

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

RAČUNOVODENJE POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI

LJUBLJANA, JULIJ 2009

KATARINA ŽGAJNAR

IZJAVA

Študentka Katarina Žgajnar izjavljam, da sem avtorica tega magistrskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. Marka Hočevarja in somentorstvom prof. dr. Taliba Damija in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, 10. julija 2009

Podpis:

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	1
1.1	Opredelevanje področja	2
1.2	Namen, predpostavke, cilji in metoda dela	3
2	NEPREMIČNINSKI PROJEKTI.....	5
2.1	Splošno o nepremičninah in projektih.....	5
2.2	Nepremičninski projekti	8
2.2.1	Vrste, opredelitev, značilnosti	10
2.2.2	Pomen z vidika države, posameznika.....	10
2.2.3	Življenjski cikel projekta.....	11
2.2.4	Cilji posameznih strank vključenih v nepremičninski projekt	13
2.2.5	Vloga investitorja	14
2.2.6	Viri financiranja.....	19
2.2.7	Zagotavljanje informacij	20
3	RAČUNOVODSKE INFORMACIJE O POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI ZA ZUNANJE UPORABNIKE	25
3.1	Zunanji uporabniki informacij.....	25
3.2	Okviri poročanja	25
3.3	Opredelevanje nepremičninskih projektov v Slovenskih računovodskih standardih in zakonodaji.....	26
3.3.1	Opredelevanje v Slovenskih računovodskih standardih	26
3.3.2	Opredelevanje v zakonodaji.....	29
3.4	Vpliv nepremičninskega projekta na računovodske izkaze.....	31
3.5	Računovodski izkazi skozi življenjsko dobo nepremičninskega projekta.....	34
3.6	Razkritja in pojasnila računovodskih izkazov	38
3.7	Davčni izkazi	42
4	RAČUNOVODSKE INFORMACIJE O POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI ZA MANAGEMENT	43
4.1	Notranji uporabniki informacij.....	43
4.2	Okviri poročanja	45
4.3	Opredelevanje zakonodaje, ki ureja področje nepremičninskih projektov	47
4.4	Obdavčitev nepremičnin.....	47
4.5	Projektni kontroling.....	51
4.6	Primer poročila za management	52
5	INFORMACIJSKI MODEL SPREMLJANJA POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI	56
5.1	Namen in cilj modela.....	59
5.2	Opis modela.....	61
5.3	Model.....	63
5.4	SWOT analiza in ocena uporabnosti modela	72
	SKLEP.....	74
	LITERATURA.....	76
	VIRI.....	79

KAZALO TABEL

Tabela 1: Primerjava prednosti in pomanjkljivosti nekaterih tipov nepremičnin z vidika investitorja	17
Tabela 2: Merila finančnega poslovanja glede na področje in glede na uporabnike	22
Tabela 3: Merila finančnega poslovanja za management	22
Tabela 4: Merila finančnega poslovanja za lastnike	23
Tabela 5: Merila finančnega poslovanja za posojilodajalce.....	24
Tabela 6: Primer bilance stanja ob pričetku nepremičninskega projekta.....	35
Tabela 7: Primer bilance stanja v fazi gradnje nepremičninskega projekta.....	36
Tabela 8: Primer bilance stanja ob dokončanju gradnje in predaji nepremičnin	37
Tabela 9: Primer izkaza poslovnega izida ob dokončanju gradnje in predaji nepremičnin	38
Tabela 10: Parametri modela spremljanja poslovanja z nepremičninami za prodajo	64

KAZALO SLIK

Slika 1: Model dinamičnih razmerij med nepremičnino in okoljem.....	7
Slika 2: Življenjski cikel projekta	12
Slika 3: Funkcije sistema za podporo odločanja	54
Slika 4: Primer poročila za management o stanju nepremičninskega projekta v razvoju ali gradnji.....	55
Slika 5: Primer poročila za management o poteku nepremičninskega projekta v razvoju ali gradnji.....	56
Slika 6: Shema modela spremljanja poslovanja z nepremičninami	58
Slika 7: Primer računovodskih podatkov za nepremičninski projekt.....	60
Slika 8: Primer podatkov za nepremičninski projekt v poslovni funkciji prodaje	61
Slika 9: Primer podatkov za nepremičninski projekt v poslovni funkciji nabave.....	61
Slika 10: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o stanju projekta na dan poročila	66
Slika 11: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o denarnih tokovih projekta.....	67

KAZALO PRILOG

PRILOGA 1: Obrazec Obračun davka od dohodkov pravnih oseb	1
PRILOGA 2: Obrazec DDV-O za obračun davka na dodano vrednost	10
PRILOGA 3: Obrazec Napoved za odmero davka na promet nepremičnin.....	11
PRILOGA 4: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami.....	15
PRILOGA 5: Parametri modela spremljanja poslovanja z nepremičninami.....	18
PRILOGA 6: Seznam pogosto uporabljenih okrajšav.....	24

1 UVOD

Nepremičnina je stvar, premoženje, imetje, ki je nepremično. Nepremičnine so zemljišča, stavbe, mostovi, ceste itd. Značilno zanje je, da imajo visoke vrednosti. So nujno potrebne za življenje posameznikov, so pa tudi predmet varčevanja, investiranja, trgovanja in špekuliranja, prinašajo dohodke in povzročajo stroške (Premk, 2007, str. 17). Poslovanje z nepremičninami zajema vse človeške aktivnosti povezane z nepremičninami, to je razvoj in gradnja nepremičnin, posredništvo, investiranje in financiranje nepremičnin ter druge specializirane storitve (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 2).

Motiv za poslovanje z nepremičninami je njihov pomen v okviru svetovnega gospodarstva in znotraj posameznih narodnih gospodarstev. Nepremičnine so pomemben del bruto nacionalnega proizvoda in svetovnega premoženja ter trajnostnega razvoja.

Zgodovina kaže, da trajajo cikli na razvitem trgu nepremičnin približno deset let. V tem obdobju se izmenjata obdobje rasti in obdobje padanja vrednosti nepremičnin. Za dolgoročne investitorje v nepremičnine je ključno, da imajo izdelane dolgoročne načrte za upravljanje nepremičninskih naložb skozi vsa obdobja tržnega cikla (Vander, 2004, str. 27-32). Prva polovica prvega desetletja 21. stoletja je bila zaradi zgodovinsko nizkih obrestnih mer, zadostne ponudbe kapitala in nizke inflacije zelo naklonjena investicijam v nepremičnine (Haight & Singer, 2005, str. 3-4). Investitorji, ki so na trg vstopili proti koncu 90. let prejšnjega stoletja, so beležili le pozitivne trende - rast vrednosti nepremičnin in visoko likvidnost trga (Vander, 2004, str. 27). Vendar pa ob napihovanju nepremičninskega balona obstaja tveganje, da balon počí, kar se je zgodilo v začetku 90. let in v letih 2007-2008. Posledica preobratov nepremičninskega trga v smeri tako imenovanih nevtralnih vrednosti je bil propad številnih nepremičninskih podjetij, bank in velika škoda za realno gospodarstvo (Sandler, 2005, str. 3-7). Osnovni pogoj za uspešno poslovanje z nepremičninami je zato razumevanje posameznih področij nepremičnin in sposobnost presojanja finančne dinamike posameznega nepremičninskega projekta ali naložbe (Haight & Singer, 2005, str. 3-4).

Veliko zanimanje za investicije v nepremičnine in konkurenčni pritiski narekujejo investitorjem hitre in učinkovite poslovne odločitve. Za to potrebujejo kakovostne in pravočasne informacije, ki so ključen element kakovostne podpore odločanja. Tovrstne informacije zagotavljajo informacijski sistemi za podporo odločanja.

Danes so visoko uspešna podjetja tista, ki najbolj učinkovito zbirajo, shranjujejo, razdeljujejo in uporabljajo informacije. Bolj kot stroji, oprema in proizvodi so za uspeh in celo za preživetje pomembne informacije ter njihova uporaba. Informacijska tehnologija zvišuje intelektualno moč podjetja in omogoča doseganje večje konkurenčnosti. Informacijska tehnologija je danes poslovni vir. Managerji pa namenijo najmanj 80

odstotkov svojega časa aktivni izmenjavi informacij (Dimovski, Pengver & Škerlavaj, 2007, str. 73-76).

1.1 Opredelitev področja

V naravi ljudi že od nekdaj obstaja težnja in želja po posedovanju nepremičnin. Sprva je bil to kos zemlje in določene izboljšave na njem, kar je še vedno osnova sodobnega pojmovanja. Danes pod pojmom nepremičnina razumemo pravice do zemljišča in izboljšav zemljišča, kar v naravi običajno predstavlja objekt ali zemljišče ali oboje skupaj (Cirman et al., 1999, str. 2). Imeti v lasti ali upravljati z nepremičninami je danes cilj tako posameznikov kot podjetij.

Za nepremičnine je značilno, da so njihove prve tri dimenzije v prostoru vredne malo. Medtem ko nepremičnine postanejo zanimive za investitorje z uvedbo četrte dimenzije, to je časa. Investitorji so namreč zainteresirani, da z uporabo nepremičnine ustvarjajo dolgoročne koristi, na primer prihodke od najemnine z oddajanjem v najem. Tako lahko nepremičnino pojmujejo tudi kot denarne tokove v nekem obdobju (Phyrr, 1989, str. 3-4).

Uspešnost preoblikovanja nepremičnine v denarne tokove je odvisna od sposobnosti investitorja in njegove iznajdljivosti v določenem okolju. Okolje pomeni predvsem dinamične odnose med nepremičnino in tremi skupinami udeležencev, ki so: investitorji, uporabniki in država. Investitorji so tisti, ki zagotavljajo ponudbo nepremičnin na trgu. Uporabniki so tisti, ki nepremičnine uporabljajo za različne potrebe kot sta lastno bivanje, opravljanje poslovne dejavnosti ali oddajanje v najem (3. člen ZVKSES, 2004). Medtem ko država zagotavlja javno infrastrukturo, znotraj katere se odvijajo nepremičninske transakcije. To so predvsem: zakonodaja, obdavčitev, javne evidence in drugo (Phyrr, 1989, str. 5).

Trg nepremičnin in področje poslovanja z nepremičninami je v Sloveniji oživel po spremembi družbeno ekonomskega sistema. V primerjavi z razvitimi državami je nepremičninski trg v Sloveniji še dokaj nerazvit, kot posledica tranzicijskih procesov privatizacije, denacionalizacije in neažurnega stanja v zemljiških knjigah. Z namenom ureditve nepremičninskega trga smo bili predvsem v letu 2003 in 2004 priča aktivni vlogi države, ki je v tem času uveljavila nekatere nove zakone. Tako smo v Sloveniji uveljavili nov Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, 2002), nov Stanovanjski zakon (SZ, 2003) in popolnoma nov zakon, Zakon o varstvu kupcev pri nakupu stanovanj in enostanovanjski stavb (ZVKSES, 2004). Oba zadnja zakona sta temeljito posegla predvsem na stanovanjski segment nepremičninskega trga in sta močno spremenila prakso investitorjev in uporabnikov na tem tržnem segmentu.

Stvarno premoženje družbe določa proizvodno zmogljivost njenega gospodarstva, to je celoten obseg blaga in storitev, ki ga družba lahko proizvede in porabi. Proizvodna zmogljivost pa je odvisna spremenljivka stvarnih sredstev, s katerimi razpolaga gospodarstvo: zemlje, zgradb, znanja, strojev za proizvodnjo in usposobljene delovne sile. Povezava stvarnih sredstev in delovne sile ustvari celoten obseg proizvodov in storitev. Poleg stvarnega premoženja obstaja tudi finančno premoženje, kot na primer delnice in obveznice. Finančna sredstva sama po sebi ne predstavljajo dodatnega premoženja za družbo, vendar pomenijo premoženje tistim posameznikom ali podjetjem, ki imajo finančna sredstva v lasti. Bistvo finančnega premoženja je razdelitev dobička med investitorje na osnovi njihovega deleža lastništva. Njihov prispevek k proizvodni zmogljivosti gospodarstva je tako neposreden, saj omogočajo ločitev lastništva od upravljanja podjetij ter posledično večjo učinkovitost. Za posameznika je recimo skoraj nemogoče, da bi imel v lasti tovarno avtomobilov, vendar pa je posameznik lahko lastnik delnic avtomobilske tovarne, kar mu zagotavlja dohodek z udeležbo v dobičku. Stvarna sredstva (vključno z nepremičninami) so sredstva, ki jih podjetje uporablja s končnim namenom ustvarjanja dobička, medtem ko finančna sredstva določajo delitev dobička ali premoženja med investitorje na osnovi njihove udeležbe v lastništvu (Bodie, Kane & Marcus, 1999, str. 3, 24). V strukturi premoženja gospodarstva ZDA so konec leta 1994 kar 51 odstotkov vrednosti predstavljale stanovanjske nepremičnine in zemljišča, nadaljnjih 30 odstotkov je bilo proizvodnih zmogljivosti, to je tovarn in opreme. Preostalo premoženje pa so bile trajne dobrine (12 odstotkov), zaloge (6 odstotkov) in drugo premoženje, na primer zlato (Bodie et al., 1999, str. 4).

