nije namijenjena prodaji, već se koristi u operacijskim procesima i donosi dugoročnu financijsku korist poduzeću. Nelikvidna je tj. njezini dijelovi se ne mogu jednostavno pretvoriti u novac, a naziva se još i stalna imovina ili osnovno sredstvo. Pojavni oblici dugotrajne imovine su: stvari, prava i novac. Pojedinačna cijena dugotrajne imovine promjenama poreznog zakona, od 2024. godine iznosi 665 eura.<sup>1</sup> Stalna ili dugotrajna imovina u računovodstvu se prepoznaje kao nematerijalna, materijalna i financijska imovinu te dugoročna potraživanja.

Nematerijalna imovina pojavljuje se u nefizičkom obliku, a u nju se ubrajaju: izdaci za razvoj, patenti, koncesije, licence, goodwill, zaštitni znak, računalni softveri, osnivački izdaci, franšize, dani predujmovi za dugotrajnu nematerijalnu imovinu te ostala prava bez

---

<sup>1</sup> Zakon o porezu na dobit, 2024.

fizičkih obilježja tj. u neopipljivom obliku. Može se steći eksterno i to zasebnim stjecanjem tj. kupnjom, razmjenom, državnim potporama ili poslovnim spajanjem (npr. goodwill) i interno tj. razvojem nematerijalne imovine unutar poslovanja poduzeća. Priznaje se kada postoji moguća vjerojatnost budućih ekonomskih koristi koje ta imovina donosi te se njezin trošak nabave može zaista utvrditi. Prestaje se priznavati u trenutku kada se od nje ne očekuje buduća ekonomska korist. Početna vrijednost nematerijalne imovine je njena nabavna vrijednost, a naknadno se njena vrijednost mjeri po modelu troška tj. trošak nabave se umanjuje za amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti te modelu revalorizacije tj. fer vrijednosti, kod kojeg se vrijednost izračunava tako da se povećanje fer vrijednosti bilježi kao revalorizacijska rezerva, a njezino smanjenje kao rashod.

Materijalna imovina predstavlja stalna sredstva koja nisu namijenjena prodaji već služe kao podrška poslovnim procesima proizvodnje u kreiranju završnog proizvoda/usluge namijenjenih prodaji. Također poduzetnik ih može upotrebljavati i u prometu roba, davati ih u najam ili ih koristiti u administrativne svrhe. Pod materijalnu imovinu ubrajaju se: zemljišta, šume, građevinski objekti, postrojenja i oprema, alati, pogonski i uredski inventar, namještaj i transportna sredstva, zgrade, materijalna sredstva u pripremi, predujmovi za materijalnu imovinu i ostalo. Vrednovanje materijalne imovine se nakon početnog priznavanja nabavne cijene vrši putem modela troška tj. nabavna vrijednost se postepeno umanjuje za amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti te modelom revalorizacije kod materijalne imovine čija se fer vrijednost nakon početnog priznavanja vrijednosti može pouzdano izmjeriti, na način da se povećanje fer vrijednosti bilježi kao revalorizacijska rezerva, dok se smanjenje vrijednosti bilježi kao rashod. Financiranje materijalne imovine moguće je izvršiti iz vlastitih izvora, ali i iz tuđih sredstava. Iz vlastitih sredstava, financiranje materijalne imovine, moguće je izvršiti procesom akumulacije sredstava ili procesom amortizacije. Sredstva koja su akumulirana tijekom određenog vremenskog perioda poduzetnik može uložiti u proširenje proizvodnje kupovinom nove materijalne imovine koja će mu istu olakšati ili dodatno povećati. Amortizacija je direktno povezana s reprodukcijom osnovnih sredstava, ulaganjem u rekonstrukcije i proširenjem postojećih kapaciteta te izgradnjom novih objekata. Financiranje iz tuđih izvora moguće je putem kredita, raznih pozajmica ili dotacija. Ukoliko se poduzetnik ne želi dugoročno zaduživati ili nije siguran koliko dugo će određenu materijalnu imovinu koristiti može je uzeti i u najam. Najam ili leasing predstavlja sporazum između najmodavca i najmoprimca temeljem kojeg se prenosi pravo korištenja određene imovine u određenom razdoblju u zamjenu za plaćanje. Najam imovine ne predstavlja vlasništvo nad tom imovinom pa se imovina u najmu ne uzima

u vrijednost imovine u poduzeću odnosno ista ne predstavlja poziciju bilance već isključivo njegov trošak.

Financijska imovina određenog poduzeća obuhvaća: dane zajmove povezanim poduzećima, ulaganja u vrijednosne papire, udjele i dionice ovisnih trgovačkih društava, dane zajmove i depozite te ostalu financijsku imovinu. Poduzeća koja su obveznici HSFI-a financijsku imovinu svrstavaju u jednu od 4 kategorije:<sup>2</sup>

- 1) financijska imovina čija se promjena fer vrijednosti priznaje u Računu dobiti i gubitka – mora zadovoljavati barem jedan od dva uvjeta: financijska imovina je klasificirana kao imovina namijenjena trgovanju ili ju je poduzetnik prilikom početnog priznavanja svrstao u ovu skupinu
- 2) financijska imovina kao ulaganje koje se drži do dospeljeća
- 3) financijska imovina kao zajam ili potraživanja
- 4) financijska imovina raspoloživa za prodaju.

Poduzeća koja su obveznici MSFI-a svoju financijsku imovinu moraju klasificirati u jednu od tri kategorije:<sup>3</sup>

- 1) po amortiziranom trošku
- 2) po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit
- 3) po fer vrijednosti kroz obračun dobiti i gubitka

Klasifikacija financijske imovine u navedene kategorije ovisi o poslovnom modelu subjekta za upravljanje financijskom imovinom te o ugovornim značajkama novčanih tokova financijske imovine.

Dugotrajna potraživanja se odnose na prava koja proizlaze iz obvezno pravnih i drugih odnosa, a očekuje se da će se naplatiti u roku duljem od godine dana. Najčešće ne zauzimaju veliki dio bilance, ali su iznimno važna za buduće poslovanje poduzeća. Kada se dugoročna potraživanja naplate ona prelaze u novac čime se povećava likvidnost poduzeća. Potraživanja se prvotno vrednuju prema fer vrijednosti, odnosno iznosu isporuke. Nakon prvotnog priznavanja potraživanja vrednuju se prema amortiziranoj vrijednosti, koristeći metodu efektivne kamatne stope umanjene za gubitak od smanjenja vrijednosti.

---

<sup>2</sup> Zakon o računovodstvu 2023. čl. 17 st. 30

<sup>3</sup> Kramar i Abičić., *Financijska imovina (HSFI 9 i MRS 32, MSFI 9)*

## 1.2. Računovodstveni proces evidentiranja dugotrajne imovine

Evidentiranje dugotrajne imovine poduzeća predstavlja proces koji se može podijeliti na slijedeće korake: nabavu dugotrajne imovine, obračun amortizacije dugotrajne imovine tijekom njezinog životnog ciklusa, naknadno mjerenje vrijednosti dugotrajne imovine tj. revalorizaciju dugotrajne imovine te na prestanak priznavanja vrijednosti dugotrajne imovine. Navedeni oblici dugotrajne imovine te njihov životni ciklus objašnjeni su u narednim potpoglavljima.

### 1.2.1. Nabava dugotrajne imovine

Stjecanje dugotrajne imovine poduzeća provodi se kroz proces nabave koji se na prvi pogled percipira veoma jednostavno tj. kroz isključivo kupnju dugotrajne imovine te njeno stavljanje u upotrebu. Međutim proces nabave dugotrajne imovine predstavlja složen proces koji je osim samog čina kupnje i stavljanja u upotrebu popraćen dodatnim troškovima koji nastaju tijekom nabave dugotrajne imovine i stavljanja iste u upotrebu.

Poduzeće može steći dugotrajnu imovinu kroz dva oblika: interno i eksterno. Pod internim stjecanjem imovine podrazumijeva se izrada imovine u vlastitoj izvedbi, primjerice građevinsko poduzeće izgradi skladište za svoje potrebe ili primjerice izgradi poslovni prostor koji daje u najam te od njega ostvaruje prihod. Dok se interno razvijena materijalna imovina može računovodstveno evidentirati, poneki interno razvijeni oblici nematerijalne imovine kao naprimjer goodwill, zaštitni znak i slični oblici nematerijalne imovine nemaju tu mogućnost jer se njihova vrijednost ne može pouzdano procijeniti <sup>4</sup>.

Dok interno stjecanje ima samo jedan oblik tj. podrazumijeva isključivo izradu u vlastitoj izvedbi, eksterni način stjecanja dugotrajna imovine može se podijeliti na <sup>5</sup>

- Kupnju dugotrajne imovine na tržištu od dobavljača;
- Financijski leasing;
- Razmjenu za neku drugu imovinu;

---

<sup>4</sup> Baica, 2008, 30

<sup>5</sup> Baica, 2008, 30

- Donaciju te
- Ulaganje članova društva.

Kupnja dugotrajne imovine obuhvaća stjecanje iz zemlje tuzemstva tj. iz Republike Hrvatske, iz zemalja Europske unije te iz trećih zemalja. Dok je kupovina imovine na tržištu Republike Hrvatske i tržištima Europske unije regulativno relativno jednostavna, kupovina na tržištima trećih zemalja podrazumijeva podlijevanje imovine carini te dodatnim poreznim propisima koji se moraju pripisati zavisnim troškovima nabave te povećati nabavnu vrijednost određene imovine.

Stjecanjem dobara tj. materijalne imovine unutar EU smatra se stjecanje prava nad pokretnom materijalnom imovinu u svojstvu vlasnika, a koju prodavatelj ili stjecatelj ili treća osoba otpremi ili preveze stjecatelj za njihov račun u državu članicu koja nije država članica u kojoj je započela otprema ili prijevoz dobara. Ukoliko je riječ o stjecatelju dobra tj. kupcu koji je porezni obveznik u tuzemnoj zemlji, prodavatelj neće zaračunati PDV tj. dobra će biti oslobođena PDV-a. Prodavatelj tj. dobavljač obavezan je provjeriti porezni status kupca u VIES bazi (VAT Information Exchange System) uz ispunjenje ostalih uvjeta propisanih zakonodavstvom te zemlje. Kupac je zatim dužan, na vrijednost nabavljenog dobra koje je stekao temeljem potrebe svog poslovanja, sam obračunati PDV čime stječe uvjet za priznavanje pretporeza te je obavezan prilikom predaje Obrasca PDV-a (20.og dana u mjesecu) predati i Obrazac PDV-S. U iznimnim slučajevima kada kupac nabavlja dobra od poduzetnika koji nije porezni obveznik tj. nije u VIES bazi (mali porezni obveznik iz EU-a), stjecanje nije oporezivo PDV-om u RH, a prodavatelj neće obračunati PDV na isporuku dobara tj. ne postoji obveza obračunavanja PDV-a te evidencije u poreznim evidencijama, već se račun treba samo evidentirati u knjigovodstvenim evidencijama. Također ukoliko vrijednost jedne ili sume više isporuka prelazi iznos od 10.000,00 eura poduzeće je dužno registrirati se u Poreznoj upravi te platiti PDV na nabavu imovine u RH.

Mnoga poduzeća kao jedan vid nabave imovine koriste leasing, međutim stjecanje dugotrajne imovine moguće je samo financijskim leasingom budući da u slučaju operativnog leasinga objekt leasinga ne prelazi u vlasništvo poduzeća već cijelo vrijeme ostaje u vlasništvu davatelja leasinga. Stjecanjem dugotrajne imovine financijskim leasingom primatelj leasinga tijekom razdoblja korištenja plaća davatelju leasinga naknadu određenu cjelokupnom vrijednošću objekta leasinga, snosi troškove amortizacije te opcijom kupnje može steći i pravo vlasništva.

. Razmjena imovine ne primjenjuje se često za stjecanje iste, no moguće je izvesti na direktan način tj. zamjenom imovine za imovinu ili kombiniranom zamjenom za dio imovine

uz novčani nadomjestak. Trošak imovine nabavljene procesom razmjene mjeri se prema fer vrijednosti odnosno ukoliko isto nije moguće prema knjigovodstvenoj vrijednosti te imovine. Prilikom ovakvog načina nabave imovine potrebno je posebno promotriti propise budući da je moguće da će Porezna uprava zahtijevati obračun PDV-a, a vrlo vjerojatno i plaćanje poreza na dobit.