Odločitve managerjev bistveno vplivajo na poslovanje podjetja. Odločanje obsega določanje poslovne politike in ciljev poslovanja ter usmerjanje poteka poslovanja k zastavljenim ciljem. Za sprejemanje odločitev managerji potrebujejo informacije, ki morajo biti oblikovane tako, da podpirajo problem, glede katerega se odločajo. Kakovostne informacije omogočajo boljše ocenjevanje, sklepanje in presojanje ter pomagajo k zmanjšanju negotovosti v procesu odločanja. Informacije za poslovne odločitve zagotavlja informacijski sistem v podjetju. Sestavni del informacijskega sistema podjetja je lahko tudi model spremljanja poslovanja z nepremičninami, ki sem ga oblikovala na osnovi lastnih izkušenj na področju spremljanja nepremičninskih projektov in je predstavljen v nadaljevanju.

1.2 Namen, predpostavke, cilji in metoda dela

Osrednjo vlogo na nepremičninskem trgu igrajo podjetja - investitorji. V okviru tega dela se bom posvetila investitorjem, ki so podjetja in delujejo v slovenskem gospodarskem in nacionalnem okolju. Podjetja svoje premoženje, tudi nepremičnine, izkazujejo v računovodskih izkazih. Računovodenje vseh kategorij v celoti določajo Slovenski računovodski standardi (v nadaljevanju SRS) kot obvezna strokovna pravila. Na SRS se

sklicuje tudi davčna zakonodaja s področja obdavčitve podjetij in sicer s stališča zagotavljanja podatkov o poslovanju, ki so podlaga za ugotovitev in obračun davčne osnove (Horvat, 2003, str. 57). Računovodsko in davčno poročanje je zakonsko predpisano in je obvezno. To je področje finančnega računovodstva ali **računovodstva za zunanje uporabnike informacij**. Njegov namen je prikaz premoženjskega in finančnega položaja ter poslovne in finančne uspešnosti podjetja kot celote (Koletnik, 1996a, str. 25).

Informacije o uspešnosti investicij in o njihovih učinkih na poslovne procese potrebujejo tudi managerji. Oblika in vsebina teh informacij ni predpisana. Informacije za managerje zagotavlja stroškovno računovodstvo oziroma **računovodstvo za notranje uporabnike informacij**. Ta veja računovodstva je dejansko osrednji informacijski servis, ki zagotavlja ustrezne informacije z namenom povečanja učinkovitosti in uspešnosti podjetja. Za potrebe posameznih uporabnikov spremlja in proučuje poslovne procese in stanja v podjetju (Koletnik, 1996a, str. 25-26).

Pri poslovanju z nepremičninami se podjetja srečujejo tudi z drugimi udeleženci, na primer bankami, ki pridobivajo vedno pomembnejšo vlogo pri nepremičninskih poslih. Banke nastopajo kot posojilodajalke za izgradnjo ali nakup nepremičnin. Od investorjev zahtevajo informacije, ki so nujne za njihovo odločanje in presojanje tveganj (Zakon o bančništvu, 2006, 177. člen). Poleg zakonsko predpisanih računovodskih izkazov in poročil zahtevajo tudi podrobnejše informacije ter redna obdobja poročila o naložbi v nepremičnino, ki jo financirajo. Z vidika potrebe po informiranosti banka nastopa delno kot zunanji in delno kot notranji uporabnik informacij.

Predmet obravnave tega dela bo **zagotavljanje kakovostnih informacij o poslovanju z nepremičninami** za različne uporabnike. Informacije so kakovostne takrat, ko dajo uporabnikom novo védenje, so zanje bistvene in so zanesljive (Koletnik, 1996b, str. 24). Kakovostne značilnosti računovodskih izkazov in s tem tudi celotnega računovodenja so predvsem razumljivost, ustreznost, zanesljivost in primerljivost (SRS, 2006, Uvod).

Pri tem se bom srečala s problemom velikega števila podatkov, ki se zbirajo znotraj različnih poslovnih področij v podjetju. V računovodstvu podjetja se zajemajo številni podatki in se združujejo v računovodskih izkazih (Koletnik, 1980, str. III). Bistveni podatki za področje poslovanja z nepremičninami se poleg računovodstva zbirajo tudi v okviru drugih poslovnih področij, predvsem na področju nabave in prodaje. Vendar, če želimo te podatke uporabiti pri poslovnih odločitvah, jih je potrebno preoblikovati v informacije, jih analizirati, ter jih sistematično urediti v skladu s ciljem zbiranja le-teh, oziroma v skladu s potrebami njihovih uporabnikov.

V okviru **cilja magistrskega dela** želim opredeliti odgovore na naslednja vprašanja:

- Katere informacije o poslovanju z nepremičninami potrebujejo zunanji uporabniki?

- Katere informacije o poslovanju z nepremičninami potrebuje management kot notranji uporabnik informacij?
- Kateri so možni podatki, ki se zbirajo v računovodstvu in kako jih je mogoče čim boljje urediti in obdelati, da bi imeli čim večjo uporabno vrednost? Kako povečati vrednost računovodskih podatkov s podatki iz drugih poslovnih področij v podjetju (na primer prodaje, nabave)?

Zadnje vprašanje bo obdelano v okviru izdelave informacijskega modela spremljanja poslovanja z nepremičninami, s katerim bom prikazala preoblikovanje računovodskih in drugih pomembnih podatkov v informacije za poročanje notranjim in nekaterim zunanjim uporabnikom informacij.

Uporabila bom dve vrsti **metod dela**. V prvem delu bodo metode temeljile na proučevanju teoretičnih podlag o značilnostih nepremičnin in nepremičninskih projektov, njihovem vplivu na računovodske in davčne izkaze ter zagotavljanju informacij o poslovanju z nepremičninami različnim vrstam uporabnikov. Teoretična podlaga bo strokovna literatura domačih in tujih avtorjev, zakonodaja, viri, prispevki in članki, ki so navedeni. Pri tem bom vključila tudi lastna znanja in izkušnje, ki sem jih pridobila pri delu na omenjenem področju.

V drugem delu bom teoretično obdelano problematiko nadgradila s praktičnim primerom rešitve. Oblikovala bom informacijski model spremljanja poslovanja z nepremičninami na podlagi programskega orodja Excel. Model bo podatke zajemal iz več različnih virov v podjetju, iz računovodstva in drugih poslovnih področij, ter jih bo na osnovi predpripravljenih obrazcev preoblikoval v informacije - poročila za notranje in zunanje uporabnike. Sledila bo klasična SWOT analiza izdelanega modela z analizo prednosti in priložnosti ter slabosti in nevarnosti.

2 NEPREMIČNINSKI PROJEKTI

2.1 Splošno o nepremičninah in projektih

McMahanova definicija (McMahan, 1989, str. XX) nepremičnine izvira iz povezave opredelitev nepremičnine kot geodetskega, pravnega in ekonomskega pojma in se glasi: "nepremičnina je ekonomska izraba pravnih pravic na določeni zemlji".

Pravna opredelitev pojma nepremičnine kot je zapisana v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ) pravi, da je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične (SPZ, 2002, 18. člen). Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače (SPZ, 2002, 8. člen).

Za nepremičnine so značilne naslednje lastnosti (McMahan, 1989, str. XX-XXI):

- trajnost, kar velja predvsem za zemljišča,
- nepremičnost; lokacija posameznega kosa zemljišča se ne more spremeniti,
- nenadomestljivost; vsak kos zemljišča ima fizične značilnosti, ki so edinstvene in ga razlikujejo od drugih kosov zemljišč.

Zaradi zgoraj navedenih lastnosti je možno posameznim kosom zemljišča, oziroma nepremičninam, pripisati pravne pravice kot recimo lastninsko pravico, ki predstavlja pravico do zemljišča in izboljšav na njem. Vendar pa pravne pravice same po sebi nepremičninam ne dajejo vrednosti, ampak jim to daje ekonomska izraba, kot je na primer gradnja, oddajanje v najem ali prodaja (McMahan, 1989, str. XX-XXI). Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (1. člen ZZK-1, 2003). Lastninska pravica je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljšežnejši način ter z njo razpolagati. Omejitve uporabe, uživanja in razpolaganja lahko določi samo zakon (SPZ, 2002, 37. člen).

Glede na namen uporabe delimo nepremičnine na naslednje skupine (Cirman et al., 1999, str. 4):

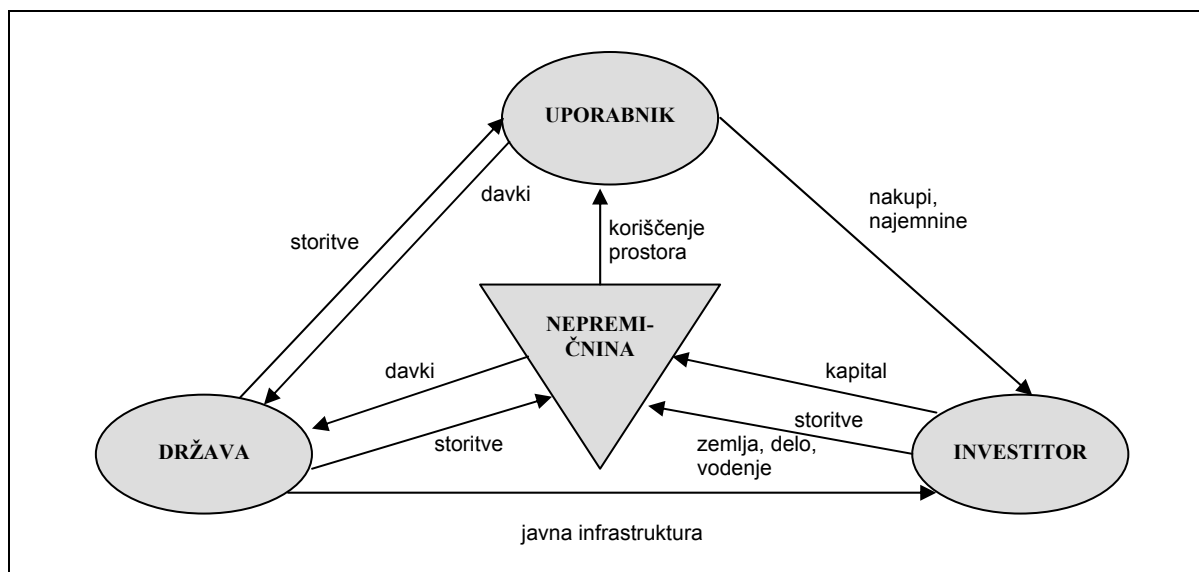
- stanovanjske nepremičnine (eno ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja);
- poslovne nepremičnine (trgovine in trgovinski centri, pisarniške zgradbe, gledališča, hoteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in druge);
- industrijske nepremičnine (tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge);
- kmetijske nepremičnine (kmetije, živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge);
- javne nepremičnine (avtoceste, parki, upravne zgradbe, šole in druge nepremičnine namenjene javni uporabi);
- nepremičnine za posebne namene (zgradbe namenjene izobraževanju, kulturi in religioznim namenom, domovi za upokojence, pa tudi zabaviščni parki, igrišča, stadioni, kinodvorane, in druge).

Nepremičnina je v dinamičnem razmerju s tremi skupinami subjektov (Pyhrr, str. 4-5):

- a) investitorji, ki so ponudniki nepremičnin,
- b) uporabniki, ki so kupci in/ali uporabniki nepremičnin,
- c) državo, ki zagotavlja javno infrastrukturo, to je pravno ureditev in zakonodajo za poslovanje z nepremičninami.

Slika 1 prikazuje model dinamičnih razmerij med nepremičnino in tremi skupinami subjektov, to je investitorji, uporabniki in državo.

Slika 1: Model dinamičnih razmerij med nepremičnino in okoljem



Vir: Pyhrr, *Real Estate Investment*, 1989, str. 5.

Z ekonomskega vidika imajo nepremičnine naslednje pomembne lastnosti (Cirman et al., 1999, str. 3):

- so relativno redke in njihova ponudba je nezadostna,
- imajo specifično fizično in ekonomsko lokacijo, ki vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin,
- so soodvisne z drugimi nepremičninami (na primer infrastrukturo), in
- imajo dolge povračilne dobe investicij.

Poslovanje z nepremičninami zajema aktivnosti, ki jih razdelimo v štiri skupine (Cirman et al., 1999, str. 2):

- razvoj in gradnja nepremičnin,
- posredništvo,
- investiranje in financiranje nepremičnin,
- druge specializirane storitve.

Investicija je nakup finančnega ali stvarnega premoženja s strani posameznika ali podjetja, pri čemer to premoženje skozi daljše časovno obdobje zagotavlja sorazmeren donos glede na tveganje. Časovno obdobje pomeni tri leta ali več. Nakup nepremičnine se lahko napravi z namenom investiranja ali z namenom ustvarjanja denarnega toka. Investicija v nepremičnine je pogosta oblika zavarovanja pred inflacijo (Amling, 1989, str. 7).

Investitorji, ki se prvič srečajo z naložbami v nepremičnine, se najbolj pogosto lotijo manjših stanovanjskih projektov, saj ti nosijo najmanjše tveganje. Poslovne nepremičnine nosijo večje tveganje glede verjetnosti plačila, vendar omogočajo večje donose investitorjem v primerjavi s stanovanjskimi nepremičninami. Industrijske nepremičnine veljajo za zelo tvegano naložbo, saj se jih zelo težko uporabi za drugo dejavnost (Pyhrr, 1989, str. 735-741).

Po določitih Mednarodnih računovodskih standardov (v nadaljevanju MRS) se lahko nepremičnine izkazujejo v različnih kategorijah glede na njihov namen uporabe. Nepremičnina, ki je pridobljena izključno za kasnejšo odtujitev v bližnji prihodnosti ali za razvoj in preprodajo, sodi med **zaloge** (MRS 2, 2008). Nepremičnina, ki je posedovana z namenom, da bi prinašala najemnino ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe, ali pa oboje hkrati, sodi med **naložbene nepremičnine** (MRS 40, 2008). Nepremičnina, ki je posedovana z namenom uporabe pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene, se imenuje lastniško uporabljana nepremičnina in sodi med **opredmetena osnovna sredstva** (MRS 16, 2008).

2.2 Nepremičninski projekti

Projekt lahko opredelimo kot zaključen proces oblikovanja in izvajanja določenih del – dejavnosti, ki so med seboj logično odvisne in povezane z namenom doseganja ciljev. Pojem projekt se v različnih strokah razume različno in je lahko (Rant, Jeraj & Ljubič, 1995, str. 7-9):

- dokumentacija, načrt ali elaborat (na primer v gradbeništvu),
- faza izdelave tehnične ali druge dokumentacije (idejni projekt, gradbeni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ...),
- objekt v izgradnji ali pripravljalni fazi za izgradnjo,
- namen subjekta, da doseže svoj cilj,
- procesni cikel, ki se zaradi svoje značilnosti in pomembnosti izdvaja iz tekočega poslovnega procesa,
- investicija, itd.

Zaradi enostavnosti sta dobro uporabni naslednji definiciji (Rant et al., 1995, str. 8): "projekt je več časovno in strukturno med seboj povezanih opravil – dejavnosti" in "projekt je način organizacije izvajanja enkratnih poslov (procesov)".

Projekt ima določen začetek in zaključek, omejujejo ga čas, poslovne prvine in stroški. Končni rezultat oziroma cilj projekta je nastanek edinstvenega proizvoda ali storitve. Enotne in enosmiselne definicije projekta ni, vendar je možno izpostaviti nekaj značilnosti projekta (Rant et al., 1995, str. 8-9):

- Projekt je vedno ciljno usmerjen – z izvajanjem projekta želimo doseči nek zastavljen cilj.
- Projekt je časovno omejen, ima svoj rok začetka in rok konca.
- Projekt je sestavljen iz med seboj povezanih in odvisnih dejavnosti.
- Projekt mora biti vodljiv, kar pomeni, da ga mora biti mogoče planirati, nadzirati, analizirati ter voditi – usmerjati proti postavljenemu cilju.
- Projekt se nikdar ne more ponoviti pod popolnoma enakimi pogoji, torej je glede načina izvedbe enkratni (unikaten) in neponovljiv.

Projekt je lahko tudi organizacijska enota, namenjena doseganju cilja – in na splošno uspešnemu dokončanju proizvoda ali storitve v predvidenem času, znotraj predvidenega predračuna in v skladu z določenimi zahtevami glede proizvoda ali storitve (Gaddis, 1991, str. 29). Vsak projekt potrebuje projektni pristop, vendar pa je stopnja formalnosti projektne pristopa odvisna od velikosti in kompleksnosti projekta. Rezultat projektov so lahko pridobitve posebnega pomena. Rezultat velikih zgodovinskih projektov so tudi: Sueški prekop, Panamski prekop, Eifflov stolp, projekti vesoljskih plovil, plinovod Aljaska – ZDA itd.

Nepremičninski projekt bi lahko opredelili kot aktivnosti povezane s pridobitvijo nepremičnine, pri čemer je osnovni interes investitorja zemljišče in temu pripadajoča infrastruktura, ki s svojimi lastnostmi odgovarja investitorjevim potrebam.

Zaradi navedenih značilnosti je projekt precej težje voditi kot tekoče, običajno poslovanje podjetja. Pri vodenju projekta se pojavljajo številne pasti in nevšečnosti, ki se pojavijo pri (Andersen, Grude, Haug, & Turner, 1989, str. 25-34):

- Temeljih projekta, zaradi nezadostne podpore projektu s strani managementa ali slabe opredelitve projekta z nenatančnimi cilji in obsegom projekta ter neuravnoveženimi nivoji pričakovanj. Zato mora projektni vodja ob samem začetku natančno opredeliti temelje projekta.
- Planiranju projekta, kjer je preveč optimistično ocenjen potreben čas in stroški, kjer se preveč zanaša na pristojno osebje, zanemarjajo pa se izgube časa in se izpuščajo posamezne aktivnosti.
- Organizaciji in koordinaciji projekta, kjer ni dovolj tehtnega razmisleka o organizacijski obliki projekta ter so slabo opredeljene odgovornosti in način sodelovanja. Zaradi slabega usklajevanja ključni viri niso na razpolago, ko so potrebni, slaba je tudi komunikacija med projektним vodjem in poslovno-področnimi vodji.
- Nadziranju projekta, to je poročanju o napredovanju projekta glede na plan, analize odstopanj med realizacijo in planom ter izvedbo aktivnosti za odpravo odstopanj. Pasti pri nadziranju se pojavijo, ker projektni vodja in njegov tim ne razumejo načina nadziranja ter ne povezujejo plana in realizacije, komunikacija med projektним vodjem

in projektnim timom je slaba, pri čemer ima projektni vodja veliko odgovornost, vendar nima dejanskih pristojnosti.

- Izvedbi projekta, ko je podcenjena zahtevnost usklajevanja raznovrstnih virov. Običajno se slabo spremljajo spremembe plana, aktivnosti niso dokončane pred začetkom drugih aktivnosti in ni uravnoteženih postavk časa, stroškov in kakovosti.

Da bi se izognili pastem in nevšečnostim, je potrebna prava kombinacija naslednjega (Andersen et al., 1989, str. 35-50):

- osredotočenosti na rezultate,
- večplastno in kreativno planiranje,
- pravilno organiziranje projekta,
- dobro usklajevanje projekta,
- izbor pravega projektne vodje in članov projektne tima.

2.2.1 Vrste, opredelitev, značilnosti

Uspešen investitor v nepremičnine mora imeti izkušnje in znanje, da najprej določi nepremičnine primerne za investicijo, v naslednjem koraku jih oceni z investicijskega vidika, uredi ustrezno financiranje in jih nato upravlja ali pa jih proda kupcu. Ne glede na to ali investitor investira v stanovanjske nepremičnine, pisarne ali druge nepremičnine, se nakup nepremičnine z namenom ustvarjanja dobička uvršča v poslovno dejavnost (Haight & Singer, 2005, str. 1).

Ena najpomembnejših lastnosti posamezne nepremičnine je njena lokacija, saj niti dva hotela ali dva trgovska centra nista enaka. Vendar pa tudi v splošnem ne moremo ločiti le dobre in slabe lokacije, saj dobra lokacija za pisarne ne pomeni tudi dobre lokacije za stanovanja. Vrednost lokacija je potrebno presojati v tesni povezavi z možnim namenom uporabe (Haight & Singer, 2005, str. 4-5).

Značilno za investicije v stanovanjske nepremičnine so običajno visoki donosi in nizko tveganje. Recimo investicije v pisarniške objekte pa omogočajo visoke donose ob visokem tveganju, saj so za ta segment nepremičninskega trga značilni visoki cikli (Haight & Singer, 2005, str. 97, 379).

2.2.2 Pomen z vidika države, posameznika

Rast prebivalstva, demografske spremembe, zaposlitvene možnosti, rast dohodka na prebivalca in s tem povezano spreminjanje načina življenja povzročajo povpraševanje po nepremičninah (McMahan, 1989, str. 72).

Nepremičnine so pomembne tako za državo kot posameznike, zato na področje le-teh posega tudi sprejeta Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2006-2013. Strategija v ospredje postavlja celostno blaginjo posameznika, kar vključuje tudi področje nepremičnin. Akcijski načrt za povečanje konkurenčnosti gospodarstva tako predvideva povečanje tržne ponudbe zazidljivih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje, povečanje tržne ponudbe stanovanj za nakup in najem ter znižanje cen zazidljivih zemljišč. S ciljem povečanja institucionalne konkurenčnosti akcijski načrt predvideva spremembe na nepremičninskem trgu za olajšanje dostopa do nepremičnin za uresničitev investicijskih projektov, to je povečanje ponudbe komunalno opremljenih zemljišč, oblikovanje strategije oblikovanja podjetniških con, poenostavitvev in skrajšanje postopkov za pridobitev gradbenih dovoljenj. Cilj doseganja trajnostnega razvoja zajema tudi razvoj nepremičninskega trga, to je evidenc, obdavčitev in hipotekarnega financiranja, izboljšanje gospodarjenja s prostorom, tudi s tržno aktivacijo zazidljivih zemljišč (Šušteršič, 2005, str. 28-44).

Javni pomen nepremičnin je opredeljen tudi v Ustavi Republike Slovenije, ki v 78. členu pravi, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Stanovanjska politika pa je opredeljena v Nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2000-2009 in Stanovanjskem zakonu (SZ-1). Stanovanjska politika ni samo stvar države, temveč še zlasti lokalnih skupnosti, kjer se tudi uresničuje. Značilno zanjo je, da se pri njenem izvajanju aktivno prepleta sodelovanje javnega in zasebnega sektorja. Delež sredstev, javnih in zasebnih, namenjenih za graditev, prenovo oziroma pridobivanje stanovanj, je v letu 2000 predstavljal 2,1 odstotka bruto domačega proizvoda, do leta 2009 pa naj bi se povečal na 2,4 odstotka bruto domačega proizvoda (Nacionalni stanovanjski program, 2000, 3. člen). V tesni povezavi z nepremičninami je panoga gradbeništva, ki ima pomembno gospodarsko vlogo, saj ustvari desetino bruto dodane vrednosti v evropskem bruto družbenem proizvodu.

Med posamezniki so naložbe v nepremičnine še vedno najbolj priljubljena vrsta naložbe, pri čemer tovrstne založbe predstavljajo tudi največji delež premoženja posameznikov. V Sloveniji je v letu 2005 znašal delež lastniških stanovanj 82 odstotkov. V ZDA ima prebivalstvo v lasti dve tretjini svojih domov (Haight & Singer, 2005, str. 1), enak delež lastniških stanovanj je leta 2005 veljal tudi za Evropsko unijo.