Donacija također predstavlja rijetko korišten način stjecanja dugotrajne imovine.. Ukoliko je subjekt koji donira u sustavu PDV-a tijekom donacije je obavezan platiti PDV na imovinu koja se donira.

### 1.2.2. Obračun troškova amortizacije dugotrajne imovine

Karakteristike dugotrajne imovine, vijek trajanja dulji od godinu dana i trošak nabave veći od 665,00€, stvaraju predispoziciju za obračun njene amortizacije. Praćenje obračuna amortizacije uređeno je Međunarodnim računovodstvenim standardima te Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja. Amortizacija prvenstveno predstavlja postupno trošenje dugotrajne imovine te prenošenje dijela njezine vrijednosti na nove proizvode ili usluge koje se može obračunati funkcionalno ili vremenski za sve vrste dugotrajne imovine osim za:<sup>6</sup>

- Prirodna bogatstva;
- Osnovna sredstva u izradi;
- Spomenike kulture, umjetnička djela, glazbene instrumenata;
- Financijsku imovinu;
- Izdatke za istraživanje i razvoj;
- Materijalna sredstva u pripremi;
- Osnivačke izdatke;
- Imovinu koja je u cijelosti otpisana te nekretnine te
- Postrojenja i oprema koje se drže za prodaju.

Funkcionalna metoda uzima u obzir korisni vijek trajanja imovine tj. zasnovana je na očekivanoj upotrebi ili količini proizvedenih dobara ili usluga tijekom svog vijeka trajanja.

---

<sup>6</sup> Zakon o porezu na dobit, 2024. čl. 12 st. 9

Prvenstveno se utvrđuje ukupna moguća proizvedena količina koju je moguće proizvesti korištenjem određene imovine te se putem količine određuje amortizacija po pojedinačnom dobru tj. usluzi. Većinu imovine nije lako povezati sa njezinim učinkom tako da je ova metoda primjenjiva isključivo za imovinu čiji su učinci lako mjerljivi, a vijek trajanja uglavnom kraći.

Vremensku amortizaciju može se podijeliti na:<sup>7</sup>

- Proporcionalnu ili linearnu;
- Degresivnu te
- Progresivnu.

Proporcionalna ili linearna metoda amortizacije bilježi jedan iznos amortizacije tijekom cijelog korisnog vijeka imovine tj. u svakom obračunskom razdoblju troškovi su opterećeni jednakim amortizacijskim iznosom. Dok se kod linearne metode pretpostavlja da će vrijednost imovine padati jednakom brzinom i veličinom tijekom čitavog korisnog vijeka, kod degresivne metode pretpostavka je da se imovina najviše troši upravo na njenom početku korištenja pa je tijekom početnog vremena potrebno ukalkulirati veće iznose amortizacije nego u kasnijem vremenu što za učinak daje da se u prvoj polovici korisnog vijeka navedene imovine otpiše najveći dio troškova nabave imovine.

Suprotno degresivnoj metode jest progresivna metoda obračuna amortizacije. Za razliku od degresivne metode, kod progresivne metode smatra se kako se imovina najmanje troši u njenim počecima, a kako je najveći stupanj trošenja prisutan na kraju korisnog vijeka imovine.

Svako poduzeće internim aktom treba odrediti izbor metode obračuna amortizacije za određenu vrstu ili skupinu dugotrajne imovine te preispitati odabranu metodu barem na kraju svake poslovne godine.

U Republici Hrvatskoj porezno priznata metoda amortizacije je jedino linearna metoda te poduzetnici koji ne primjenjuju linearnu metodu moraju tijekom poreznog obračuna informativno obračunati amortizaciju i linearnom metodom.<sup>8</sup> Razlika dobivena između linearne metode i metode koju poduzetnik koristi (ukoliko je amortizacija u datom slučaju veća) smatra se privremeno nepriznatim troškom te se za dobiveni iznos poduzetniku uvećava osnovica poreza na dobit, a kada se za to stvore uvjeti, nepriznati trošak će postati priznati rashod te će se za isti iznos umanjiti porezna osnovica koja nije bila porezno priznata

---

<sup>7</sup> Zaloker., *Događaji nakon datuma bilance*, 47

<sup>8</sup> Zaloker., *Događaji nakon datuma bilance*, 47



u ranijim razdobljima.

Porezno priznate stope (Tablica 1) mogu se primjenjivati i po podvostručenoj stopi i porezno su priznati rashod.

Računska skupina	Grupe dugotrajne imovine	Vijek trajanja (godine)	Godišnja amortizacijska stopa	Podvostručena amortizacijska stopa			
01	Nematerijalna imovina - patenti, licencije, koncesije, izdatci za razvoj, zaštitni znak, know-how i ostala slična prava	4	25%	50%			
	Računalni programi	2	50%	100%			
02	Materijalna imovina - nekretnine	20	5%	10%			
03	Postrojenja	4	25%	50%			
	Oprema						
	Alati, inventar i transportna imovina						
	Poljoprivredna oprema i mehanizacija	2	50%	100%			
	Računala, računalna oprema, mobilni telefoni i oprema za računalne mreže						
	Osobni automobili				5	20%	40%
	Brodovi do 1000 BRT, jahte, jedrilice, ribarski čamci i slična plovila				10	10%	20%
Brodovi veći od 1000 BRT	20	5%	10%				
04	Biološka imovina - višegodišnji nasadi	10	10%	20%			
	Biološka imovina - osnovno stado	5	20%	40%			
05	Ulaganje u nekretnine - vrednovane po modelu troška nabave	20	5%	10%			

Tablica 1: Pregled godišnjih (porezno priznatih) amortizacijskih stopa  
Izvor: RRIF: Stručne informacije 24. siječnja 2024.; 79-80

Također dozvoljena je upotreba i nižih stopa te je tako obračunata amortizacija isto tako porezno priznata. Dakle, iako poduzeće samo određuje stopu amortizacije, ista treba biti u skladu sa računovodstvenim standardima i poreznim pristupima kako bi se osigurala pravilna i zakonski usklađena primjena.

### 1.2.3. Revalorizacija i otpis dugotrajne imovine

Revalorizacija odnosno naknadno mjerenje vrijednosti dugotrajne imovine iznimno je bitan i neophodan postupak u upravljanju dugotrajnom imovinom određenog poduzeća. Primjerice, poduzeće je istovremeno nabavilo 2 jednaka uređaja, no intenzitet njihova korištenja nije jednak. Nakon godine dana velika je vjerojatnost da će manje korišteni uređaj

biti u boljem stanju i vrijediti više te je za njega potrebno provesti proces revalorizacije. Prema zahtjevima standarda postrojenja, nekretnine i oprema se mogu iskazivati u poslovnim knjigama prema:<sup>9</sup>

- Metodi troška nabave ili
- Metodi revalorizacije.

Ukoliko se poduzetnik odluči koristiti metodu troška nabave kod metode naknadnog vrednovanja onda se vrijednost dugotrajne imovine iskazuje kao nabavna vrijednost umanjena za akumuliranu amortizaciju kod čijeg obračuna se primjenjuje jedna od prethodno navedenih metoda. Međutim primjena metode troška nabave ne isključuje mogućnost naknadnog smanjenja vrijednosti imovine ukoliko se dođe do zaključka da postoje pokazatelji smanjenja vrijednosti.

Ukoliko poduzeće odluči primjenjivati metodu revalorizacije kao politiku naknadnog utvrđivanja vrijednosti, vrijednost imovine iskazuje se prema revaloriziranoj svoti tj. fer vrijednosti imovine na datum revalorizacije umanjenoj za ispravak vrijednosti i moguće gubitke od smanjenja vrijednosti.<sup>10</sup>

Revalorizaciju imovine poduzeće će provesti kada dođe do znatnog jaza između knjigovodstvene vrijednosti određene dugotrajne imovine te njezine fer vrijednosti. Ako se odabere metoda revalorizacije amortizacija imovine provodi se na revaloriziranu vrijednost imovine. Ukoliko promjena fer vrijednosti nije znatna, revalorizaciju se ne mora provoditi učestalo, već je preporučljivo periodično svake tri ili svakih pet godina. Postupkom revalorizacije ne može biti zahvaćen samo određeni stroj ili određena računalna oprema, već se postupku revalorizacije mora podvrgnuti cijela skupina kojoj određena pozicija pripada.

Utvrđivanje fer vrijednosti imovine prikazano je slikom 2 te je moguće putem:<sup>11</sup>

- Troškovnog pristupa,
- Tržišnog pristupa te
- Dobitnog pristupa utvrđivanja fer vrijednosti imovine.

---

<sup>9</sup> Zaloker, *Revalorizacija dugotrajne imovine*, 1

<sup>10</sup> Međunarodni računovodstveni standard 16 t. 31; Hrvatski standard financijskog izvještavanja 6 t. 6.32.

<sup>11</sup> Bakran, *Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine*, 17



*Slika 1. Načini utvrđivanja fer vrijednosti imovine  
Izvor: Rad autora prema Bakran, Revalorizacija dugotrajne imovine*

Troškovni pristup često se naziva i tekućim troškom zamjene odnosno prilikom troškovnog pristupa utvrđivanja vrijednosti vrijednost imovine procjenjuje se temeljem troška zamjene za imovinu koja ima jednak uslužni kapacitet kao i promatrana imovina tj. vrijednost se ogleda u trošku koji bi imao potencijalni kupac imovine ili trošku izgradnje zamjenske imovine koja ima sličnu korist kao zastarjela imovina. Ovakav pristup najčešći je kod utvrđivanja fer vrijednosti imovine koja se koristi u kombinaciji sa drugom imovinom ili drugom imovinom i drugim obavezama. Troškovni pristup također se može koristiti i kao provjera jednog od ostalih pristupa utvrđivanja fer vrijednosti. Dok je kod troškovnog pristupa glavni segment promatranja trošak, kod tržišnog pristupa promatraju se cijene i ostale relevantne informacije iz tržišnih transakcija, uspoređuje se sa identičnom ili makar usporedivom imovinom i obvezama ili skupinom imovine i obveza. Za tržišni pristup često se koriste tržišni multiplikatori izvedeni iz usporedivih vrijednosti, te matrica cijena koja uzima u obzir tržišne cijene promatrane imovine na aktivnom odnosno neaktivnom tržištu te dobivene vrijednosti korigira za razlike ovisno o stanju, kapacitetu određene imovine i sl.

Dobitni pristup putem procjene budućih novčanih tijekova imovine utvrđuje njezinu sadašnju fer vrijednost. Dobitni pristup također uzima u obzir i moguća odstupanja od očekivanih tijekova, vremensku vrijednost novca, premiju za rizik i ostale čimbenike. U dobitni pristup ubrajaju se metode:<sup>12</sup>

- Tehnika svođenja na sadašnju vrijednost,
- Metoda ostatka vrijednosti primjenjiva za utvrđivanje vrijednosti nematerijalne imovine te
- Ostali modeli za utvrđivanje cijena opcija kao npr. Black-Scholes-Mertonova

<sup>12</sup> Mrša, *MSFI 13 – Mjerenje fer vrijednosti*, 93

formula ili binomni model.

Prema računovodstvenim standardima određena su dva postupka revalorizacije:

Amortizacija se prepravlja srazmjerno bruto knjigovodstvenoj vrijednosti tako da je knjigovodstvena vrijednost nakon revalorizacije jednaka revaloriziranoj svoti te imovine odnosno indeksacijom se povećava nabavna vrijednost i akumulirana amortizacija, a razlika se naziva „efekt“ revalorizacije koji se knjigovodstveno evidentira kao revalorizacijska rezerva. Postupak se naziva i revalorizacija bruto knjigovodstvene vrijednosti.

Amortizacija se isključuje na teret bruto vrijednosti imovine, a neto vrijednost se prepravlja do revalorizirane vrijednosti imovine pa se tako ovaj postupak naziva i revalorizacija neto knjigovodstvene vrijednosti.

Iznimka ovakvog provođenja revalorizacije je zemljište koje ne podliježe amortizaciji pa se tako njegova revalorizacija provodi povećanjem nabavne vrijednosti za razliku između knjigovodstvene vrijednosti zemljišta i fer vrijednosti istog te se u dobivenoj svoti evidentira revalorizacijska rezerva.