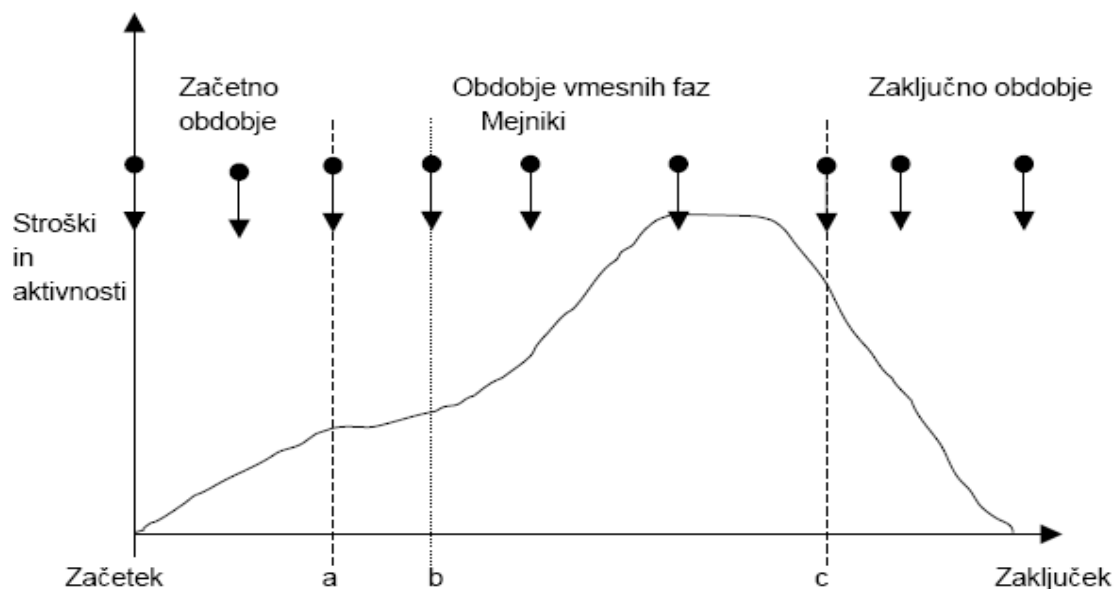
2.2.3 Življenjski cikel projekta

Življenjski cikel projekta je zaporedje faz od zamisli projekta preko izvedbe do zaključka, kot je prikazano na sliki 2. Prikazan je linearen graf z načrtovano ravniyo stroškov in aktivnosti v času. Mejniki so pomembni dogodki v projektu, ki največkrat označujejo spremembo faze z odločitvijo o ponovitvi faze ali prejšnjih faz, začetek naslednje faze ali zaključek projekta. Pomembni mejniki nepremičninskega projekta so lahko: sprejem odločitve za izvedbo nepremičninskega projekta (točka a na sliki 2), pridobitev gradbenega

dovoljenja (točka b na sliki 2), končanje gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja (točka c na sliki 2) ter zaključek projekta, ko novi lastniki (kupci) prevzamejo v last in posest vse enote nepremičninskega projekta.

Slika 2 prikazuje gibanje stroškov in aktivnosti skozi življenjski cikel projekta.

Slika 2: Življenjski cikel projekta



Vir: *A Guide to the Project Management Body of Knowledge*, 2000, str. 13.

Iz slike 2 je razvidno, da so stroški in aktivnosti nizki na začetku in se postopno večajo, ter dosežejo najvišji nivo v obdobju vmesnih faz, nato pa strmo padejo v zaključnem obdobju. Verjetnost uspešnega zaključka projekta je najnižja v začetnem obdobju, ko sta tveganje in negotovost najvišja. Tveganje in negotovost se nato znižujeta z napredovanjem projekta. Možnost vplivanja na končne značilnosti in na stroške projekta je najvišja na začetku in se z napredovanjem znižuje, zato je najpomembnejša faza načrtovanje projekta.

Da se že v začetni fazi zagotovijo izhodišča za uspešno izvedbo nepremičninskega projekta v smislu nujnih meril uspešnosti in da se vnaprej izločijo možni razlogi za propad, je v fazi priprav na izvedbo projekta potrebno proučiti ekonomske in finančne vidike projekta. Ključni koraki v pripravah na projekt, ki vodijo k uspešni izvedbi projekta, obsegajo naslednje elemente (Mrak, Gazvoda & Mrak, 2005, str. 33-35):

- izdelava predhodnih študij o ekonomski upravičenosti projekta, v katerih se ugotovi ali je projekt komercialno zanimiv, kakšen je primeren model financiranja projekta ter ali pozitivni vidiki projekta opravičujejo stroške investicije;
- načrtovanje projekta, ki vključuje izdelavo celostne študije z opredelitvijo načrtovanih stroškov, ekonomiko poslovanja, prihodnjih denarnih tokov, na tej osnovi pa še načina

financiranja, pa tudi analiza občutljivosti finančnega modela z vidika ključnih spremenljivk poslovanja ob upoštevanju različnih scenarijev;

- organizacija financiranja pomeni iskanje potencialnih financerjev za zagotovitev finančnih virov pred začetkom projekta;
- nadzor nad potekom financiranja, katerega namen je preprečiti presenečenje na strani upnikov in tistih, ki so v projektno podjetje investirali svoja sredstva, če v katerikoli fazi projekta pride do težav, ki lahko ogrozijo nadaljevanje projekta.

2.2.4 Cilji posameznih strank vključenih v nepremičninski projekt

Investitorji se odločajo za naložbe v nepremičnine zaradi naslednjih prednosti (McMahan, 1989, str. 289-295):

- **Povečanje realne vrednosti** nepremičnine v določenem času, to je porast vrednosti nepremičnine po izločitvi vpliva inflacije. V primeru obstoja povpraševanja in omejene ponudbe po dobro lociranih nepremičninah, to po določenem času povzroči povišanje vrednosti le-teh.
- **Zavarovanje pred nepričakovano inflacijo**, saj je v splošnem v stroških novogradenj že vsebovano povišanje drobnoprodajnih cen (inflacija), kar vodi do višjih cen nepremičnin in posledično do višjih najemnin. Tveganje povišanja tekočih stroškov pa nosijo najemodajalci in ne lastniki.
- **Denarni donosi**, to je realni donos denarnega toka od najemnine po izločitvi inflacije. Skupen realen donos nepremičnine je vsota denarnega donosa in realnega porasta vrednosti nepremičnine oziroma realnega zmanjšanja vrednosti nepremičnine.
- **Nižje nihanje donosov naložb** v nepremičnine v primerjavi z donosi od vrednostnih papirjev. Večja stabilnost izhaja iz dejstva, da mora podjetje za obstoj svojega poslovanja najprej plačati najemnino pred izplačilom dividend.
- **Davčne ugodnosti** so v obliki amortizacije kot davčno priznanega odhodka in davčne olajšave za naložbe v nepremičnine. Stroški gradnje ali razvijanja projekta so davčno priznani stroški oziroma odhodki, prav tako stroški in obresti posojil namenjenih za financiranje projektov.

Za investitorje obstajajo številne možnosti za naložbe. Prvi korak pri sprejemanju naložbenih odločitev je določitev naložbenih možnosti in njihovih značilnosti. V primerjavi z naložbami v vrednostne papirje za naložbe v nepremičnine potrebujemo več časa za njihovo pridobitev, višji so tudi stroški same transakcije. Poleg tega je naložbe v nepremičnine na splošno zelo težko primerjati z drugimi naložbami, saj niti dve nepremičnini nista popolnoma enaki in se razlikujeta vsaj po različni lokaciji. Zaradi te lastnosti je za investitorja nujno, da ločeno presoja možnosti investiranja v vsako posamezno nepremičnino. Dodatno tveganje, ki ga nosijo investitorji v nepremičnine, je nelikvidnost trga, zaradi česar se lahko zgodi, da se nepremičnina proda po nižji ceni od predvidene (Francis, 1988, str. 707-723). Značilnost nepremičninskega trga je, da sta

ponudba in povpraševanje le redko v ravnovesju, pri čemer lahko neravnovesje obstaja tudi več let (McMahan, 1989, str. 72).

Ovisno od preferenc in ciljev ločimo kratkoročne in dolgoročne investitorje v nepremičnine. Cilj kratkoročnih investitorjev v nepremičnine je kupiti nizko in prodati visoko. Za njih je ključno, da ujamejo pravi trenutek na trgu, zato morajo znati oceniti, v katerem delu cikla se nepremičninski trg nahaja. Kratkoročni investitorji realiziranih dobičkov običajno ponovno ne investirajo, ampak jih uporabijo za tekočo potrošnjo. Cilj dolgoročnega investitorja pa je dolgoročna posest nepremičnine skozi celoten cikel nepremičninskega trga, zato je usmerjen v dobiček in učinkovitost. Nepremičninski cikel običajno traja deset let in vključuje tako obdobje rasti kot obdobje padanja vrednosti nepremičnin ter njihovih donosov. S pomočjo simulacij in analize občutljivosti investitor presoja padce vrednosti nepremičnin in prihodkov od nepremičnin (na primer najemnin), da ugotovi ali bo lahko obdržal določeno nepremičnino tudi, ko se bo cikel obrnil navzdol (Vander, 2004, str. 27-32).

Kupci nepremičnin so kot bodoči **uporabniki** zainteresirani, da bo investitor oziroma prodajalec izpolnil obveznosti iz kupoprodajne pogodbe v rokih in na način opredeljen v pogodbi. Kupcu na tem področju pravno varstvo nudi Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, 2004). Za izpolnitev pogodbenih obveznosti je v primeru novogradnje ključno, da investitor gradnjo zaključi v predvidenem roku, kupec pa je dolžan plačati kupnino v rokih in na način določen v pogodbi.

Posojilodajalci so zainteresirani za financiranje investicij v nepremičnine, pri čemer je njihov interes sposobnost investitorja, da bo pravočasno vrnil glavnico in plačal obresti na izposojena sredstva.

Interes in vloga **države** na področju nepremičnin so dohodki od davkov od prometa z nepremičninami, davkov na dobičke pri poslovanju z nepremičninami in obdavčitev posesti nepremičnin. Država zagotavlja tudi ureditev področja nepremičnin preko zagotavljanja ustrezne infrastrukture za poslovanje z nepremičninami, to je zakonodaje, evidenc in obdavčitve.

2.2.5 Vloga investitorja

Od celotnega trga nepremičnin lahko izločimo segment, kjer se ponuja in povprašuje po nepremičninah za naložbe. Kot kupci na tem trgu nastopajo predvsem institucionalni investitorji, katerih glavna motiva za naložbo sta letni donos nepremičnine in možna rast vrednosti nepremičnine. Cene na omenjenem trgu se spreminjajo skladno s pričakovanji investitorjev glede posamezne vrste nepremičnin, pri čemer se v skladu z gibanjem cene giblje tudi ponudba, medtem ko se dolgoročno ravnotežje trga vzpostavlja preko cenovnega mehanizma. V primeru, da cene določene vrste nepremičnin naraščajo, bodo

investitorji povečali ponudbo. Večja ponudba bo vplivala na znižanje cen. V primeru padajočih cen na trgu, se bodo prodajalci odločili za umik svoje ponudbe, saj bodo želeli iztržiti boljše ceno za svojo nepremičnino. S tem pa bodo znižali ponudbo na trgu in povzročili dvig cen (McMahan, 1989, str. 120-123).

Motivi za investiranje v nepremičnine (Haight & Singer, 2005, str. 9-11):

a) finančni vzvod (angl. *financial leverage*)

Finančni vzvod je dejansko delež dolga, ki se uporabni za financiranje nepremičnine. Najbolj pogost je način financiranja pridobitve nepremičnine, ko investitor zagotovi manjši delež lastnih sredstev, preostanek pa si izposodi. To mu omogoča, da kljub razpolaganju z lastnimi sredstvi v višini na primer 30 odstotkov vrednosti investicije, investicijo v celoti realizira. Običajna zahteva upnika je, da se sposojena sredstva zavarujejo s hipoteko nad nepremičninami, ki so predmet investicije, v njegovo korist. Od višine investitorjevih lastnih sredstev je odvisna donosnost vloženih sredstev. Manjša kot je lastna udeležba, višji je donos na vložena sredstva in višji je tudi finančni vzvod. Vendar pa višji finančni vzvod pomeni večja tveganja, ki izvirajo predvsem iz obveznosti servisiranja dolga, to je plačila obresti, drugih stroškov in glavnice. Investitorji se zato pri financiranju investicij odločajo za optimiranje finančnega vzvoda in ne za maksimiranje le tega. Priporočljiv finančni vzvod se giblje med 70 in 80 odstotkov dolga glede na vrednost investicije (angl. *Loan To Value* oziroma *LTV*) v stanovanjske nepremičnine in okrog 65 odstotkov dolga glede na vrednost investicije v poslovne nepremičnine.

b) poslovni vzvod (angl. *operating leverage*)

Poslovni vzvod je značilnost, ki jo najdemo v nepremičninah zaradi visokega deleža fiksnih stroškov v celotnih stroških. V povezavi z donosnostjo se to kaže v dejstvu, da v primeru relativno visokih fiksnih stroškov glede na variabilne stroške že majhen porast prihodkov od prodaje pomeni velik porast dobička. Vendar pa visok delež fiksnih stroškov zahteva velik obseg prodaje za doseganje točke preloma. Prisotnost poslovnega vzvoda pomeni, da je projekt zelo uspešen, ko so prihodki visoki, medtem ko v primeru nezadostnih prihodkov projekt hitro doživi polom. Bistvo poslovnega vzvoda je, da majhna sprememba v prihodkih pomeni veliko spremembo dobička. Zaradi te lastnosti je zelo težko napovedati uspešnost nepremičninskega projekta, kar pomeni, da je poslovni vzvod dejansko oblika poslovnega tveganja.

c) zavarovanje pred inflacijo

Vrednost nepremičnin običajno raste skupaj z inflacijo. Lahko pa vrednost nepremičnin dejansko raste hitreje od inflacije, saj gre za relativno redke dobrine v primerjavi z ostalimi dobrinami. Značilno za ponudbo nepremičnin je, da je neelastična in v primeru povečanega povpraševanja cene teh dobrin rastejo hitreje kot na drugih segmentih trga. Seveda pa rast cen v pogojih višjega povpraševanja ni značilna za vse nepremičnine,

ampak je odvisna od vrste nepremičnine in njene lokacije. Cene se razlikujejo med regijami, državami in celo soseskami. Posebna previdnost je potrebna predvsem pri odločanju za investiranje v poslovne nepremičnine.

d) davčne ugodnosti

Davčni sistem spodbuja investicije v nepremičnine. Najpomembnejši davčni prednosti sta dve, stroški obresti in amortizacija. Stroški obresti za financiranje investicije in amortizacija sta v celoti priznana odhodka, ki zmanjšujeta davčno osnovo. Vendar je do amortizacije upravičeno le podjetje, ki nepremičnino uporablja za lastne potrebe ali za oddajanje v najem. Nepremičnine namenjene nadaljnji prodaji se ne amortizirajo.