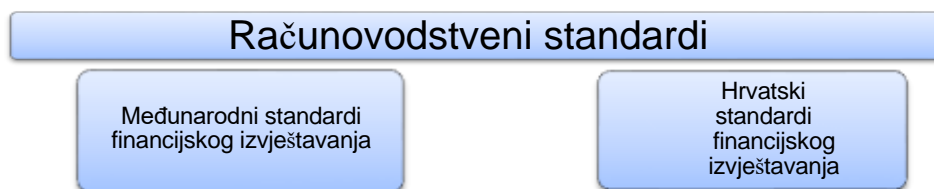
Dobivena revalorizacijska rezerva prenosi se u zadržanu dobit obračunom amortizacije ili kroz prodaju tj. drugi način otuđenja. Prijenosom revalorizacijske pričuve u zadržanu dobit ona postaje realiziranom dobiti te povećava osnovicu poreza na dobit u visini realiziranih pričuva ili kroz obračun amortizacije ili kroz prodaju imovine. Kako je već rečeno, imovina se vremenom troši te nakon određenog perioda upotrebe ista postaje upotrebljiva ili zastarjela te ju je potrebno otpisati. Kada se uporabom imovine ili njezinom prodaje ne ostvaruje ekonomska korist poduzetnici se odlučuju na njezino rashodovanje. Takvu opremu potrebno je predati na zbrinjavanje odnosno uništenje te prilikom te odluke nužna je prisutnost ovlaštenog službenika Porezne uprave ili posjedovanje odgovarajuće dokumentacije nadležnih tijela ili institucija o količini i vrsti dobara. Ukoliko je uništavanje tj. zbrinjavanje imovine provedeno na ovakav način na istu se ne obračunava PDV te se deklarira kao porezno priznati manjak. Ukoliko se dugotrajna imovina rashoduje i prodaje ista se deklarira kao isporuka dobara te samim time podliježe oporezivanju. Također ukoliko rashodovana imovina nije u cijelosti amortizirana, neamortizirana vrijednost priznaje se kao porezni rashod u poreznom razdoblju u kojem je ista rashodovana. Ukoliko poduzeće odluči da je određena imovina za otpad potrebno je istu predati društvu koje obavlja djelatnost sakupljanja otpada te od istog preuzeti Potvrdu o primljenom otpadu iz koje je vidljiva vrsta i količina imovine kako bi ista mogla poslužiti kao dokaz. Nakon preuzete potvrde imovina se isknjižava iz poslovnih knjiga poduzeća. Ukoliko je vrijednost rashodovane imovine veća od nule te se Odluka o rashodovanju donosi

na kraju određene godine, a Potvrda o uništenju se dobiva u idućoj poslovnoj godini potrebno je provesti vrijednosno usklađenje imovine uz neophodan dokaz da se vrijednost određene imovine može smanjiti te procijeniti nadoknadivu vrijednost te imovine. Tada se vrijednost usklađenja porezno ne priznaje već se za istu vrijednost mora uvećati osnovica za obračun poreza na dobit. Iznimka ovakvog načina vrijednosnog usklađenja je usklađenje imovine koje je nastalo temeljem izvanrednog oštećenja za koje postoji dokumentacija. Više o standardima, zakonima i propisima koji uređuju dugotrajnu imovinu obrađeno je u nastavku.

## 2. Računovodstvena regulativa dugotrajne imovine

Računovodstvo je u Republici Hrvatskoj definirano kroz odrednice Zakona o računovodstvu te međunarodne ili hrvatske standarde financijskog izvještavanja sukladno odredbama ZOR-a te pravilnike. Zakonom o računovodstvu uređuju se računovodstvene i knjigovodstvene isprave, popis imovine i obveza, vođenje poslovnih knjiga, sastavljanje i prezentiranje financijskih izvještaja sukladno standardima, revizija financijskih izvještaja te ostala pitanja povezana sa računovodstvom. Cilj je osigurati točnost, transparentnost, pouzdanost i dosljednost financijskih informacija koje su temelj donošenja kvalitetnih poslovnih odluka te zaštititi prava i interese svih korisnika financijskih izvještaja. Trenutno Zakon o računovodstvu u Republici Hrvatskoj reguliran je propisima i direktivama usklađenim Zakonom o računovodstvu od 28. srpnja 2023. godine čije su mnoge izmjene stupile na snagu 01. siječnja 2024. godine.

Standardi financijskog izvještavanja predstavljaju skup određenih pravila, smjernica i postupaka čijim korištenjem se nastoji osigurati dosljednost, transparentnost i relevantnost financijskih izvještaja poduzeća. Predstavljaju okvir kojim se poduzeće služi za evidentiranje financijskih transakcija, prikazivanje financijskih pozicija i u načelu za izvještavanje o financijskim rezultatima poduzeća. Kroz primjenu računovodstvenih standarda osigurava se transparentnost poslovanja s te se olakšava donošenje odluka. Računovodstveni standardi kontinuirano prate promjene zakonodavstva i prilagođavaju se regulatornim promjenama te promjenama u poslovnom okruženju. Podjela računovodstvenih standarda prikazana je Slikom 2.



Slika 2: Podjela računovodstvenih standarda  
Izvor: Obrada autora temeljem Zakona o računovodstvu

Računovodstveni standardi dijele se na Međunarodne standarde financijskog izvještavanja te Hrvatske standarde financijskog izvještavanja. Međunarodne standarde financijskog izvještavanja (MSFI eng. IFRS – International Financial Reporting Standards) razvio je Međunarodni odbor za računovodstvene standarde a koriste se za financijsko

izvještavanje u mnogim zemljama širom svijeta. Nacionalni standardi nazivaju se Hrvatski standardi financijskog izvještavanja (HSFI), koriste se u Republici Hrvatskoj te su usklađeni i usporedivi sa MSFI-ima. U Republici Hrvatskoj Međunarodne standarde financijskog izvještavanja dužni su primijeniti javna trgovačka društva registrirana na burzi, velika poduzeća koje dobrovoljno primjenjuju MSFI te poduzeća u Republici Hrvatskoj čije je matično poduzeće u zemlji koja zahtjeva MSFI.

Na dugotrajnu imovinu primjenjuju se sljedeći međunarodni odnosno hrvatski standardi dodatno pojašnjeni u narednim potpoglavljima <sup>13</sup>:

- MRS 38 – Nematerijalna imovina;
- MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema;
- MRS 40 – Ulaganja u nekretnine;
- MRS 36 – Umanjenje imovine;
- MSFI 5 - Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja;
- HSFI 5 – Dugotrajna nematerijalna imovina;
- HSFI 6 – Dugotrajna materijalna imovina;
- HSFI 7 – Ulaganja u nekretnine te
- HSFI 8 – Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja.

## 2.1. Nematerijalna imovina

Međunarodni računovodstveni standard 38 i Hrvatski standard financijskog izvještavanja 5 definiraju standarde primjenjive na nematerijalnu imovinu. Nematerijalna imovina je, kako samo ime kaže, imovina koja nema fizička tj. materijalna obilježja, a obuhvaća: izdatke za razvoj, licence, goodwill, koncesije, patente, software, predujmove za nematerijalnu imovinu, razna prava te ostalu nematerijalnu imovinu, osim u slučaju kada je nematerijalna imovina sastavni dio materijalne imovine, kao npr. određeni softver je dio određenog stroja i bez njega stroj ne funkcionira, tada se s tom imovinom postupa kao sa materijalnom. Nematerijalna imovina početno se mjeri po trošku nabave, a nakon početnog priznavanja njezina vrijednost umanjuje se za ispravak vrijednosti i akumulirati gubitak od umanjenja ili

---

<sup>13</sup> Perčević, *Računovodstvo dugotrajne nematerijalne i materijalne imovine*, 3

se vrijednost imovine revalorizira i umanjuje za naknadni ispravak vrijednosti i gubitke od umanjenja. Metodu amortizacije može odrediti poduzetnik, a ista bi se krajem razdoblja trebala provjeriti.

Nematerijalna imovina koja je nastala razvojem priznaje se ukoliko poduzetnik može dokazati:<sup>14</sup>

- Tehničku izvodljivost dovršenja nematerijalne imovine kako bi postala dostupna za korištenje ili prodaju;
- Svoju namjeru dovršenja nematerijalne imovine te njezino korištenje ili prodaju;
- Mogućnost korištenja ili prodaje nematerijalne imovine;
- Kako će nematerijalna imovina generirati vjerojatne buduće ekonomske koristi, uključujući tržište za proizvode ili samu nematerijalnu imovinu te korisnost unutarne upotrebe;
- Raspoloživost potrebnih tehničkih, financijskih i drugih resursa za dovršetak razvoja i korištenje ili prodaju nematerijalne imovine;
- Mogućnost pouzdanog mjerenja troškova koji se mogu pripisati razvoju nematerijalne imovine

Ukoliko kriteriji nisu ispunjeni tada se nastali izdaci priznaju kao rashod razdoblja te ih nije moguće kapitalizirati. Prema Međunarodnom računovodstvenom standardu 38 i Hrvatskom standardu financijskog izvještavanja 5 interno razvijenu nematerijalnu imovinu nije moguće priznati u fazi istraživanja tj. svi troškovi nastavi u fazi istraživanja trebaju se priznati kao rashod razdoblja. U fazi razvoja, prema navedenim standardima, moguće je priznavanje uloženi sredstava, pošto faza razvoja označava primjenu nalaza dobivenih istraživanjem prije početka komercijalne proizvodnje i uporabe.

Također, prema MRS-u 38 i HSFI-ju 5 interno razvijeni brendovi, izdavački naslovi, interno razvijeni goodwill i sl. ne mogu se priznati kao nematerijalna imovina.

---

<sup>14</sup> Perčević, *MRS 38 „Nematerijalna imovina“*, 6



## 2.2. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema koji se priznaju kao dugotrajna imovina u financijskim izvještajima uređeni su Međunarodnim računovodstvenim standardom 16 (MRS 16) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine i Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja 6 (HSFI 6). Prema MRS-u 16 i HSFI-ju 6 moraju se zadovoljiti sljedeći uvjeti kako bi se imovina mogla priznati u financijskim izvještajima:<sup>15</sup>

- Imovina je namijenjena za korištenje u proizvodnji, tijekom isporuke, za davanje u najam ili za korištenje u administrativne svrhe
- Namjerava se koristiti duže od jednog razdoblja u svrhu aktivnosti poduzetnika
- Iznos nabave je veći od 665,00 eura,

Kao najbitniji uvjet od prethodno navedenih smatra se namjera poduzetnika da imovinu koristi u razdoblju dužem od godine dana, odnosno ukoliko je vrijednost imovine niža od 665,00 eura, ali se ista namjerava koristiti duže od godine dana odnosno jednog razdoblja u poslovne svrhe, imovina se klasificira kao dugotrajna imovina.

MRS 16 i HSFI 6 definiraju da se trošak nabave određene dugotrajne materijalne imovine može priznati isključivo ukoliko se očekuju buduće ekonomske koristi povezane sa istom te ukoliko se trošak imovine može pouzdano izmjeriti.<sup>16</sup> Tablica 2 prikazuje vrstu imovine koja se definira zasebno kao postrojenje, odnosno oprema te se na taj način mogu tretirati u financijskim izvještajima. Uz navedeno je iznimka kada se u ovu grupu klasificiraju npr. rezervni dijelovi i oprema ukoliko je namjera poduzetnika da ih rabi u razdoblju duljem od godine dana dok se u suprotnom ista tretira kao kratkotrajna imovina odnosno zaliha.

---

<sup>15</sup> Mrša i Čičak, *Nekretnine postrojenja i oprema, postupak prije stavljanja u uporabu*, 117

<sup>16</sup> Međunarodni standard financijskog izvještavanja 16 t. 7., Hrvatski standard financijskog izvještavanja 6 t. 6.19.

Postrojenja	Oprema
Tehnička postrojenja i uređaji, Strojevi i alati vezani sa strojevima u pogonima i radionicama za obradu i preradu, Energetska postrojenja, Rashladna postrojenja, Pokretna postrojenja, Postrojenja za parkiranje i ambalažu, Ostala postrojenja	Uredska, računalna i telekomunikacija oprema, Oprema za graditeljstvo, Oprema za ugostiteljstvo, Oprema za zaštitu na radu, Oprema servisa i sl.