Investicije v nepremičnine imajo naslednje pomanjkljivosti (Haight & Singer, 2005, str. 14-18, 107-108):

a) pomanjkanje likvidnosti

Likvidnost v finančnem smislu pomeni zmožnost preoblikovanja sredstva v denar brez izgube v vrednosti. Dobro likvidnost imajo na primer delnice, s katerimi se javno trguje. Poslovne nepremičnine tipično niso dobro likvidne. Likvidnost nepremičnine je odvisna pretežno od trenutnih pogojev na trgu. Če se investitor odloči za prodajo v pogojih visokega povpraševanja in nezadostne ponudbe, se nepremičnina lahko proda v relativno kratkem času. V primeru presežne ponudbe na trgu pa lahko traja tudi več mesecev ali let, da investitor proda nepremičnino.

b) težave pri določanju vrednosti

Določanje vrednosti nepremičnine je v tesni povezavi z njeno likvidnostjo. Če je nepremičnina slabo likvidno sredstvo, pomeni, da je potrebno nekaj časa, da realiziramo njeno vrednost s prodajo (tržno vrednost). Pri prodaji poslovne nepremičnine gre dejansko za prodajo prihodnjih denarnih tokov. Pri vrednotenju prihodnjih denarnih tokov je potrebno upoštevati višino prihodnjih denarnih tokov, rizike povezane s prihodnjimi denarnimi tokovi, ki se odražajo v diskontni stopnji za izračun neto sedanje vrednosti (enačba (2)), ter potencialno rast denarnega toka v prihodnosti. V primeru večje negotovosti na trgu glede prihodnjih donosov potencialni kupci za izračun neto sedanje vrednosti prihodnjih denarnih tokov uporabijo višje diskontne stopnje, kar pomeni nižje neto sedanje vrednosti prihodnjih donosov oziroma nižje cene nepremičnin. Predvsem pri stanovanjskih nepremičninah pa je pogost način določanja vrednosti cenitev. Ocenjena vrednost je dober približek tržne vrednosti.

c) prekomerno zadolževanje

Finančni vzvod prinaša investitorjem pozitivne učinke, saj jim omogoča doseganje večjih donosov. Vendar pa visok delež dolga hkrati vnaša v projekt tudi večje tveganje. Tako previsok kot prenizek delež dolga v strukturi financiranja lahko ogroža uspešnost nepremičninskega projekta. Zato je potrebno, da investitor določi optimalno razmerje v

skladu z lastnimi preferencami glede izpostavljenosti tveganju in zahtevo po donosnosti projekta.

d) potrebno znanje

Investitor se pri investiranju v nepremičnine srečuje z različnimi aktivnostmi: iskanjem primerne nepremičnine za naložbo, presojanjem investicijskega potenciala projekta, priskrbo financiranja in upravljanjem z nepremičnino. Vse te aktivnosti zahtevajo od investitorja aktivno vključevanje in ustrezna znanja.

Tabela 1 prikazuje primerjavo opisanih prednosti in slabosti investiranja v posamezne vrste nepremičnin.

Tabela 1: Primerjava prednosti in pomanjkljivosti nekaterih tipov nepremičnin z vidika investitorja

Vrsta nepremičnine	Finančni vzvod	Operativni vzvod	Zavarovanje pred inflacijo	Davčne ugodnosti	Pomanjkanje likvidnosti	Zahtevnost določanja vrednosti	Potrebno znanje
nezazidana zemljišča	srednji	visok	srednje	nizke	visoko	visoko	nizko
individualne hiše	visok	srednji	visoko	visoke	srednje	srednje	srednje
stanovanja	visok	visok	visoko	visoke	srednje	srednje	visoko
trgovski centri	srednji	srednji	srednje	srednje	visoko	srednje	visoko
pisarne	visok	visok	visoko	visoke	visoko	srednje	srednje
parkirne hiše	visok	visok	visoko	srednje	visoko	visoko	srednje
hoteli	visok	srednji	visoko	visoke	srednje	srednje	visoko
industrijske stavbe	visok	srednji	srednje	srednje	visoko	nizko	nizko

Vir: Haight & Singer, *Techniques of Financial Analysis*, 2005, str. 20.

Za **ocenjevanje investicijskih projektov** sta na voljo dve dokaj enostavni metodi, računovodska stopnja donosa (angl. *Accounting Rate of Return* oziroma *ARR*) in doba vračanja (angl. *payback*). Za sprejem investicijske odločitve glede razvoja in gradnje nepremičninskega projekta, zadoščata omenjeni tehniki ocenjevanja investicij. **Računovodska stopnja donosa** je metoda, ki prikazuje pričakovano stopnjo donosa na kapital, investiran v projekt ali sredstvo. Za izračun uporablja projekcije računovodskega dobička in se izračuna po enačbi (1).

$$\text{računovodska stopnja donosa (\%)} = \frac{\text{povprečen pričakovan donos (računov. dobiček)}}{\text{povprečen angažiran kapital}} \times 100 \quad (1)$$

Kot je razvidno iz enačbe (1), je mogoče računovodsko stopnjo donosa izračunati kot količnik med povprečnim pričakovanim donosom v obdobju in povprečnim angažiranim kapitalom v obdobju, pomnoženim s 100, da dobimo v odstotku izraženo računovodsko stopnjo donosa.

Pogoj za izračun računovodske stopnje donosa so opredeljeni prihodki in stroški investicije, na osnovi katerih lahko izračunamo računovodski dobiček pred amortizacijo za

vsako leto obdobja, v katerem bo investicija ustvarjala prihodke in stroške. Izračunan povprečen pričakovan donos primerjamo s povprečnim angažiranim kapitalom za investicijo, ki je prav tako povprečje obdobja. Rezultat je računovodska stopnja donosa.

Ocenjevanje investicije na osnovi metode **dobe vračanja** je enostavna tehnika, ki pokaže sposobnost investicije, da povrne začetna vložena sredstva. Doba vračanja se izračuna tako, da se upošteva nabrani (kumulativni) neto denarni tok in se določi točko, kjer je vrednost nabrane (kumulativnega) neto denarnega toka enaka nič. Denarni tok predstavljajo prejemi in izdatki, ki so denarna sredstva. Neto denarni tok je razlika med vsemi pozitivnimi in vsemi negativnimi tokovi v obdobju. Tehnika dobe vračanja je v praksi zelo priljubljena, vendar ima svojo omejitev, ki jo predstavlja usmerjenost na sposobnost hitrega povračila vloženi sredstev v investicijo, medtem ko zanemarja na primer kasnejše denarne tokove iz investicije (Gowthorpe, 2008, 148-151).

Bolj zapletene metode ocenjevanja investicijskih projektov pa so primerne za projekte, katerih denarni tokovi se raztezajo dlje v prihodnost in zato upoštevajo časovno vrednost denarja. Taki metodi sta na primer **neto sedanja vrednost** (angl. *Net Present value* oziroma *NPV*) in **notranja stopnja donosa** (angl. *Internal Rate of Return* oziroma *IRR*) (Gowthorpe, 2008, 143-144). Pri metodi neto sedanje vrednosti investicijske izdatke in prejeme diskontiramo na začetni termin (t_0), kar prikazuje enačba (2). Z diskontiranjem vključimo časovno komponento, tako da so zneski v različnih časovnih obdobjih med seboj primerljivi (Mramor, 1993, str. 199, 337).

$$NPV = -R_0 + \frac{R_1}{(1+i)^1} + \frac{R_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} - R_0 \quad (2)$$

Legenda: R_0 je sedanji izdatek za naložbo (neto izdatek), R_t je pričakovani neto denarni tok (neto prejemek) v obdobju t , n je celotno število obdobji (običajno leto), za katero se računa neto sedanja vrednost, i pa je diskontna obrestna mera.

Iz enačbe (2) je razvidno, da se neto sedanja vrednost (NPV) izračuna kot vsota neto diskontiranih denarnih tokov v posameznih obdobjih. NPV pove ali je večja sedanja vrednost neto denarnih prejemkov dolgoročne naložbe ali sedanja vrednost neto denarnih izdatkov naložbe. Osnovno vodilo metode je, da je vrednost denarja danes večja od vrednosti denarja v prihodnosti.

Notranja stopnja donosa (IRR) se izračuna po enačbi (3) in pomeni diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič (Mramor, 1993, str. 336).

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+IRR)^t} - R_0 = 0 \quad (3)$$

Legenda: R_t je pričakovani neto denarni tok (ali neto prejemek) v obdobju t , n je celotno število obdobji (običajno leto), za katero se računa neto sedanja vrednost (NPV), IRR pa je diskontna obrestna mera, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič, R_0 je sedanji izdatek za naložbo (neto izdatek).

Iz enačbe (3) je razvidno, da se notranja stopnja donosa (IRR) izračuna na enak način kot neto sedanja vrednost, pri čemer imamo enačbo z eno neznanko (IRR), in jo rešimo.

Za sprejemanje investicijskih odločitev velja, da so za investicije primerne tiste s pozitivno neto sedanjo vrednostjo in čim višjo notranjo stopnjo donosa, seveda pa je ob tem potrebno upoštevati tudi tveganje (Haight & Singer, 2005, str. 30-35). Uporaba metode neto sedanje vrednosti in notranje stopnje donosa je primerna za ocenjevanje dolgoročnih investicij, pri katerih se bodo denarni tokovi pojavljali skozi več prihodnjih obdobj, saj z upoštevanjem časovne vrednosti denarja investicijske projekte postavimo na skupni imenovalec.

2.2.6 Viri financiranja

Med pomembnimi sestavinami investicijskega programa je finančna zasnova, ki kaže predviden način financiranja investicije (Kodeks poslovnofinančnih načel, 1996, 4.53). Ločimo dve vrsti financiranja nepremičninskih projektov (McMahan, 1989, str. 251-252):

- a) **lastniško financiranje**, ko investitorji vložijo svoja sredstva v kapitalske deleže podjetja, ki je pravni lastnik nepremičnine,
- b) **dolžniško financiranje**, ki pomeni financiranje s pomočjo posojil najetih pri finančnih institucijah, za zavarovanje katerih se zastavi zadevna nepremičnina.

V splošnem nepremičninski projekti zahtevajo znatne količine sredstev, ki zelo pogosto presegajo finančne zmožnosti investitorja. Zato je dolžniško financiranje najpogostejša oblika financiranja nepremičninskih projektov. Za zavarovanje odplačila dolga (to je glavnice, obresti in morebitnih drugih stroškov) služi nepremičnina, ki je predmet financiranja (McMahan, 1989, str. 251-252).

Oblike dolžniškega financiranja so: dolgoročna posojila (pri bankah ali drugih finančnih institucijah), dolgoročni komercialni krediti (običajni pri dobaviteljih za pospeševanje prodaje), izdani dolgoročni dolžniški vrednostni papirji in zunajbilančno dolgoročno dolžniško financiranje - lizing (Kodeks poslovnofinančnih načel, 1996, 4.37-4.46).

Pomembna oblika zagotavljanja srednjeročnega in dolgoročnega kapitala za financiranje investicijskih projektov je tudi tako imenovano **projektno financiranje**. Gre za obliko financiranja projekta, kjer je finančna struktura organizirana tako, da bodoči prihodki projekta predstavljajo glavni vir servisiranja dolga in premoženje projekta predstavlja glavno obliko zavarovanja. Ključni dejavnik, ki opredeljuje ali je posamezen projekt primeren za projektno financiranje, je stopnja zanesljivosti njegovih bodočih prihodkov (Mrak, Gazvoda & Mrak, 2005, str. 7).

Lizing kot način financiranja investicij v nepremičnine predstavlja drugo možnost predvsem dolžniškemu financiranju, včasih pa tudi financiranju z lastnim kapitalom.

Večinoma pri odločanju med nakupom in lizingom prevladuje praktični dejavnik možnosti dostopa do kapitala. Investitorji imajo pogosto tudi na izbiro, da nastopajo kot lizingodajalci ali lizingojemalci. Lizingodajalec je z zagotovitvijo financiranja projekta deležen davčnih ugodnosti zaradi amortizacije, ki povečuje njegov denarni tok in izničuje davčni učinek prihodkov od obresti. Medtem ko lizingojemalec iz tega razmerja pridobi dostop do kapitala, do katerega sicer ne bi mogel priti, hkrati pa mu odplačila za lizing zmanjšujejo osnovo za davke (Haight & Singer, 2005, str. 81, 96).

Pri določanju optimalne strukture kapitala je treba upoštevati, da povečevanje dolžniškega kapitala v strukturi kapitala podjetja zaradi delovanja finančnega vzvoda povečuje donosnost lastniškega kapitala, kadar je donosnost sredstev večja od stroška dolžniškega kapitala, in nasprotno, zmanjšuje donosnost lastniškega kapitala, kadar so stroški dolžniškega kapitala večji od donosnosti sredstev. S povečevanjem dolžniškega kapitala se povečuje tudi spremenljivost donosnosti oziroma tveganje lastniškega kapitala (Kodeks poslovnofinančnih načel, 1996, 4.8-4.9).

2.2.7 Zagotavljanje informacij

Informacijska vrednost je značilnost, ki loči podatek od informacije. Vsaka informacija vsebuje neko vrednost, ki jo imenujemo čista uporabna vrednost informacije, izkoriščeno vrednost informacije pa imenujemo dejanska vrednost informacije. Če uporabnik ne najde v informaciji nobene vsebine, je to zanj podatek (Damij, 2004, str. 28).

Računovodski izkazi za splošne namene so urejene predstavitve finančnega stanja in uspešnosti podjetja, ki se predstavljajo najmanj enkrat letno. Njihov namen je dajati informacije o finančnem stanju, uspešnosti in finančnih tokovih podjetja, ki širšemu krogu uporabnikov koristijo pri gospodarskem odločanju. Namenjeni so zadovoljevanju potreb uporabnikov, ki nimajo možnosti zahtevati poročil, prilagojenih zadovoljevanju njihovih posebnih potreb po informacijah (Mednarodni računovodski standardi, 2008, Uvod).

Uporabnike računovodskih informacij v splošnem delimo na notranje uporabnike informacij in zunanje uporabnike informacij. Med notranje uporabnike informacij sodijo predvsem managerji, lastniki in zaposleni. Med zunanje uporabnike informacij pa država, posojilodajalci, dobavitelji, kupci in drugi.

Obsežnost potrebnih informacij je odvisna od vloge njihovega prejemnika pri odločanju. Računovodstvo mora zagotavljati razumljive, ustrezne, zanesljive in primerljive računovodske informacije. Treba je upoštevati zahtevo po pravočasnem oblikovanju in predlaganju ustreznih računovodskih informacij za odločanje; prepozne informacije niso več koristne. Upoštevati pa je treba tudi razmerje med stroški oblikovanja posamezne računovodske informacije in njenimi koristmi. Računovodske informacije se izražajo s števili in njihovimi pojasnili kot sestavinami računovodskih poročil.

Najbolj pogosto morajo biti računovodske informacije na razpolago notranjim uporabnikom, ki morajo dobiti tudi najbolj podrobne informacije. Zunanji uporabniki pa informacije dobivajo manj pogosto in v bolj zbirni obliki. Najbolj zbirne računovodske informacije so računovodski izkazi. Odgovornost za resnično in pošteno računovodsko informiranje zunanjih uporabnikov pa nosi uprava podjetja (SRS, 2006, 30.7-30.17).

Različni notranji in zunanji uporabniki računovodskih podatkov in računovodskih informacij imajo svoje posebne interese. Te je treba upoštevati in se jim kar najbolj prilagajati, vendar se pri tem nikakor in nikoli ne smejo ogroziti pravice vseh uporabnikov do popolnega in bistvenega informiranja (SRS, 2006, 30.43).

Pri oceni izrazne moči informacij na osnovi računovodskih izkazov je pomembno upoštevanje zlasti naslednjih dejstev (Bergant, 1997, str. 378):

- računovodski izkazi podajajo nujno potrebne informacije za spoznavanje, analiziranje in uspešno odločanje v podjetju,
- analiziranje samo računovodskih izkazov, zlasti le izkaza poslovnega izida, omejuje oceno položaja na kratkoročni vidik, ki je lahko tudi napačen,
- računovodske izkaze je potrebno analizirati v medsebojni povezavi in jih tako tudi obravnavati, ker si le tako lahko ustvarimo sliko o podjetju,
- računovodsko izražene informacije niso zadostne za celovito oceno o poslovanju in položaju podjetja, saj ne vsebujejo informacij o tehnološkem razvoju podjetja, znanju in sposobnosti zaposlencev, informacij o zadovoljevanju ekoloških in kakovostnih standardov ter drugih informacij,
- iz računovodskih izkazov ni možno oblikovati informacij o izvenbilančnem položaju podjetja,
- računovodski okviri zaostajajo za trendi na drugih področjih poslovanja,
- obstaja razlika med računovodskim in finančnim vidikom poslovanja podjetja,
- računovodski izkazi pogosto predstavljajo bolj konzervativen pogled na podjetje.

Različni uporabniki zahtevajo različne vidike pogleda na poslovanje podjetja, glede na njihova pričakovanja. Managerji so odgovorni za učinkovitost poslovanja, kratkoročno in dolgoročno doseganje dobička ter učinkovito rabo resursov. Odgovorni so tudi lastnikom podjetja, katerih interes je predvsem kratkoročna in dolgoročna dobičkonosnost njihove naložbe. Običajno pričakujejo rast dobička in dividend, kar povečuje vrednost njihovega vložka. Banke in drugi posojilodajalci so zainteresirani za financiranje uspešnih podjetij, ki poslujejo skladno s pričakovanji in bodo tako poslovala tudi v prihodnosti ter bodo sposobna pravočasno odplačevati glavnice in obresti. Zato pričakujejo predvsem informacije o likvidnosti in solventnosti. Nadalje državo zanima sposobnost plačila davkov, medtem ko zaposlence zanima ali jim je podjetje sposobno redno plačevati ter stabilnost njihove zaposlitve (Helfert, 1994, str. 101-103).

Tabela 2 prikazuje merila finančnega poslovanja po področjih in posameznih vrstah uporabnikov.

Tabela 2: Merila finančnega poslovanja glede na področje in glede na uporabnike

<i>Management</i>	<i>Lastniki</i>	<i>Posojilodajalci</i>
Analiza poslovanja: - kosmata dobičkovnost - čista dobičkovnost - analiza stroškov poslovanja - poslovni vzvod - prispevek za kritje	Dobičkonosnost: - dobičkonosnost kapitala - dobiček na delnico (lastniški delež) - rast vrednosti delnice - skupen donos delničarja	Likvidnost: - kratkoročni koeficient - pospešeni koeficient - analiza denarnih tokov
Upravljanje z resursi: - obračanje sredstev - upravljanje z obratnimi sredstvi (obračanje zalog, analiza terjatev, obveznosti)	Razdelitev dobičkov: - dividenda na delnico - dobičkonosnost dividende	Finančni vzvod: - delež dolga v sredstvih - delež dolga v kapitalizaciji (neto sredstvih)
Dobičkonosnost: - dobičkonosnost sredstev - dobiček pred obrestmi in davki (angl. <i>EBIT</i>) - analiza investicij	Tržni kazalniki: - cena delnice / dobiček na delnico - primerjava tržne in knjižne vrednosti delnice	Možnosti poravnavanja dolga: - pokritje obresti - pokritje dolga - analiza denarnega toka

Vir: Helfert, *Techniques of Financial Analysis*, 1994, str. 103

Merila uspešnosti poslovanja za potrebe **managementa** sestavljajo: analiza poslovanja, analiza upravljanja z resursi in analiza dobičkonosnosti. Analiza poslovanja in analiza dobičkonosnosti temeljita predvsem na analiziranju izkaza poslovnega izida, analiza upravljanja z resursi pa na bilanci stanja in izkazu poslovnega izida. Smiselno je, da razmerja primerjamo za več preteklih obdobij, da ugotovimo trend izboljševanja ali poslabševanja posameznih razmerij. Izračunana razmerja nato primerjamo z razmerji, ki so značilni za panogo, v kateri podjetje posluje. V okviru analize poslovanja se najbolj običajno izračuna in analizira kazalnike in razmerja, ki so prikazani v Tabeli 3.

Tabela 3: Merila finančnega poslovanja za management

Ime kazalnika ali razmerja:	Enačbe za izračun:
a) Delež nabavne vrednosti prodanega blaga in storitev v prihodkih	$\frac{\text{nabavna vrednost prodanega blaga in storitev}}{\text{čisti prihodki iz prodaje}}$
b) Stopnja kosmate dobičkovnosti poslovnih prihodkov	$\frac{\text{kosmati poslovni dobiček}}{\text{čisti prihodki iz prodaje}}$ $\text{Kosmati poslovni dobiček} = \text{čisti prihodki iz prodaje} - \text{nabavna vrednost prodanega blaga in storitev}$
c) Stopnja čiste dobičkovnosti prihodkov	$\frac{\text{čisti dobiček}}{\text{prihodki}}$
d) Delež stroškov v prihodkih	$\frac{\text{različne vrste stroškov}}{\text{čisti prihodki iz prodaje}}$

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Ime kazalnika ali razmerja:	Enačbe za izračun:
e) Stopnja prispevka za kritje	$\frac{\text{prispevek za kritje}}{\text{čisti prihodki iz prodaje}}$ $\text{Prispevek za kritje} = \text{čisti prihodki iz prodaje} - \text{neposredni stroški (variabilni stroški)}$
f) Koeficient obračanja sredstev	$\frac{\text{čisti prihodki iz prodaje}}{\text{povprečna sredstva (neto ali bruto)}}$ $\text{Neto sredstva} = \text{sredstva} - \text{kratkoročne obveznosti}$
g) Koeficient obračanja zalog	$\frac{\text{čisti prihodki iz prodaje}}{\text{povprečna zaloga}}$
h) Stanje dnevne trajanosti kreditirane prodaje do kupcev	$\frac{\text{stanje terjatev do kupcev}}{\text{dnevna prodaja}}$ $\text{dnevna prodaja} = \frac{\text{čisti prihodki iz prodaje}}{\text{stanje terjatev do kupcev}}$
i) Dobičkonosnost sredstev	$\frac{\text{čisti dobiček (dobiček pred obrestmi in davki (EBIT))}}{\text{povprečna sredstva (neto ali bruto)}}$ $\text{Neto sredstva ali kapitalizacija} = \text{sredstva} - \text{kratkoročne obveznosti}$

Vir: lastna izdelava, Slovenski računovodski standardi, 2006

Lastniki podjetja so osredotočeni predvsem na dobičkonosnost njihovih vloženih sredstev in na vrednost pripadajočega dobička. Poleg tega je njihov interes takšno poslovanje podjetja, ki povečuje tržno vrednost njihovega lastniškega deleža oziroma delnic. Zato jih predvsem zanimajo naslednje skupine kazalnikov: dobičkonosnosti, razdelitve dobička in tržnih razmer. Kazalnike finančnega poslovanja za lastnike podjetij prikazuje Tabela 4.

Tabela 4: Merila finančnega poslovanja za lastnike

Ime kazalnika ali razmerja:	Enačbe za izračun:
a) Koeficient čiste dobičkonosnosti kapitala	$\frac{\text{čisti dobiček v poslovnem letu}}{\text{povprečni kapital (brez čistega poslovnega izida proučevanega leta)}}$
b) Čista dobičkonosnost navadne delnice	$\frac{\text{čisti dobiček za navadne delnice}}{\text{povprečno število uveljavljajočih se navadnih delnic}}$
c) Skupen donos delničarja	$\text{Skupen donos delničarja} = \text{porast (padeč) tržne vrednosti delnice} + \text{denarni tokovi za dividende v opazovanem obdobju}$
d) Dividendnost navadne delnice (denarni tok na delnico)	$\frac{\text{dividende za navadne delnice v poslovnem letu}}{\text{povprečno število uveljavljajočih se navadnih delnic}}$
e) Dobičkonosnost navadne delnice	$\frac{\text{znesek dividende na delnico}}{\text{povprečna tržna vrednost delnice}}$
f) Mnogokratnik dobička ali koeficient cena / dobičkonosnost delnice	$\frac{\text{tržna cena delnice}}{\text{dobiček na delnico}}$

Vir: lastna izdelava, Slovenski računovodski standardi, 2006

Posojilodajalci se pri analiziranju podjetij poslužujejo dveh vidikov: ali bo podjetje poslovalo v skladu s pričakovanji tudi v prihodnje in kakšne bi bile negativne posledice nezmožnosti plačila ali stečaja podjetja. Posebnost posojilodajalcev je, da niso udeleženi na dobičku podjetja, ampak so zaradi uspešnega poslovanja deležni pravočasnih plačil obresti in glavnice. Njihov motiv pri analiziranju podjetja je presojanje tveganj glede zmožnosti podjetja, da pravočasno odplačuje svoje dolgove, predvsem tista z dolgim rokom odplačevanja. Posojilodajalci tudi ocenjujejo kakšen delež premoženja podjetja bi ostal za poplačilo njihovih obveznosti v primeru likvidacije podjetja. Pri tem si pomagajo s kazalniki finančnega ustroja, to je kazalniki plačilne sposobnosti (likvidnosti), kazalniki finančnega vzvoda in kazalniki možnosti poravnavanja dolgov. Kazalniki finančnega vzvoda prikazujejo način financiranja podjetja, medtem ko kazalniki možnosti poravnavanja dolgov prikazujejo pokritost obresti in pokritost dolga z dobičkom iz poslovanja. Tabela 5 prikazuje merila finančnega poslovanja, ki zanimajo posojilodajalce.