Tablica 2: Dijelovi postrojenja i opreme

Izvor: Obrada autora temeljem: Računovodstvo i financije; Računovodstveno evidentiranje postrojenja i opreme; veljača 2024.;1

U praksi dolazi do polemike kako tretirati dugotrajnu imovinu u vidu postrojenja ili opreme uklopljenu u drugu dugotrajnu imovinu. Ukoliko je postrojenje ili oprema odvojivo i nije projektirano sa npr. zgradom tada se ista tretira kao zasebna dugotrajna imovina, ali ukoliko se postrojenje ili oprema projektira zajedno sa zgradom i neodvojivo je onda se ista gleda kao cjelina sa građevinskim objektom odnosno zgradom.

Također ovi standardi ne primjenjuju se na: <sup>17</sup>

- Nekretnine, postrojenja i oprema sa klasifikacijskom Dugotrajne imovine namijenjenoj prodaji (MSFI 5),
- Biološku imovinu povezanu sa poljoprivrednim aktivnostima, osim opreme i postrojenja namijenjenih korištenju za razvoj i održavanje sredstava (MRS 41 – Poljoprivreda)
- Priznavanje i mjerenje imovine povezane s istraživanjem i procjenom, osim opreme i postrojenja namijenjenih korištenju za razvoj i održavanje sredstava (MSFI 6 – Istraživanje i procjena mineralnih resursa) te
- Prava na iskorištavanje rudnih rezervi tj. neobnovljivih resursa, osim opreme i postrojenja namijenjenih korištenju za razvoj i održavanje sredstava

<sup>17</sup> Mrša i Čičak, *Nekretnine postrojenja i oprema, postupak prije stavljanja u uporabu*, 117

### 2.3. Ulaganje u nekretnine

Ulaganje u nekretnine regulirano je Međunarodnim računovodstvenim standardom 40 te Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja 7. MRS 40 i HSFI 7 definiraju nekretninu kao zemljište ili zgradu (ili dio zgrade) ili oboje koju vlasnik ili najmoprimalatelj u financijskom najmu drži u cilj ostvarenja prihoda od najma, stvaranja zarade na porast tržišne vrijednosti ili oboje, a pri tome ne koristi nekretnine u: proizvodnji ili ponudi roba i usluga, u administrativnim svrhama ili ih ne prodaje kao dio redovnog poslovanja.

Mjerenje vrijednosti ovakve vrste imovine i po Međunarodnom računovodstvenom standardu 40 i po Hrvatskom standardu financijskog izvještavanja 7 započinje troškom nabave odnosno kupovnom cijenom i svim povezanim direktnim troškovima te dodatkom transakcijskim troškovima nastalih nabavom. Razlika između MRS 40 i HSFI 7 nalazi se u vrednovanju ulaganja nekretnina tijekom izgrade odnosno obveznici primjene hrvatskih standarda financijskog izvještavanja u fazi izgradnje nekretnine primjenjuju model troška bez obzira koji će model naknadnog vrednovanja odabrati, a obveznici Međunarodnih računovodstvenih standarda u fazi izgradnje nekretnine primjenjuju model vrednovanja po trošku ili po fer vrijednosti, ovisno o izabranom modelu naknadnog vrednovanja nakon završetka izgradnje ili procesa obnove. Prema hrvatskim računovodstvenim standardima poduzetnik primjenjuje HSFI 6 Dugotrajna materijalna imovina sve do datuma završetka izgradnje ili obnove, a od tog datuma počinje primjena HSFI 7 Ulaganje u nekretnine pa samim tim je u obvezi tijekom procesa izgradnje primjenjivati model troška, a njezinim završetkom model vrednovanja može promijeniti te izabrati model fer vrijednosti kojim ovlaštenu procjenitelj procjenjuje vrijednost koja se onda evidentira u Računu dobiti i gubitka ili po modelu troška nabave ili u slučaju otuđenja ili povlačenja iz uporabe, po metodi prestanka priznavanja. U slučaju kada dolazi do promjena namjene nekretnine vrši se prijenos na ili s ulaganja u nekretnine. Prijenos sa ulaganja u nekretnine vrši se kada:<sup>18</sup>

- Nekretninu počinje koristiti vlasnik poduzeća – prijenos sa ulaganja u nekretnine na nekretnine koje koristi vlasnik;
- Nekretninu se započinje obnavljati sa namjerom prodaje – prijenos sa ulaganja u nekretnine na zalihe.

Prijenos na ulaganje u nekretnine vrši se ukoliko dođe do:<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Kramar, *Ulaganje u nekretnine (HSFI 7 I MSFI 40)*, 1-2

<sup>19</sup> Kramar, *Ulaganje u nekretnine (HSFI 7 I MSFI 40)*, 1-2

- Prestanka korištenja od strane vlasnika – prijenos sa nekretnina koje koristi vlasnik na ulaganja u nekretnine;
- Početka poslovnog najma – prijenos sa zaliha na ulaganja u nekretnine.

Ukoliko poduzeće koristi model troška nabave onda tijekom prijenosa ne dolazi do promjene knjigovodstvene vrijednosti odnosno knjigovodstvena vrijednost je jednaka trošku nabave umanjenom za amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti ukoliko ih ima, a ukoliko koristi model fer vrijednosti, kod prijenosa sa ulaganja u nekretnine, fer vrijednost bit će utvrđena po MRS-u 16 ili MRS-u 2 Zalihe, a razlika će se priznati u Računu dobiti i gubitka. Ako se vrši prijenos na ulaganje u nekretnine do datuma prijenosa primjenjuje se MRS 16 (nekretnina se amortizira i nastali gubitci se priznaju), a na datum prijenosa utvrđuje se fer vrijednost nekretnine te se razlika između knjigovodstvene vrijednosti priznaje kao revalorizacijska rezerva. Ukoliko je fer vrijednost manja od knjigovodstvene vrijednosti poduzeće umanjuje revalorizacijsku rezervu za razliku u vrijednosti, a ukoliko je ta razlika veća od prethodno utvrđene revalorizacijske rezerve razlika je priznati rashod. Ukoliko revalorizacijske rezerve uopće nisu prisutne tada se cijela razlika priznaje kao rashod. Suprotno navedenom, ukoliko je fer vrijednost veća od knjigovodstvene na datum prijenosa, tada se povećava knjigovodstvena vrijednost te se razlika priznaje kao revalorizacijska rezerva (osim ukoliko je u prethodnim razdobljima pristupan gubitak od umanjenja – tada se prvo dio razlike jednak prethodnim gubiticima priznaje kao prihod, a preostali iznos priznaje se kao revalorizacijska rezerva).

## **2.4. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji**

Proces prodaji namijenjene dugotrajne imovine uređen je Međunarodnim standardom financijskog izvještavanja 5 (MSFI 5) i Hrvatskim standardom financijskog izvještavanja 8 (HSFI 8) koji definiraju dugotrajnu imovinu namijenjenu prodaji kao onu imovinu čija će se knjigovodstvena vrijednost nadoknaditi prodajom, a ne daljnjom uporabom. Takva imovina se definira kao kratkotrajna odnosno tekuća imovina ukoliko je:<sup>20</sup>

- Raspoloživa za trenutačnu prodaju

---

<sup>20</sup> Cirkveni, *Računovodstvo dugotrajne imovine namijenjene prodaji prema MSFI-ju 5 i HSFI-ju 8*, 25

- Prodaja se izvršava u roku od godine dana od datuma bilance
- Prodaja je vrlo vjerojatno (nužan je nacrt plana prodaje te program i plan za pronalaženje kupca).

Temeljni uvjet za klasifikaciju određene dugotrajne imovine kao dugotrajne imovine namijenjene prodaji je njezina raspoloživost za trenutačnu prodaju tj. poduzeće mora imati namjeru i mogućnost prenijeti imovinu kupcu upravo u stanju u kojem je trenutno. Ukoliko jedno poduzeće kupuje određenu zgradu koju namjerava prodati u stanju u kakvom ju je i kupilo, ta zgrada se tretira kao dugotrajna imovina namijenjena prodaji jer je u trenutku kupnje već spremna za daljnju prodaju, međutim ukoliko poduzeće kupuje zgradu sa namjerom obnove iste te tek onda ponovne prodaje ista se ne može klasificirati kao dugotrajna imovina namijenjena prodaji jer u datom trenutku kupnje ista nije spremna na ponovnu prodaju. Ukoliko je ispunjen prvi uvjet tj. raspoloživost za trenutnu prodaju ista mora biti prodana u roku od godine dana od datuma bilance, no ista ne može biti dana leasing kući pa naknadno obračunavati prihode od leasinga kao prodaju i financijski povratni najam tj. već spomenuti sale and lease back. Iznimka za uvjet prodaje do godine dana je promjena tržišnih uvjeta odnosno ukoliko tržišna cijena dugotrajne imovine namijenjene prodaji dosegne vrijednost manju od očekivane prodajne cijene te se ta imovina u tom slučaju i nakon isteka godine dana i dalje klasificira kao dugotrajna imovina namijenjena prodaji, a poduzeće u narednoj godini smanjuje cijenu imovine.

Vrijednost dugotrajne imovine namijenjene prodaji može se odrediti ili prema knjigovodstvenoj vrijednosti imovine ili prema fer vrijednost umanjenoj za troškove prodaje ovisno o tome prema kojem načinu obračuna se dobije manja svota. U slučaju obračuna vrijednosti prema fer vrijednosti smanjenoj za troškove prodaje, troškovi prodaje obuhvaćaju troškove pripreme imovine za daljnju prodaju, troškove procjenitelja i sl. Navedeni troškovi se ne knjiže jer predstavljaju troškove prodaje za čiju se vrijednost umanjuje fer vrijednost imovine ukoliko se obračunavaju prema sadašnjoj vrijednosti. Ukoliko dođe do povećanja sadašnje vrijednosti troška prodaje razlika se prikazuje u Računu dobiti i gubitka kao financijski trošak. S druge strane u troškove prodaje ne ulaze troškovi financiranja i poreznih izdataka. Također ukoliko se vrijednost dugotrajne imovine namijenjene prodaji smanji radi tržišnih uvjeta provodi se vrijednosno usklađenje prema MRS-u 16, HSFI-ju 5 i HSFI-ju 6 te se razlika tj. gubitak nastao vrijednosnim usklađenjem priznaje kao rashod u Računu dobiti i gubitka te se nakon prodaje imovine prihod od prodaje odnosno dobitak priznaje kao prihod u Računu dobiti i gubitka, ali do visine u kojoj ispravlja prijašnje gubitke nastale usklađenjem.

Iznimke odredaba MSFI-ja 5 i HSFI-ja 8 su:<sup>21</sup>

- Odgođena porezna imovina (MRS-u 12 - Porez na dobit, HSFI-ju 14 - Vremenska razgraničenja)
- Imovina koja nastaje isplatama zaposlenicima (MRS 19 – Primanja zaposlenika)
- Dugotrajna imovina koja se obračunava po modelu fer vrijednosti (Ulaganja u nekretnine – MRS 40 i HSFI 7)
- Dugotrajna imovina čija se vrijednost utvrđuje kao fer vrijednost smanjena za troškove prodaje (Poljoprivreda – MRS 41 i HSFI 17)
- Određena financijska imovina (MRS 39 - Financijski instrumenti i HSFI 9 – Financijska imovina)
- Određena ugovorna prava po ugovoru o osiguranju (MSFI 4 – Ugovori o osiguranju).

Iz navedenog je vidljivo kako se kao dugotrajna imovina namijenjena prodaji ne mogu tretirati nekretnine kupljene s ciljem davanja u najam kao ni povećanja njihove vrijednosti niti dugotrajna biološka imovina tj. višegodišnji nasadi, osnovno stado i sl.

---

<sup>21</sup> Cirkveni, *Računovodstvo dugotrajne imovine namijenjene prodaji prema MSFI-ju 5 i HSFI-ju 8*, 25

### 3. Računovodstvo u hotelijerstvu

Specifičnosti svake pojedine djelatnosti očituju se i kroz računovodstvene postupke koji se primjenjuju. Naime, povezano sa hotelijerstvom računovodstvo osim Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja i Hrvatskih standarda financijskog izvještavanja koristi, sustav općeprihvaćenih računovodstvenih načela tj. GAAP te ujednačeni sustav za hotelijerstvo poznat pod nazivom USALI (Uniform System for the Lodging Industry) te dodatno i Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti. Prema zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, ugostiteljsku djelatnost čine priprema i usluživanje jela, pića, napitaka te pružanje usluga smještaja. Ukoliko ugostitelj obavlja uslugu smještaja, ugostiteljski objekt mora ispunjavati minimalne uvjete za kategorizaciju smještajnih objekata definiranih Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela. Također složenost i regulativa hotela razlikuju se i po vlasničkoj strukturi i veličini hotelskog objekta gdje se razlikuju boutique hoteli, moteli, apartmani, luksuzni hoteli, hosteli i ostale vrste hotelskih objekata. Iako računovodstvo u hotelijerstvu ima mnogo sličnosti sa računovodstvom drugih djelatnosti u praksi postoje određene specifičnosti hotelskih poduzeća ili sustava koji utječu na računovodstvene procese: <sup>22</sup>

- različite vlasničke strukture koje zahtijevaju složenije računovodstvo te komunikaciju u partnerstvima, franšizama i korporacijama
- angažiranje upravitelja imovine treće strane
- posjedovanje operativnih sustava za praćenje rezervacija koje je potrebno integrirati sa računovodstvenim sustavom
- pružaju raznolike usluge koje obuhvaćaju kombinaciju proizvoda i usluge a koje je potrebno zasebno pratiti – smještaj, restoran, izleti i sl.
- velika vrijednost dugotrajne i relativno mala vrijednost kratkotrajne imovine
- visoki fiksni troškovi, niski varijabilni troškovi, visoka razina iskorištenja kapaciteta za postizanje točke pokrića troškova (osobito u smještaju)
- visok udio gotovog novca i kratkoročnih potraživanja
- rad 24h dnevno 365 dana u godini

U današnjem se svijetu računovodstvo u hotelijerstvu suočava sa raznim izazovima i zahtjevima koji proizlaze iz prethodno navedenih stavaka. Upravo te specifičnosti

---

<sup>22</sup> Deković, *Utjecaj obilježja djelatnosti na financijsko poslovanje hotelijerskih poduzeća*, 139

zahtijevaju sofisticirane računovodstvene procese i sustave kako bi se mogla osigurati točna i pravovremena financijska izvješća, optimalno upravljanje dostupnim resursima i učinkovito poslovanje. Znatno viša vrijednost dugotrajne imovine u odnosu na kratkotrajnu imovinu, zajedno s visokom razinom iskorištenja kapaciteta i zahtjevnim upravljanjem gotovino naglašava potrebu za preciznošću i prilagođenim računovodstvenim praksama unutar industrije.

### **3.1. Specifičnosti dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima**

Specifičnost dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima očituje se u vrijednosti dugotrajne materijalne imovine hotela, točnije građevinskih objekata. Međunarodni računovodstveni standard 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema tj. Hrvatski standard financijskog izvještavanja 6 – Dugotrajna materijalna imovina definiraju dugotrajnu materijalnu imovinu kao imovinu koju poduzeće koristi u proizvodnji i isporuci proizvoda i usluga, za iznajmljivanje ili u administrativne svrhe, a koristi se duže od godine dana u temeljnim aktivnostima poduzeća. Kao i u svakoj drugoj vrsti poduzeća i u hotelskom poduzeću, poduzeće mora imati buduću ekonomsku korist od imovine te trošak nabave iste mora biti mjerljiv.

Najveći udio dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima zauzima materijalna imovina odnosno građevinski objekti kao što je zgrada hotela i pomoćne zgrade praonice i sl. Vrednovanje građevinskih objekata hotelskih poduzeća veoma je složeno. Hotelska poduzeća moraju ispunjavati određene uvjete kategorizacije što zahtjeva periodično investicijsko održavanje. Ukoliko se zgrada naknadno renovira (stolarija, instalacije i sl.), računovodstveno se isto evidentira kao Ulaganja u nekretnine i kao takvo vodi dodatno i u analitičkim evidencijama. Hotelska poduzeća, osim po količini i specifičnosti građevinskih objekata, specifična su i po količini sitnog inventara u svojim knjigama. Zbog pravila upisa u dugotrajnu imovinu koji određuje minimalnu jediničnu cijenu od 665 eura, sitan inventar hotela kao što su: pribor za jelo, čaše, tanjuri, stolnjaci, ručnici, posteljina ne upisuju se u dugotrajnu imovinu iako im je vijek trajanja najčešće duži od godine dana. Isti se upisuju u poslovnim knjigama pod dijelom sitan inventar te iako isti nisu upisani u dugotrajnu imovinu, poduzetnik je dužan najmanje jednom tijekom poslovnog razdoblja, najčešće na kraju poslovnog razdoblja, popisati ih u evidencije o imovini i obveza te uskladiti njihovo



stvarno sa knjigovodstvenim stanjem.

### **3.2. Evidentiranje dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima**

Hotelijerstvo predstavlja industriju koja svoje specifičnosti ogleda u upravljanju svojom dugotrajnom imovinom (hotela) a koja predstavlja ključni aspekt poslovanja i zahtjeva oprezno planiranje, praćenje i upravljanje. Dugotrajnu imovinu hotela čine: zemljišta, zgrade, oprema te ostala sredstva potrebna za operativno funkcioniranje hotela, a čija vrijednost predstavlja veliki udio u imovini, no isto tako i u troškovnoj komponenti hotelskih poduzeća. Kako bi hotel postigao održivo poslovanje i maksimizirao ekonomske koristi, menadžeri svih hijerarhijskih razina u hotelu moraju učinkovito njome upravljati. .

Najveća specifičnost hotelske industrije u Hrvatskoj je upravo sezonalnost poslovanja a koja predstavlja poseban izazov u upravljanju dugotrajnom imovinom. Ostale specifičnosti hotelskog poslovanja su: <sup>23</sup>

- pružanje usluga je potrebno stalno prilagođavati zahtjevima klijenata
- nepostojanje kontinuiranog tijeka radnih procesa i nejednak intenzitet poslovanja tijekom dana i tijekom godine
- stalna pripravnost zaposlenika na pružanje usluga
- otežano planiranje i usklađivanje potrebe za zaposlenicima s razinom zaposlenosti kapaciteta
- kratko razdoblje trajanja proizvodnih i uslužnih procesa
- korištenje materijala relativno visoke vrijednosti (skupe prehrambene namirnice i pića) nužnost praćenja suvremene tehnologije
- prenosivost usluga i ugostiteljskih proizvoda
- potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga
- promjenjivost ulaznih cijena

Tijekom ljetnih mjeseci tj. sezone hoteli se često suočavaju s izazovom maksimiziranja kapaciteta i optimiziranja prihoda kako bi iskoristili vrijeme visoke potražnje te barem djelomično nadoknadili manjak iste u ostalim mjesecima u kojima se većina hotela

---

<sup>23</sup> Deković, *Utjecaj obilježja djelatnosti na financijsko poslovanje hotelijerskih poduzeća*, 135

suočava sa izazovom održavanja stabilnosti poslovanja i načinom upravljanja troškovima.

Hrvatsko hotelijerstvo se suočava i sa drugim specifičnim izazovima uz već navedenu sezonalnost a ti su konkurentnost ali i promjene u trendovima potražnje koje postaju sve vidljivije i izazovnije.

Od hotelskih poduzeća zahtjeva se iznimna prilagodljivost i inovativnost kako bi se istaknuli u masi te uspješno nosili sa promjenama u okruženju i ostvarili konkurentsku prednost na sve zahtjevnijem tržištu.

Zbog navedenih specifičnosti upravljanje dugotrajnom imovinom u hotelijerstvu Hrvatske zahtjeva iznimnu fleksibilnost i prilagodljivost kako bi se minimizirali učinci i posljedice sezonskih promjena.

U nastavku rada prikazuju se pozicije bilance i računa dobiti i gubitka za hotelska poduzeća Hrvatske obale: Ilirija d.d, Sunce hotela d.d. i Valamar Riviera d.d. hotela. Predstavit će se pozicije financijskih izvještaja navedenih hotela vezane uz dugotrajnu imovinu povezane sa računovodstvenim politikama te provesti njihova usporedba.

### 3.2.1 Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Ilirija d.d.

Društvo Ilirija d.d. upisano je u sudski registar kao dioničko društvo sa temeljnim kapitalom od 30.420.000 eura. Prema klasifikaciji društvo je veličine velikog poduzetnika, a prema klasifikaciji obavlja djelatnost Hoteli i sličan smještaj. Društvo je 2022. godine ostvarilo neto dobit od 3.118.960 eura sa ukupnim prihodima od 23.787.687 eura i ukupnim rashodima od 19.926.996 eura. Vrijednost aktive iznosila je 70.114.892 eura, a broj zaposlenih u društvu iznosio je 311 zaposlenika. Broj smještajnih jedinica u hotelijerstvu iznosi 435 smještajnih jedinica na 4 hotela, 1208 smještajnih jedinica u kampu „Park Soline“, a društvo također ima i nautički sektor (Marinu Kornati i Hotelsku lučicu Ilirija-Kornati) sa 805 vezova. U financijske izvještaje društva također su uključena i 4 ugostiteljska objekta destinacijska menadžment kompanija DMK Ilirija Travel, sportsko-rekreativni i zabavni centri Tenis centar Ilirija i Aquatic centar s ugostiteljskim objektima te Poslovno-trgovački centar City Galleria u Zadru.

Tablica 3 prikazuje dugotrajnu imovinu društva kroz period od 2018. godine do 2022. godine. Društvo evidentira nematerijalnu imovinu po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Obračunava amortizaciju linearnom metodom, a materijalnu

imovinu iskazuje po trošku nabavu umanjenom za amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti te također primjenjuje linearnu metodu amortizacije. Procijenjeni vijek trajanja imovine je za građevinske objekt 40 godina, oprema za ugostiteljstvo i turizam 10-40 godina te ostala oprema 7-15 godina.

Ukupna dugotrajna imovina bilježi blage fluktuacije u promatranom razdoblju te zaključni rast iznosi od 58.211.867 eura 2018. godine na 58.391.632 eura 2022. godine. Blage fluktuacije tijekom godina su normalne s obzirom na procjene vrijednosti. Najveći pad u dugotrajnoj imovini zabilježila je nematerijalna imovina koja je sa 65.984 eura 2019. godine zabilježila pad na 12.076 eura 2020. godine nakon koje ponovo bilježi rast te 2022. godine iznosi 43.953 eura. U stavci materijalne imovine najveći udio imaju građevinski objekti što je s obzirom na djelatnost društva prirodno. Iz priložene tablice vidljivo je kako društvo nije nabavljalo nova zemljišta te građevinske objekte, ali je vidljivo kako je društvo ulagalo u postrojenja i opremu. Iz stavke financijska imovina vidljivo je kako društvo nema pretjerane udjele u drugim društvima te kako nema posudaba kod drugih društava.

Zaključno društvo pokazuje blagi pad ukupne dugotrajne imovine u posljednjim godinama sa najvećim promjenama u kategoriji nematerijalne imovine, dok izostanak izdataka za razvoj u nematerijalnoj imovini te ukupno malen udio nematerijalne imovine u dugotrajnoj imovini može ukazivati na konzervativan pristup upravljanja imovinom.

EUR	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
<b>Dugotrajna imovina</b>	58.211.867	60.629.113	59.560.576	58.801.409	58.440.502
<b>Nematerijalna imovina</b>	49.152	65.984	12.076	26.065	43.953
Izdaci za razvoj	0	0	0	0	0
Koncesije. patenti. licencije. robne i uslužne marke. softver i ostala prava	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0
Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	0	0	0	0	0
Nematerijalna imovina u pripremi	0	0	0	0	0
Ostala nematerijalna imovina	49.152	65.984	12.076	26.065	43.953
<b>Materijalna imovina</b>	58.157.579	60.557.930	59.543.437	58.770.316	58.391.632
Zemljišta	5.613.549	5.817.241	5.744.443	5.907.680	5.894.095
Građevinski objekti	34.118.316	35.040.662	34.639.679	33.836.448	33.247.270
Postrojenja i oprema	7.916.754	8.917.124	8.713.609	8.296.822	8.731.544
Ostala materijalna imovina	10.508.960	10.782.902	10.445.706	10.729.366	10.518.723
<b>Financijska imovina</b>	5.136	5.199	5.063	5.028	4.917
Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (dugotrajni)	5.136	5.199	5.063	5.028	4.917
Dani zajmovi, depoziti i sl. (dugotrajni)	0	0	0	0	0
Ostala dugotrajna financijska imovina	0	0	0	0	0
<b>Potraživanja</b>	0	0	0	0	0
Odgođena porezna imovina	0	0	0	0	0

Tablica 3: Dugotrajna imovina Ilirija d.d.