Tabela 5: Merila finančnega poslovanja za posojilodajalce

Ime kazalnika ali razmerja:	Enačbe za izračun:
a) Koefficient kratkoročne pokritosti kratkoročnih obveznosti (kratkoročni koefficient)	$\frac{\textit{kratkoročna sredstva}}{\textit{kratkoročne obveznosti}}$
b) Koefficient pospešene pokritosti kratkoročnih obveznosti (pospešeni koefficient)	$\frac{\textit{likvidna sredstva} + \textit{kratkoročne terjatve}}{\textit{kratkoročne obveznosti}}$
c) Stopnja dolžniškosti financiranja	$\frac{\textit{celotni dolg}}{\textit{vsa sredstva}}$
d) Koefficient dolgovno – kapitalskega razmerja	$\frac{\textit{dolgovi (dolgoročni dolg)}}{\textit{kapital}}$
e) Koefficient pokritosti obresti	$\frac{\textit{dobiček pred obrestmi in davki (EBIT)}}{\textit{stroški obresti}}$
f) Koefficient pokritosti dolga	$\frac{\textit{dobiček pred obrestmi in davki (EBIT)}}{\textit{stroški obresti} + \textit{odplačila glavnice (1-davčna stopnja)}}$

Vir: lastna izdelava, Slovenski računovodski standardi, 2006

Predvsem pri podjetjih, ki se pretežno ali izključno ukvarjajo z nepremičninskimi projekti, je za kakovostno informiranje uporabnikov o poslovanju prikazana merila uspešnosti nujno dopolniti z dodatnimi pojasnili. Zaradi vplivov življenjskih ciklov nepremičninskih projektov in zaradi velikih vrednosti poslov z nepremičninami računovodski izkazi izkazujejo večja nihanja višine nekaterih kategorij v računovodskih izkazih, ko te primerjamo v zaporednih obdobjih. S tem je oteženo primerjanje vrednosti in meril uspešnosti poslovanja med posameznimi poslovnimi obdobji. Z dodatnimi razlagalnimi pojasnil k računovodskim izkazom in na njihovi osnovi izračunanim merilom uspešnosti poslovanja zagotovimo uporabnikom celovito informacijo o poslovanju.

Dobičkonosnost podjetja je v veliki meri odvisna od uspešnih investicijskih projektov, saj so investicijske odločitve osnovna gonilna sila podjetij. Za analiziranje investicij uporabljamo analize denarnega toka (Helfert, 1994, str. 104-126). Ključna je tudi primerjava doseženih rezultatov z načrtovanimi in pojasnjevanje odstopanj. Analiza denarnega toka z analizo uspešnosti nepremičninskega projekta je prikazana v nadaljevanju v okviru praktičnega primera modela spremljanja poslovanja z nepremičninami.

3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE O POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI ZA ZUNANJE UPORABNIKE

3.1 Zunanji uporabniki informacij

Zunanji uporabniki računovodskih informacij in njihovi interesi po računovodskih informacijah (Igličar & Hočevar, 1997, str. 26-28):

- Lastnike podjetja brez pravice do upravljanja in morebitne vlagatelje kapitala v podjetje zanima predvsem kako uspešna je oziroma bo naložba v podjetje. Računovodske informacije, ki jih potrebujejo, zadevajo dobiček in njegovo delitev ter donosnost podjetja.
- Dajalce posojil (predvsem banke) zanimajo računovodske informacije o finančnem položaju podjetja in njegovi donosnosti.
- Dobavitelje, pri katerih podjetje kupuje na kredit, zanimajo podobne informacije kot dajalce posojil.
- Kupce podjetja zanimata predvsem njegova dolgoročna donosnost in stabilnost poslovanja.
- Konkurente zanimajo predvsem računovodske informacije o donosnosti in finančnem položaju.
- Državo zanimajo računovodske informacije o dobičku, prihodkih in drugih kategorijah, ki so osnova za ugotovitev dajatev in za statistične namene.
- Javnost, predvsem v kraju, kjer podjetje deluje, zanimajo podatki o donosnosti in finančnem položaju.

3.2 Okviri poročanja

Računovodstvo se deli na finančno in stroškovno računovodstvo. Finančno računovodstvo sporoča podatke o poslovanju zunanjim uporabnikom oziroma spremlja in proučuje poslovanje poslovnega sistema. Stroškovno računovodstvo pa je notranje, je analitično in je povezano s poslovanjem podjetja. Poleg omenjenih vrst obstaja tudi upravljalno računovodstvo, ki ni tretja vrsta, ampak izhaja iz navedenih dveh. Usmerjeno je k potrebam po informacijah pri poslovnem odločanju (Igličar & Hočevar, 1997, str. 28-29).

Računovodski izkazi so urejene predstavitve finančnega stanja in uspešnosti podjetja. Računovodski izkazi za zunanje uporabnike morajo biti sestavljeni skladno z veljavno zakonskimi in strokovnimi predpisi. Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1) v osmem poglavju opredeljuje splošen okvir vodenja poslovnih knjig, letno poročilo, zavezanost k reviziji ter konsolidirano letno poročilo. Glede podrobnosti pa nas usmerja na določila Slovenskih računovodskih standardov in Mednarodnih standardov računovodskega poročanja, ki predstavljajo pravila o strokovnem ravnanju na področju računovodenja. Obseg letnega poročila je odvisen od velikosti podjetij ter v najbolj obsežni različici obsega računovodsko poročilo in poslovno poročilo. Računovodsko poročilo sestavljajo bilanca stanja, izkaz poslovnega izida, izkaz denarnih tokov, izkaz gibanja kapitala in priloga s pojasnili k izkazu (ZGD-1, 2006, 60. člen).

Ločeno od računovodskih izkazov se sestavljajo izkazi za davčne namene, kar ne pomeni sestavljanja dveh popolnoma različnih računovodskih izkazov, temveč se ti lahko razlikujejo po posameznih področjih. Razlike se kažejo v pripoznavanju posameznih vrst prihodkov oziroma odhodkov pri sestavljanju davčnih in računovodskih izkazov, kar podrobneje predpisuje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) (Igličar & Hočevar, 1997, str. 32).

3.3 Opredelitev nepremičninskih projektov v Slovenskih računovodskih standardih in zakonodaji

3.3.1 Opredelitev v Slovenskih računovodskih standardih

Nepremičnine in nepremičninske projekte glede na njihov status in fazo razvoja opredeljuje več računovodskih standardov:

- SRS 1 (2006): Opredmetena osnovna sredstva,
- SRS 4 (2006): Zaloge,
- SRS 6 (2006): Naložbene nepremičnine.

V skladu s SRS 1 (2006) se razviduje nepremičnina, ki se po vsebini uvršča med opredmetena osnovna sredstva. Opredmeteno osnovno sredstvo je sredstvo v lasti ali finančnem najemu, ki se uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za pisarniške namene ter se bo po pričakovanjih uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju. To so zemljišča, zgradbe, proizvodna oprema, druga oprema in biološka sredstva. Pri zgradbah in opremi je treba ločevati stvari, ki se še gradijo ali izdelujejo, od stvari, ki so že usposobljene za uporabo (SRS, 2006, 1.1-1.3). Nepremičnina, ki je uvrščena med opredmetena osnovna sredstva, se imenuje lastniško uporabljena nepremičnina. Ker je doba koristnosti bistveno daljša ali v določenih primerih

celo neomejena, je ločeno izkazovanje nepremičnin od ostalih opredmetenih osnovnih sredstev utemeljeno (Premk, 2007, str. 315).

Po SRS 4 se lahko nepremičnina razviduje tudi kot zaloga. Zaloge so praviloma sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo porabljena pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma pri proizvodjanju za prodajo ali prodana v okviru rednega poslovanja. Zaloga v postopku proizvodjanja zajema nedokončano proizvodnjo in polproizvode. Zaloga, namenjena prodaji, zajema dokončane proizvode in trgovsko blago (SRS, 2006, 4.1-4.4).

SRS 6 pravi, da je naložbena nepremičnina tista nepremičnina, ki jo posedujemo z namenom, da bi prinašala najemnino in/ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe. Naložbene nepremičnine so (SRS, 2006, 6.1-6.3):

- a) zemljišča, posedovana za povečevanje vrednosti dolgoročne naložbe in ne za prodajo v bližnji prihodnosti v rednem poslovanju;
- b) zemljišča, za katera podjetje ni določilo prihodnje uporabe,
- c) zgradbe v lasti ali finančnem najemu, oddane v enkratni ali večkratni poslovni najem,
- d) prazne zgradbe, posedovane za oddajo v enkratni ali večkratni poslovni najem.

Za odločitev, ali se nepremičnina razvrsti kot naložbena nepremičnina, je potrebna presoja v skladu z napotki MRS 40-Naložbene nepremičnine. Izvedba nepremičninskega projekta je v tesni povezavi s pogodbami o gradbenih delih, ki jih opredeljuje MRS 11-Pogodbe o gradbenih delih. Standard predpisuje računovodske rešitve glede prihodkov in stroškov, povezanih s pogodbami o gradbenih delih, med drugim za razporejanje pogodbenih prihodkov in pogodbenih stroškov na obračunska obdobja, v katerih se gradbena dela izvajajo.

V okviru prenovljenega kontnega načrta veljavnem od 1.1.2008 dalje (Slovenski inštitut za revizijo, 2008) lahko podjetja nepremičnine izkazujejo na več kontih, odvisno od njihovega statusa in faze razvoja. V kolikor se nepremičnine razvrščajo v skladu z računovodskim standardom:

- SRS 1-Opredmetena osnovna sredstva, se njihove vrednosti izkazujejo na kontih razreda 0, v okviru tega pa v podrazred 02-Nepremičnine in v povezavi z njim tudi na podrazred 03-Popravek in oslabitev vrednosti nepremičnin.
- SRS 4-Zaloge, se njihove vrednosti izkazujejo na kontih razreda 6-Zaloge proizvodov, storitev, blaga in nekratkoročnih sredstev (skupine za odtujitev) za prodajo, v okviru tega pa v podrazredu 60-Nedokončane proizvodnja in storitve in v podrazredu 67-Nekratkoročna sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo.
- SRS 6-Naložbene nepremičnine, se njihove vrednosti izkazujejo na kontih razreda 0-Dolgoročna sredstva, v okviru tega pa v podrazredu 01-Naložbene nepremičnine.

Če se bo knjigovodska vrednost nekega sredstva zagotovila predvsem s prodajo in ne z nadaljevanjem uporabe, se to sredstvo opredeli kot nekratkoročno sredstvo za prodajo in se uvrsti v skupino za odtujitev za prodajo – to je med zaloge. Sredstvo se tudi preneha amortizirati. Nepremičnine, ki se gradijo in razvijajo za prihodnjo uporabo kot naložbene nepremičnine, se do takrat obravnavajo kot opredmetena osnovna sredstva v gradnji ali izdelavi. Opredmeteno osnovno sredstvo, ki se uporablja za oddajanje v najem in ki izpolnjuje pogoje za razvrstitev med naložbene nepremičnine, se obravnava po SRS 6-Naložbene nepremičnine (SRS, 2006, 1.54, 1.62).