Izvor: Obrada autora uz podatke preuzete sa [fin.info.hr](http://fin.info.hr) i [ilirijabiograd.com](http://ilirijabiograd.com)

Iz Tablice 4 vidljiv je trend povećanja amortizacije u ukupnom iznosu no udio amortizacije u ukupnim rashodima tijekom promatranih godina se mijenja. Udio amortizacije u ukupnim rashodima iznosi 10% u 2018. godini, 11% u 2019. godini, 16% u 2020. godini, 18% u 2021. godini te 15% u 2022. godini što ukazuje na visok udio amortizacije posebice ako se uzme u obzir kako je prosječan udio amortizacije u ukupnim rashodima u hotelijerstvu 4-6%.<sup>24</sup> S obzirom na iznos stavke dugotrajne imovine i udio amortizacije vidljiva je politika reinvestiranja i modernizacije imovine. Udio amortizacije u dugotrajnoj imovini kreće se od 3-5% u promatranom razdoblju.

EUR		2019.	2020.	2021.	2022.
<b>Poslovni prihodi</b>	21.167.976	22.622.182	12.961.572	17.871.808	23.740.525
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	0	8.572	10.003	10.015	10.007
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	20.970.137	22.313.768	11.937.866	17.070.370	23.555.752
Ostali poslovni prihodi	197.839	299.842	1.013.703	791.423	174.766
<b>Poslovni rashodi (bez amortizacije)</b>	14.179.126	15.847.527	10.147.624	11.435.306	16.506.948
<b>Troškovi poslovanja</b>	14.179.126	15.847.527	10.147.624	11.435.306	16.506.948
Povećanje/smanjenje zaliha	0	0	0	0	0
Materijalni troškovi i troškovi prodane robe	5.627.809	6.206.204	3.631.758	4.732.814	6.961.108
Troškovi osoblja (bruto)	5.132.247	5.714.160	4.042.340	4.512.331	6.320.979
Vrijednosna usklađenja i rezerviranja	0	0	0	0	0
Ostali troškovi i rashodi	3.419.071	3.927.163	2.473.527	2.190.161	3.224.861
<b>Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)</b>	6.988.850	6.774.655	2.813.948	6.436.502	7.233.577
<b>Amortizacija</b>	1.698.440	1.939.601	2.080.644	2.534.248	2.965.047
<b>Dobit prije kamata i poreza (EBIT)</b>	5.290.410	4.835.054	733.304	3.902.254	4.268.530
<b>Financijski prihodi</b>	206.884	11.551	12.904	47.896	47.162
<b>Financijski rashodi</b>	581.882	620.064	610.556	446.847	455.002
<b>Ukupni prihodi</b>	21.374.860	22.633.733	12.974.476	17.919.703	23.787.687
<b>Ukupni rashodi</b>	16.459.448	18.407.191	12.838.824	14.416.401	19.926.996
<b>Dobit/gubitak ukupnog poslovanja prije oporezivanja</b>	4.915.411	4.226.542	135.652	3.503.302	3.860.691
<b>Porez na dobit ukupnog poslovanja</b>	960.918	0	0	556.474	741.731
<b>Neto dobit/gubitak ukupnog poslovanja</b>	3.954.493	4.226.542	135.652	2.946.828	3.118.960

Tablica 4: Račun dobiti i gubitka Ilirija d.d.

Izvor: Obrada autora uz podataka sa [fin.info.hr](http://fin.info.hr) i [ilirijabiograd.com](http://ilirijabiograd.com)

Zaključno društvo Ilirija d.d. pokazuje stabilne financijske rezultate te opću stabilnost poslovanja. Udio amortizacije je značajan trošak u poslovanju te je iznad prosjeka industrije što može ukazivati na povećanu stopu te dodatna ulaganja. Krivulja nematerijalne imovine bilježi značajan pad pa iza toga značajan oporavak što može ukazivati na strategiju ponovnog investiranja ili poboljšanja softverske infrastrukture. Materijalna imovina je stabilna, a građevinski objekti čine značajan udio što je i očekivano s obzirom na industriju.

<sup>24</sup> Robert Mandelbaum, "Trends in the Hotel Industry Report." 2023.

### 3.2.2. Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Valamar Riviera d.d.

Valamar Riviera d.d. hrvatska je hotelska kompanija osnovana 1954. godine pod imenom „Turističko naselje Poreč“ od strane nekolicine lokalnih hotelijera te je jedna od vodećih turističkih kompanija u Republici Hrvatskoj. Valamar Riviera objedinjuje 37 hotela i resorta u Hrvatskoj i Austriji te 15 kamping ljetovališta duž obale Republike Hrvatske, a društvo ukupno broji oko 21.000 smještajnih jedinica. Prema klasifikaciji djelatnosti društvo obavlja djelatnost Hotela i sličnog smještaja te je u sudski registar upisano kao Veliki poduzetnik. Temeljni kapital iznosi 221.915.350 eura, a 2022. godine ukupna aktiva poduzeća iznosila je 852.054.494 eura, ukupni prihodi iznosili su 331.962.714 eura dok su ukupni rashodi iznosili 305.169.771 euro. Neto dobit odnosno dobit nakon oporezivanja iznosila je 21.287.569 eura. Broj zaposlenih u 2022.-oj godini iznosio je 3.793 zaposlena.

2018. godine poduzeće je pripojilo poduzeća Hoteli Makarska d.d., Valamar A GmbH te Valamar Obertauern GmbH te su podaci istih prikazani u bilanci i računu dobiti i gubitka. 2021. godine društvo je pripojilo i društva Palme Turizam d.o.o., Magične stijene d.o.o. te Bugenvila d.o.o. tijekom iste godine društvo gubi kontrolu nad Valamar A GmbH i Valamar Obertauern GmbH te prestaje iskazivati njihovu imovinu i obveze u vlastitim izvještajima odnosno imovina u vlasništvu poduzeća Valamar A GmbH i Valamar Obertauern GmbH u vrijednosti od 9.485.434 eura se više ne prikazuje u izvještajima Valamar Riviera d.d. Pripajanjem društva Palme Turizam d.o.o. društvo je povećalo imovinu u iznosu od 5.7171.168 eura

Društvo imovinu iskazuje prema trošku nabave odnosno povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranja za umanjene vrijednosti. Početno priznavanje imovine priznaje se na datum transakcije odnosno nabave te se priznaje po fer vrijednosti. Amortizacija se obračunava linearnom metodom u svrsi alokacije troška imovine. Procijenjeni vijek trajanja materijalne imovine iznosi za zgrade 10 do 25 godina strojeve i proizvodnu opremu 4 do 10 godina te za namještaj, alate i hortikulturu 3 do 10 godina. Procijenjeni vijek trajanja nematerijalne imovine odnosno softvera je do 4 godine.

Tablica 5 prikazuje konsolidiranu bilancu poduzeća Valamar Riviera d.d. Najveći udio u dugotrajnoj imovini tijekom cijelog promatranog razdoblja zauzima materijalna imovina zatim nematerijalna imovina i financijska imovina te posljednje potraživanja. Najveći udio u nematerijalnoj imovini imaju upravo softveri te goodwill. Goodwill je alociran na temelju podružnice Puntizela d.o.o. pripojene 2017. godine. Kod materijalne imovine najveći udio

imaju upravo građevinski objekti te je u toj stavci najvidljiviji gubitak vlasništva nad spomenutim poduzećima u 2021.-oj godinu kroz smanjenje vrijednosti stavke građevinskih objekata. Iduća stavka po vrijednosti je zemljište koje se ne amortizira, ali s obzirom na rast cijena zemljišta bilježi trend rasta. Ostatak materijalne imovine sastoji se od alata, pogonskog inventara i transportne imovine, predujmova za materijalnu imovinu, materijalne imovine u pripremi, ostale materijalne imovine te ulaganja u nekretnine koje se odnosi na ulaganja u poslovni prostor koji služi kao osiguranje povrata kredita. Iz priloženih vrijednosti financijske imovine vidljivo je kako društvo ulaže u udjele društava s povezujućim interesom te ta stavka bilance bilježi trend visokog rasta. Društvo je za ulaganja u Valamar Isabella Resort te za ulaganja u destinaciju Rabac ostavilo poticaje u iznosu od 23.735 eura temeljem Zakona o poticanju investicija i unapređenju investicijskog okruženja te je ostvarilo pravo na porezne poticaje i za rekonstrukciju i repositioniranje smještaja u iznosu od 3420 eura. Neiskorišteni porezni poticaji nalaze se u stavci odgođene porezne imovine u bilanci 2018. godine.

EUR	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Potraživanja za upisani a neuplaćeni kapital	0	0	0	0	0
Dugotrajna imovina	704.876.443	777.277.367	807.904.686	752.779.822	732.302.922
<b>Nematerijalna imovina</b>	7.130.774	7.457.573	6.158.363	5.187.670	5.389.945
Izdaci za razvoj	0	0	0	0	0
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	6.144.889	6.500.201	4.983.997	4.029.043	4.053.162
Goodwill	871.672	871.672	871.672	871.672	871.672
Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	0	0	0	0	24.300
Nematerijalna imovina u pripremi	114.213	85.700	302.694	286.955	440.812
Ostala nematerijalna imovina	0	0	0	0	0
<b>Materijalna imovina</b>	678.377.734	737.700.366	751.598.280	693.021.235	670.163.428
Zemljišta	129.141.687	129.730.258	129.594.427	130.191.056	130.045.135
Građevinski objekti	442.229.181	476.112.239	472.554.755	446.363.574	426.366.729
Postrojenja i oprema	58.925.153	68.565.130	64.867.370	57.368.304	54.661.538
Alati, pogonski inventar i transportna imovina	17.641.930	19.332.876	15.467.882	13.275.715	13.024.865
Biološka imovina	0	0	0	0	0
Predujmovi za materijalnu imovinu	1.639.254	391.203	131.138	5.644	343.335
Materijalna imovina u pripremi	21.282.984	32.818.346	58.798.336	38.295.028	38.988.417
Ostala materijalna imovina	6.238.034	9.894.323	9.661.122	7.099.858	6.348.230
Ulaganje u nekretnine	1.279.511	855.991	523.250	422.056	385.179
<b>Financijska imovina</b>	2.664.328	6.393.495	6.162.359	10.892.792	19.155.574
Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	0	0	0	0	0
Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	0	0	0	0	0
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	0	0	0	0	0
Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	0	6.326.603	6.112.444	10.157.684	14.591.064
Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	0	0	0	0	0
Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	0	0	0	0	414.139
Ulaganja u vrijednosne papire	569.367	29.286	19.517	29.307	25.746
Dani zajmovi, depoziti i slično	2.069.251	15.043	11.817	687.220	556.747
Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	0	0	0	0	0
Ostala dugotrajna financijska imovina	25.710	22.563	18.581	18.581	3.567.878
<b>Potraživanja</b>	19.549	0	0	0	0
<b>Odgođena porezna imovina</b>	16.684.058	25.725.933	43.985.684	43.678.125	37.593.975

Tablica 5: Dugotrajna imovina Valamar Riviera d.d.

Izvor: Obrada autora temeljem podataka sa rgfi.fina.hr

Iz Tablice 6 vidljiv je trend povećanja troškova amortizacije u ukupnom iznosu, a ponajviše u trećoj i četvrtoj promatranoj godini kada je udio amortizacije u ukupnim rashodima iznosio 41% i 32% što je potaknuto smanjenjem poslovnih rashoda s obzirom na ograničenost poslovanja radi pandemije COVID-19. U ostalim promatranim godinama udio amortizacije kretao se oko 20% ukupnih rashoda. S obzirom na količinu imovine koju je moguće amortizirati (isključeno zemljište) godišnja prosječna stopa amortizacije iznosi 9-12% vrijednosti ukupne imovine.

EUR	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
<b>Poslovni prihodi</b>	263.154.890	293.009.329	89.668.941	218.197.362	325.334.918
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	0	0	0	0	0
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	260.324.326	283.936.525	85.271.545	213.037.077	319.483.709
Ostali poslovni prihodi	2.830.564	9.072.805	4.397.396	5.160.284	5.851.209
<b>Poslovni rashodi (bez amortizacije)</b>	171.207.987	191.029.421	76.173.728	132.682.650	228.757.421
<b>Troškovi poslovanja</b>	171.207.987	191.029.421	76.173.728	132.682.650	228.757.421
Povećanje/smanjenje zaliha	0	0	0	0	0
Materijalni troškovi i troškovi prodane robe	73.230.166	80.861.246	33.796.934	60.821.842	103.272.959
Troškovi osoblja (bruto)	71.884.553	77.431.687	25.210.843	46.874.499	91.642.157
Vrijednosna usklađenja i rezerviranja	51.135	78.011	200.398	221.605	35.645
Ostali troškovi i rashodi	26.042.134	32.658.477	16.965.554	24.764.704	33.806.659
<b>Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)</b>	91.946.903	101.979.908	13.495.213	85.514.712	96.577.498
<b>Amortizacija</b>	54.485.572	62.978.884	65.889.448	67.335.055	66.055.469
<b>Dobit prije kamata i poreza (EBIT)</b>	37.461.331	39.001.024	-52.394.235	18.179.657	30.522.029
<b>Financijski prihodi</b>	4.429.893	1.416.566	2.825.820	4.692.240	6.627.796
<b>Financijski rashodi</b>	7.620.910	9.626.494	16.714.019	9.457.380	9.869.933
<b>Udio u dobiti od društava povezanih sudjelujućim interesom</b>	0	63.210	0	72.728	0
<b>Udio u gubitku od zajedničkih pothvata</b>	17.011	0	218.141	19.167	486.949
<b>Ukupni prihodi</b>	267.584.782	294.489.106	92.494.761	222.962.330	331.962.714
<b>Ukupni rashodi</b>	233.331.480	263.634.799	158.995.335	209.494.252	305.169.771
<b>Dobit/gubitak ukupnog poslovanja prije oporezivanja</b>	34.253.302	30.854.306	-66.500.575	13.468.078	26.792.943
<b>Porez na dobit ukupnog poslovanja</b>	2.507.664	-9.739.188	-18.878.862	-959.853	5.505.374
<b>Neto dobit/gubitak ukupnog poslovanja</b>	31.745.638	40.593.494	-47.621.712	14.427.931	21.287.569

Tablica 6: Račun dobiti i gubitka Valamar Riviera d.d.  
Izvor: Obrada autora temeljem podatke sa rgfi.fina.hr

Zaključno, društvo Valamar Riviera d.d., bilježi stabilan rast poslovanja (isključujući godine pandemije). Kroz godine društvo povećava imovinu kroz investicije, pripajanja drugih društava i ulaganja u različite oblike imovine. Time društvo širi svoj portfelj i jača konkurentnost na tržištu. Trend povećanja amortizacije u 3.-oj i 4.-oj promatranoj godini može ukazivati na intenzivnije korištenje postojeće ili povećanje ulaganja u novu imovinu.

Također vidljivo je kako društvo koristi i porezne poticaje te ostvaruje odgođenu opreznu imovinu čime optimizira porezne obveze i povećava likvidnost.

### 3.2.3 Evidentiranje dugotrajne imovine – primjer Sunce hoteli d.d.

Sunce hoteli d.d. osnovano je 2004. godine te posluju pod imenom Bluesun Hotels & Resorts. Jedni su od vodećih hotelskih grupacija u Republici Hrvatskoj s 13 hotela na obali, većinski u Srednjoj Dalmaciji, jednim kampom te vlastitim aerodromom na otoku Braču sa ukupno 2.973 smještajne jedinice.

Pravni oblik poduzeća je dioničko društvo te je matično društvo Sunce hoteli grupe, dok temeljni kapital društva iznosi 101.746.060 eura. Prema klasifikaciji djelatnosti društvo je upisano pod djelatnošću Hoteli i sličan smještaj te prema veličini pripada u skupinu Velikih poduzetnika sa 1.060 zaposlenih u 2022.-oj godini. Društvo je u 2022. godini ostvarilo poslovnih prihoda u iznosu od 61.966.421 euro te poslovnih rashoda u iznosu od 56.413.962 eura sa neto dobiti u iznosu od 2.819.033 eura. Ukupna aktiva 2022. godine iznosila je 202.400.716 eura. Društvo je, 28. veljače 2019.-e godine pripojilo društvo Sunce global čime povećava imovinu i temeljni kapital poduzeća. Tijekom 2019.-e i 2020.-e godine društvo pripaja društvo Sunčane Toplice d.o.o., Hotel Alan d.d., Hoteli Tučepi d.d., Hoteli zlatni rat d.d. te Hoteli Brela d.d.

Društvo imovinu iskazuje prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, a metoda amortizacije koja se primjenjuje je linearna metoda odnosno pravocrtna metoda. Procijenjeni vijek trajanja zgrada iznosi 20 do 66 godina, vozila 5 godina, računala 4 do 5 godina, postrojenja i oprema 5 do 30 godina, namještaja 5 do 20 godina te predmetne nematerijalne imovine 5 do 10 godina. Nematerijalna imovina zauzima malen udio u ukupnoj dugotrajnoj imovini, a iz razloga što su mnoge nekretnine društva bile su zahvaćene sudskim sporovima te radi pripajanja već spomenutih društava iznosi zemljišta i građevinskih objekata kreću se prikazivati u dugotrajnoj imovini tek od 2020.-e godine i od tada zauzimaju najveći udio materijalne imovine. Najmanji udio u materijalnoj imovini tijekom promatranog razdoblja zauzima Ostala materijalna imovina. Kako je društvo postalo 100%-tnim vlasnikom spomenutih hotela 2020.-e godine tako se smanjuje i vrijednost financijske imovine preciznije stavke Udjela, dionica i ostalih vrijednosnih papira (dugotrajnih) te stavke Danih zajmova, depozita i sl. (dugotrajni). Radi poslovanja u gubitku,



ali i preuzetih gubitaka pripojenih društava Hotel Alan d.d. i Hoteli Zlatni rat d.d. društvo povećava odgođenu poreznu imovinu od 2020.-e godine.

EUR	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Potraživanja za upisani a neplaćeni kapital	0	0	0	0	0
Dugotrajna imovina	81.447.279	83.490.955	172.399.500	159.076.813	184.101.488
Nematerijalna imovina	10.054	1.682.578	3.044.015	1.380.668	1.043.601
Materijalna imovina	322.432	304.761	136.445.722	135.728.134	162.527.796
Zemljišta	0	0	15.307.245	14.974.264	15.051.686
Gradevinski objekti	0	0	108.644.312	104.308.068	119.879.043
Postrojenja i oprema	63.823	59.351	9.672.158	8.570.271	24.557.467
Ostala materijalna imovina	258.608	245.409	2.822.007	7.875.532	3.039.599
Financijska imovina	81.114.793	81.503.616	22.846.818	12.775.195	12.442.035
Udjeli, dionice i ostali vrijednosni papiri (dugotrajni)	80.215.943	79.946.439	12.726.775	12.757.795	12.427.435
Dani zajmovi, depoziti i sl. (dugotrajni)	898.850	1.557.177	10.120.043	17.400	14.600
Ostala dugotrajna financijska imovina	0	0	0	0	0
Potraživanja	0	0	1.508.354	0	2.767
Odgođena porezna imovina	0	0	8.554.590	9.192.816	8.085.290

Tablica 7: Dugotrajna imovina Sunce hoteli d.d.

Izvor: Obrada autora temeljem podataka s fininfo.hr

Tablica 8 prikazuje Račun dobiti i gubitka društva Sunce hoteli d.d. iz kojih je vidljivo kako je udio amortizacije dugotrajne imovine u ukupnim rashodima u prve dvije godine niska odnosno 1% u 2018.-oj i 7% u 2019.-oj godini dok se u zadnje tri godine iznos amortizacije u ukupnim rashodima kreće oko 20% godišnje.

EUR	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Poslovni prihodi	4.023.625	4.373.512	23.997.076	42.909.602	61.291.524
Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	3.825.421	3.333.140	111.790	0	0
Prihodi od prodaje (izvan grupe)	0	0	17.649.231	41.833.509	59.822.297
Ostali poslovni prihodi	198.203	1.040.372	6.236.055	1.076.093	1.469.227
Poslovni rashodi (bez amortizacije)	6.130.649	4.937.647	23.483.055	33.048.504	44.344.804
Troškovi poslovanja	6.130.649	4.937.647	23.483.055	33.048.504	44.344.804
Povećanje/smanjenje zaliha	0	0	0	0	0
Materijalni troškovi i troškovi prodane robe	1.851.181	920.452	8.004.778	13.160.752	19.121.428
Troškovi osoblja (bruto)	2.260.915	2.963.390	11.277.498	12.419.763	18.822.293
Vrijednosna usklađenja i rezerviranja	0	285.575	0	0	0
Ostali troškovi i rashodi	2.018.552	768.230	4.200.780	7.467.988	6.401.083
Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA)	-2.107.024	-564.135	514.020	9.861.097	16.946.720
Amortizacija	93.908	371.987	8.385.713	8.092.501	10.940.868
Dobit prije kamata i poreza (EBIT)	-2.200.932	-936.122	-7.871.692	1.768.596	6.005.852
Financijski prihodi	271.834	90.076	472.294	424.816	915.709
Financijski rashodi	151.985	169.048	3.167.033	2.600.374	3.608.896
Udio u dobiti od zajedničkih pothvata	0	0	0	64.068	166.710
Udio u gubitku od zajedničkih pothvata	0	0	659.833	0	0
Ukupni prihodi	4.295.459	4.463.588	24.469.370	43.398.487	62.418.356
Ukupni rashodi	6.376.541	5.478.682	35.713.286	43.741.380	58.894.568
Dobit/gubitak ukupnog poslovanja prije oporezivanja	-2.081.083	-1.015.094	-11.243.916	-342.893	3.523.788
Porez na dobit ukupnog poslovanja	0	0	-6.847.161	-615.224	1.086.825
Neto dobit/gubitak ukupnog poslovanja	-2.081.083	-1.015.094	-4.396.756	272.331	2.436.962

Tablica 8: Račun dobiti i gubitka Sunce hoteli d.d.

Izvor: Obrada autora temeljem podataka sa fininfo.hr

Zaključno, Sunce hoteli d.d. bilježi stabilan rast poslovanja, izuzev godina pogođenih pandemijom COVID-19. Pripajanjem različitih društava dolazi do proširenja portfelja, rasta imovine i temeljnog kapitala što ukazuje na strategiju rasta putem akvizicija. Trend rasta amortizacije ukazuje na intenzivnije korištenje imovine ili ulaganje u imovinu. Također povećanje odgođene porezne imovine ukazuje na strategiju optimizacije poreznih obveza što je korisno za poboljšanje financijske pozicije kompanije.

### **3.3. Usporedba evidentiranja dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima: Ilirija d.d., Valamar Riviera d.d. i Sunce Hoteli d.d.**

Ilirija d.d. bilježi stabilne financijske rezultate i blage fluktuacije u ukupnoj dugotrajnoj imovinu gdje je najveća fluktuacija zabilježena u stavci nematerijalne imovine koja bilježi značajan pad u 2020.-oj godini te oporavak u idućim godinama. S obzirom na djelatnost društva, u materijalnoj imovini najveći udio zauzimaju građevinski objekti, a društvo ne bilježi dane zajmove. Politika društva ukazuje na konzervativni pristup upravljanja imovinom s niskim ulaganjima u nematerijalnu imovinu te visokim udjelom amortizacije u ukupnim rashodima.

Valamar Riviera d.d., vodeći je hotelski lanac u Hrvatskoj, te bilježi stabilan rast ukupne dugotrajne imovine tijekom promatranog razdoblja. Primjenjuje politiku reinvestiranja i modernizacije imovine što se očituje kroz značajne izdatke za nematerijalnu i materijalnu imovinu. Vidljiva je raznolikost u strukturi ukupne dugotrajne imovine, a udio amortizacije u ukupnim rashodima tijekom godina ukazuje na visoku stopu, što može sugerirati potrebnu za dodatnim ulaganjima.

Sunce hoteli d.d. bilježe povećanje ukupne dugotrajne imovine, posebno u stavci materijalne imovine što može biti posljedica pripajanja te stavljanja u vlasništvo građevinskih objekata. Nematerijalna imovina bilježi fluktuacije, ali je vidljivo kako se društvo fokusira na modernizaciju i poboljšanje infrastrukture. Značajan udio amortizacije u ukupnim rashodima sugerira sličnu politiku ulaganja kao i kod društva Valamar Riviera d.d.

Sva tri društva posvećuju značajnu pažnju modernizaciji i održavanju imovine te se ta strategija reflektira i kroz kontinuirana ulaganja u materijalnu i nematerijalnu imovinu, a

stabilan financijski rezultat, unatoč fluktuacijama, potvrđuje uspješan pristup upravljanja.

Tablica 9 prikazuje usporedbu svih triju društava te otkriva temeljne komponente društava koje utječu na njihove razlike. Valamar Riviera posebno se ističe među navedenim društvima sa najvećim temeljnim kapitalom od 221.915.350 eura dok druga dva društva imaju znatno manju količinu temeljnog kapitala. Također Valamar Riviera d.d. ima najveći broj smještajnih jedinica te najveću vrijednost aktive i prihoda, a i neto dobit značajno odskake od druga dva društva. Ilirija d.d., ekonomski gledano, najmanje je društvo od tri prikazana te broj znatno manje djelatnika u usporedbi sa Valamar Rivierom d.d. i Sunce hoteli d.d. te također uopće ne koristi odgođenu poreznu imovinu dok kod preostala dva društva to nije slučaj. Sva tri društva koriste isti način evidentiranja imovine te metodu amortizacije.

S obzirom na veličine društava Valamar Riviera d.d. ima prednost ekonomije obujma i mogućnost diverzifikacije portfelja te odlukom o korištenju odgođene porezne imovine i korištenjem sofisticiranijeg pristupa imovinom potvrđuje strategiju optimizacije poreznih obveza i smanjenja rizika povezanih sa imovinom. Preostala dva društva mogu se fokusirati na specifična tržišta ili segmente turista, što iako rezultira manjim obujmom, daje i veću koncentraciju resursa i usmjereniju strategiju. Iako Sunce hoteli d.d. i Ilirija d.d. bilježe znatno nižu stopu amortizacije u odnosu na društvo Valamar Riviera d.d., ona je idalje znatno veća od svjetskog hotelskog prosjeka.

Naziv društva	Ilirija d.d.	Valamar Riviera d.d.	Sunce hoteli d.d.
Temeljni kapital	30.420.000,00 €	221.915.350,00 €	101.746.060,00 €
Klasifikacija poduzetnika	Veliki poduzetnik	Veliki poduzetnik	Veliki poduzetnik
Broj smještajnih objekata	5 (4 hotela i kamp)	37 hotela i resorta u Hrvatskoj i Austriji i 15 kamping ljetovališta	14 (13 hotel i 1 kamp)
Broj smještajnih jedinica u hotelima	1.643	21.000	2.973
Vrijednost aktive	70.114.892,00 €	852.054.494,00 €	202.400.716,00 €
Ukupni prihodi	23.787.687,00 €	331.962.714,00 €	61.966.421,00 €
Neto dobit	3.118.960,00 €	21.287.569,00 €	2.819.033,00 €
Broj zaposlenika	311	3.793	1.060
Način evidentiranja imovine	Prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju	Prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranja za umanjene vrijednosti	Prema trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjene vrijednosti
Vrijednost dugotrajne imovine	58.391.632,00 €	732.302.922,00 €	184.101.488,00 €
Metoda amortizacije	Linearna metoda	Linearna metoda	Linearna metoda
Prosječna stopa amortizacije u ukupnim rashodima tijekom promatranog perioda	14%	26,6%	13,8%
Društvo koristi odgođenu poreznu imovinu?	Ne.	Da.	Da (u posljednje tri godine promatranog razdoblja).

Tablica 9: Usporedba evidentiranja dugotrajne imovine u hotelskim poduzećima: Ilirija d.d., Valamar Riviera d.d. i Sunce Hoteli d.d.

Izvor: Obrada autora uz podatke preuzete sa [rgfi.fina.hr](http://rgfi.fina.hr), [fininfo.hr](http://fininfo.hr) i [ilirijabiograd.com](http://ilirijabiograd.com)

Tijekom izrade primjera iz prakse korištene su bilješke uz financijske izvještaje za sva tri poduzeća te je zamijećena značajna razlika u sastavljanju bilješki kod Ilirija d.d. i Valamar Riviera d.d. sa jedne strane te Sunce hoteli d.d. sa druge strane. Bilješke društva Sunce hoteli d.d. sadrže izrazito malo informacija o promjenama strukture imovina, dok je kod poduzeća Ilirija d.d. situacija nešto bolja, a kod društva Valamar Riviera d.d. izrazito bolja te pruža jasan uvid kako i zašto se imovina promijenila.

## Zaključak

Dugotrajna imovina, kao jedna od vrijednosno najvećih pozicija hotelskog poduzeća u bilanci, veoma je zahtjevna za vođenje i iziskuje razumijevanje i primjenu zakona kojom računovođe trebaju raspolagati. Kako bi poduzeće poštovalo jedno od najbitnijih načela računovodstva, dosljednost, dugotrajna imovina mora se voditi ispravno i moraju se poštovati Međunarodni standardi financijskog izvještavanja te Hrvatski standardi financijskog izvještavanja, kroz cijeli životni ciklus dugotrajne imovine, odnosno, kroz nabavu dugotrajne imovine, obračun amortizacije te revalorizaciju i otpis dugotrajne imovine. Hotelska poduzeća posjeduju u svom vlasništvu veliku količinu dugotrajne imovine, posebice materijalne imovine, te je izrazito zahtjevno vođenje iste radi svih manjih segmenata koje zajedno čine jedan veći npr. zgradu hotela. Hotelska poduzeća moraju posebnu pozornost obratiti vođenju dugotrajne materijalne imovine i iz razloga konstantne potrebe za obnovom i zamjenom dotrajale imovine. Iz pregleda financijskih izvještaja hotelskih poduzeća, najveća dosljednost u vođenju poslovnih knjiga, vidljiva je kod poduzeća Valamar Riviere d.d. dok su kod preostala dva poduzeća primijećene varijacije tijekom promatranih godina. Također iz priložene usporedbe vidljiva je nužnost ispravnog i dosljednog vođenja poslovnih knjiga kako bi se iskazivala istinita i fer vrijednost dugotrajne imovine a u cilju pravilnog upravljanja i pravovremene obnove i/ili zamjene iste u kako bi se zadržao ili i povećao standard pruženih usluga hotelskog poduzeća.

Također potrebno je istaknuti kako je dosljedno vođenje poslovnih knjiga te poštivanje računovodstvenih standarda ključno za održavanje financijske stabilnosti i konkurentnosti poduzeća. Sustavno praćenje, transparentnost te pravovremeno reagiranje na promjene uvjetuje poduzeću efikasno planiranje ulaganja te održavanje visoke razine usluge i standarda. Poduzeće koje ispravno vodi dugotrajnu imovinu osigurava mogućnost optimizacije resursa, smanjenje troškova održavanja, poboljšanje operativne efikasnosti te povećanje razine zadovoljstva gosta. Stoga transparentno, pravilno i dosljedno vođenje poslovnih knjiga ne osigurava samo usklađenost sa regulatornim zahtjevima, nego stvara i temelj za dugoročni uspjeh hotelskog poduzeća.

## Bibliografija

- Baica Zdravko. Računovodstvo dugotrajne materijalne imovine – primjerna HSFI 6. Zagreb: Računovodstvo i porezi u praksi, 2008.
- Bakran Domagoj. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine, Zagreb: Računovodstvo i financije, 2016
- Bakran Domagoj. Specifičnosti godišnjih financijskih izvještaja hotela, Zagreb: Računovodstvo i financije, 2016
- Belak Vinko. Računovodstvo nabave i prodaje sredstava dugotrajne imovine s motrišta članova društva. Zagreb: RRIF, 2018.
- Cirkveni Tamara. Računovodstvo dugotrajne imovine namijenjene prodaji prema MSFI-ju 5 i HSFI-ju 8. Zagreb: RRIF, 2014.
- Corporate finance institute. Fixed assets. SAD, 2023. (pristupljeno 23. ožujak 2024)
- Cote Raymond. Hotel and Restaurant Accounting. Michigan: American hotel & lodging educational institute, 2012.
- Data-Link Unija Smart Accounting. Pregled izmjena i dopuna poreznih zakona glede uvođenja eura. Zagreb, 2022. (pristupljeno 30. ožujak 2024.)
- Deković Željko. Utjecaj obilježja djelatnosti na financijsko poslovanje hotelijerskih poduzeća. Zagreb, RIF 2016
- Dremel Nada. Neki oblici kupnje dugotrajne imovine. Zagreb: RRIF, 2013.
- Dremel Nada. Revalorizacija i nabava dugotrajne imovine. Zagreb: RRIF, 2008.
- Filipović Cirkveni Tamara. Računovodstvo i porezno motrište rashodovanja imovine. Zagreb: RRIF, 2018.
- Filipović Cirkveni Tamara. Računovodstvo revalorizacije dugotrajne materijalne imovine. Zagreb: RRIF, 2018.
- Fininfo. Ilirija d.d.... Zagreb, 2023. (pristupljeno 15. lipnja 2024)
- Fininfo. Sunce hoteli d.d.. Zagreb, 2023. (pristupljeno 20. travanj 2024)

- Fininfo. Valamar Riviera d.d.. Zagreb, 2023. (pristupljeno 20. travanj 2024)
- Hales A. Jonathan. Accounting and financial analysis in the hospitality industry. London: Routledge, 2005.
- Ilirija Biograd. Izvješća o poslovanju, Biograd na moru, 2024. (pristupljeno 15. lipnja 2024.)
- Jurić Đurđica. II: Popis dugotrajne imovine i obračun amortizacije za 2023. godinu. Zagreb: RRIF, 2023.
- Kramar Ksenija, i Abičić Pertnar Silvija. Ulaganje u nekretnine (HSFI 7 i MSFI 40), Zagreb: Verlag Dashofer, 2024
- Markota Ljerka. Porezni položaj stjecanja dobar unutar Europske unije. Zagreb: RRIF, 2023.
- Mrša Josipa i Čičak Josip. Nekretnine, postrojenja i oprema – postupak prije stavljanja u uporabu. Zagreb: RRIF, 2017
- Mrša Josipa. MSFI 13 – Mjerenje fer vrijednosti. Zagreb: RRIF, 2011
- ORACLE NetSuite. Kristina Russo. Fixed Assets Defined: Benefits & Examples, Texas, 2022. (pristupljeno 23. ožujak 2024.)
- Perčević Hrvoje. MRS 38 „Nematerijalna imovina“. Zagreb: Ekonomski fakultet u Zagrebu, 2021.
- Perčević Hrvoje. Računovodstvo dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Zagreb: Ekonomski fakultet u Zagrebu, 2021.
- Pongračić Brkanić Snježana. Računovodstvo i porezno motrište financijskog lizinga opreme. Zagreb: RRIF, 2021.
- Zakon o leasingu. Narodne novine, 2013, br. 141. <http://narodne-novine.nn.hr/> (pristupljeno 30. ožujka 2024.).
- Zakon o porezu na dobit. Narodne novine, 2024 <http://narodne-novine.nn.hr/> (pristupljeno 30. ožujka 2024.).





## Popis ilustracija

### Tablice:

Tablica 1: Pregled godišnjih (porezno priznatih) amortizacijskih stopa Izvor: RRIF: Stručne informacije 24. siječnja 2024.; 79-80.....	10
Tablica 2: Dijelovi postrojenja i opreme Izvor: Obrada autora temeljem: Računovodstvo i financije; Računovodstveno evidentiranje postrojenja i opreme; veljača 2024.;1.....	19
Tablica 3: Dugotrajna imovina Ilirija d.d. Izvor: Obrada autora uz podatke preuzete sa fin.info.hr i ilirijabiohrad.com.....	28
Tablica 4: Račun dobiti i gubitka Ilirija d.d. Izvor: Obrada autora uz podataka sa fin.info.hr i ilirijabiohrad.com.....	29
Tablica 5:Dugotrajna imovina Valamar Riviera d.d Izvor: Obrada autora temeljem podataka sa rgfi.fina.hr.....	31
Tablica 6: Račun dobiti i gubitka Valamar Riviera d.d. Izvor: Obrada autora temeljem podatke sa rgfi.fina.hr.....	32
Tablica 7: Dugotrajna imovina Sunce hoteli d.d. Izvor: Obrada autora temeljem podataka s fininfo.hr.....	34
Tablica 8: Račun dobiti i gubitka Sunce hoteli d.d. Izvor: Obrada autora temelj podataka sa fininfo.hr.....	34

### Slike:

Slika 1 Načini utvrđivanja fer vrijednosti imovine.....	12
Slika 2: Podjela računovodstvenih standarda.....	15