Po MRS 40 so naložbene nepremičnine tiste nepremičnine (to je zemlja ali zgradba, del zgradbe ali oboje skupaj), ki jih posedujemo (bodisi kot lastnik bodisi kot lizingojemalec v okviru finančnega lizinga) z namenom pridobivanja najemnin ali kapitalskega dobička ali pa obojega. V to kategorijo ne spadajo nepremičnine, katere (MRS 40, 2008):

- podjetje poseduje za opravljanje lastne dejavnosti,
- ima podjetje v lasti ter so namenjene nadaljnji prodaji in tiste, ki se nahajajo v procesu izgradnje ali razvoja z namenom nadaljnje prodaje (se obravnavajo v okviru MRS 2-Zaloge),
- podjetje gradi ali razvija za tretje osebe (se obravnavajo v okviru MRS 11-Gradbene pogodbe),
- so oddane v najem povezanim podjetjem in so zato z vidika skupine zasedene s strani lastnikov (se obravnavajo v okviru MRS 16-Zemljišča, zgradbe in oprema),
- se gradijo ali razvijajo za naložbene nepremičnine (do konca izgradnje ali razvoja se te nepremičnine vodijo v skladu z MRS 16 kot nepremičnine v pridobivanju, nato se vodijo kot naložbene nepremičnine v skladu z MRS 40),
- oddamo drugim v finančni lizing.

Prenosi v ali iz kategorije naložbenih nepremičnin so možni le v primeru spremembe namena uporabe (MRS 40, 2008):

- začetek uporabe s strani lastnika (prenos iz naložbenih nepremičnin med osnovna sredstva),
- začetek razvoja nepremičnine z namenom nadaljnje prodaje (prenos iz naložbenih nepremičnin med zaloge),
- konec uporabe s strani lastnika (prenos iz osnovnih sredstev med naložbene nepremičnine),
- konec gradnje ali razvoja (prenos iz nepremičnin v pridobivanju med naložbene nepremičnine).

V primeru, da se podjetje odloči prodati naložbeno nepremičnino brez nadaljnjega razvoja, se te ne prekvalificira, ampak se jo obravnava kot naložbeno nepremičnino, dokler se ne proda.

3.3.2 Opredelitev v zakonodaji

Stvarno-pravno je mogoče promet z nepremičninami razumeti le kot prenos lastninske pravice na posamezni nepremičnini. Širši pojem od prometa je razpolaganje z nepremičninami, kar v stvarnem pravu pomeni razpolaganje z lastninsko pravico na nepremičnini. Razpolaganje z nepremičnino ima naslednje pojavne oblike: prenos pravice, sprememba pravice, obremenitev pravice in odpoved pravice (vendar odpoved lastninski pravici na nepremičnini ni mogoča). Razpolaganje z nepremičnino je učinkovito le, če je razpolagalec tudi upravičen do razpolage. Za nepremičninsko pravo velja, da je razpolagalno sposoben tisti, ki je vpisan v zemljiški knjigi.

Pri poslovanju z nepremičninami je potrebno upoštevati navedene predpise, ki pomembno vplivajo na izpeljavo določenega posla z nepremičnino.

a) Opredelitev in evidenca nepremičnin

Stvarnopravni zakonik (SPZ, 2002) opredeljuje pojem nepremičnine, med drugim opredeljuje tudi lastninsko pravico, zastavno pravico na nepremičninah in etažno lastnino.

Stanovanjski zakon (SZ-1, 2003) ureja področje stanovanjskih stavb, med drugim tudi etažno lastnino na stanovanjih kot poseben pravni režim.

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, 2003) ureja področje vpisovanja nepremičnin kot samostojnih nosilk stvarnih pravic v zemljiško knjigo.

Zakon, ki ureja evidentiranje nepremičnin in predstavlja pravno podlago za zemljiški kataster in kataster stavb, je Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE, 2000).

b) Promet z nepremičninami

Promet z nepremičninami zapade obveznosti plačila bodisi davka na dodano vrednost bodisi davka na promet nepremičnin, za kar sta pristojna Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1, 2006) in Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, 2006).

Pomemben pojem pri poslovanju z nepremičninami je zastavna pravica oziroma hipoteka. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja (SPZ, 2002, 128. člen). Hipoteka je zastavna pravica na nepremičninah (SPZ, 2002, 138. člen). Za pridobitev hipoteke na podlagi pravnega posla se zahteva vpis v zemljiško knjigo (SPZ, 2002, 141. člen). Če dolжник v roku ne plača terjatve, lahko upnik s tožbo zahteva, da se zastavljena nepremičnina proda (SPZ, 2002, 153. člen). V računovodskih izkazih je potrebno razkriti

obstoj in znesek pravnih omejitev ter opredmetena osnovna sredstva, ki so zastavljena kot jamstvo za obveznosti (MRS 16, 2008).

Pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb določa Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, 2004), katerega namen je zaščita končnih kupcev pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi.

Kupec je v prvi vrsti izpostavljen tveganju investitorjeve finančne nesposobnosti dokončanja gradnje. Večina prodajalcev (investitorjev) običajno ne financira celotne izvedbe projekta v celoti z lastnimi sredstvi, ampak sredstva zagotovi z zadolževanjem pri banki ter zavarovanjem le-tega s hipoteko, delno pa sredstva pridobi tudi od kupcev, od katerih zahteva plačilo predujmov po prodajnih pogodbah. V primeru nezadostnih virov za financiranje dokončanja investicije ali v primeru večjih stroškov investicije od predvidenih, prodajalec (investitor) ni sposoben zaključiti gradnje objekta in kupcem izročiti bremen proste nepremičnine. ZVKSES predpisuje mehanizme, ki zagotavljajo varstvo kupcu stanovanja oziroma stanovanjske stavbe pred tem in še nekaterimi drugimi tveganji.

c) Obdavčitev nepremičnin

Na poslovne odločitve o nakupu ali prodaji nepremičnin vpliva tudi obdavčitev nepremičnin. Pri poslovanju z nepremičninami je treba upoštevati vrsto davčnih predpisov. Za podjetja so pomembni predvsem:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2, 2006),
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1, 2006),
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2, 2006),
- Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2, 2006) v povezavi z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP, 1999),
- za fizične osebe pa še Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD, 2006) in Zakon o dohodnini (ZDoh-1, 2006).

Z davkom na dodano vrednost je obdavčen promet nepremičnin, ki pomeni prenos lastninske pravice (ZDDV-1, 2006, 3. člen in 6. člen). Plačila davka na dodano vrednost je oproščen promet objektov in delov objektov skupaj z zemljišči, na katerih so postavljeni, ter promet zemljišč - razen stavbnih (ZDDV-1, 2006, 44. člen). Ta promet je obdavčen z davkom na promet nepremičnin, obstaja pa tudi nekaj izjem. Splošna davčna stopnja davka na dodano vrednost je 20 odstotkov od davčne osnove, nižja davčna stopnja 8,5 odstotka pa velja za promet stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje (ZDDV-1, 2006, 41. člen).

Davek na promet nepremičnin se plačuje za vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah ali pri zamenjavi ene nepremičnine za drugo po davčni stopnji 2 odstotka od prodajne cene (ZDPN-2, 2006, 9. člen).

3.4 Vpliv nepremičninskega projekta na računovodske izkaze

Nepremičnine so zemljišča in zgradbe. Prav zaradi njihovih posebnosti je potrebno natančno poznati pravila o njihovem računovodskem obravnavanju, ki je odvisno od lastninske pravice in načina uporabe oziroma namena, ki ga ima podjetje z njimi. Nepremičnine so lahko razvrščene med opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, nekratkoročna sredstva za prodajo ali zaloge (Premk, 2007, str. 315). V primeru začetka razvoja (npr. gradnje) nepremičnine z namenom nadaljnje prodaje, se nepremičnina prenese iz naložbenih nepremičnin med zaloge (MRS 40, 2008).

Nepremičnine v gradnji ali izdelavi še niso usposobljene za uporabo. Njihova vrednost se povečuje z večanjem dokončanosti. V računovodskih razvidih jih izkazujemo ločeno od nepremičnin, ki so usposobljene za uporabo. Kot opredmeteno osnovno sredstvo v gradnji se računovodsko obravnava tudi gradnja ali razvijanje nepremičnine za prihodnjo uporabo kot naložbene nepremičnine, dokler se gradnja ali razvijanje ne dokonča. Če podjetje gradi nepremičnino, da bi jo oddajalo v poslovni najem, jo bo po končani gradnji razvrstilo med naložbene nepremičnine (Premk, 2007, str. 318).

Najpogostejši način pridobitve je nakup nepremičnine. Računovodski postopek skupne pridobitve zemljišča in zgradbe opredeljuje SRS 13-Stroški amortizacije. Ta v 28. točki navaja, da so zemljišča in zgradbe ločljiva sredstva in se obravnavajo vsako posebej, tudi v primeru, da so pridobljena skupaj (izjema je pridobitev solastniškega deleža na pripadajočem zemljišču).

Stroški povezani z izgradnjo kupljenega objekta ali objekta, ki ga gradimo, se razvrščajo (Premk, 2007, str. 321-322):

- Stroški preureditve zemljišča (npr. sprememba namembnosti, tudi stroški odstranitve obstoječega objekta) povečujejo njegovo nabavno vrednost. Po začetnem pripoznanju je treba v takem primeru preveriti vrednost zemljišča in jo oslabiti v breme prevrednotovalnih odhodkov.
- Stroški opremljanja stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami (tudi stroški priključkov, komunalni prispevek) sestavljajo nabavno vrednost zgradbe.

Investicija pomeni vezavo sredstev z namenom doseganja ekonomskih donosov v nekem časovnem obdobju, običajno v obliki rednega denarnega toka in/ali preostale vrednosti

investicije (Helfert, 1994, str. 491). Investicije v kakršnikoli obliki pomenijo negotovost za investitorja. To velja za delnice, obveznice in predvsem za nepremičnine. Negotovost glede prihodnosti pomeni tveganje, vendar pa lahko negotovost zmanjšamo z analiziranjem računovodskih izkazov. Računovodski izkazi sami po sebi investitorju ne ponujajo odgovora glede investicijskih odločitev, vendar mu omogočajo boljše razumevanje tveganj. V splošnem poznamo dve vrsti izkazov, obračunske in predračunske. Obračunski izkazi prikazujejo preteklo dogajanje, a lahko kljub temu nakažejo prihodnje dogajanje. Obračunski izkazi so osnova za pripravo predračunskih izkazov. Investitorji se pri analiziranju nepremičninskih investicij opirajo na predračunske izkaze, za katere je značilno da temeljijo na predpostavkah, ki niso nujno točne ali se morda ne bodo uresničile. Kljub tej pomanjkljivosti je sestava in proučevanje predračunskih izkazov nujna, saj so nepremičninski investitorji usmerjeni v prihodnost tako kot predračunski izkazi. Predračunski izkazi pomenijo predvidene, pričakovane in možne vrednosti. Kljub temu pripomorejo k boljšem razumevanju prihodnjega dogajanja (Haight & Singer, 2005, str. 23-29, 35).

Pri proučevanju izkaza poslovnega izida nepremičninskega projekta se lahko osredotočimo na več kategorij (Haight & Singer, 2005, str. 25-30):

- Dobiček pred obrestmi in davki (angl. *Earnings Before Interest and Taxes* oziroma *EBIT*) je kazalec sposobnosti odplačevanja dolgov. Za investitorja je uporaben tudi z vidika proučevanja, kakšen delež dolga naj uporabi v strukturi financiranja.
- Čisti dobiček je najpogostejše uporabljeno merilo uspešnosti. Čisti dobiček je znesek, ki je na voljo za izplačilo lastnikom.
- Denarni tok (angl. *cash flow*) je seštevek čistega dobička in amortizacije. Pomeni povračilo investitorju kot rezultat investiranja v določen projekt.

Računovodski izkazi običajno niso zadostni za **ocenjevanje nepremičninskih projektov**, saj na njihovi osnovi zelo težko ocenimo potencialni uspeh ali neuspeh nepremičninskega projekta. Prvi problem je, da se nepremičninski projekt v gradnji v računovodskih izkazih izkazuje po načelu razmejevanja. Nadalje se vrednost projekta v računovodskih izkazih za računovodske in davčne namene izkazuje predvsem po stroškovni vrednosti in ne po tržni vrednosti. Tretji problem je, da se pri proučevanju nepremičninskih projektov opiramo predvsem na analizo predračunskih izkazov, za katere je značilno, da temeljijo na domnevah. Izkazi uspeha so dobri kazalci donosnosti podjetja ali projekta, vendar pa iz njih ne moremo razbrati vseh tveganj, ki jim je podjetje ali projekt izpostavljeno. Medtem ko je za investitorja povezava med stopnjo potencialnega donosa in potencialnim tveganjem bistvenega pomena. Določena tveganja pa lahko vendarle razberemo iz izkazov uspeha s pomočjo dveh metod. Prva je izračun in razlaga finančnih kazalnikov (obravnavani v poglavju 2.2.7. Zagotavljanje informacij), druga metoda pa je izračun točke preloma.

Analiza točke preloma predstavlja močno analitično orodje za ocenjevanje tveganja posameznega projekta. Osnova analize izhaja iz razmerja med fiksnimi in variabilnimi stroški projekta. Ta metoda nam na eni strani omogoča izračun minimalnih prihodkov za dosego točke preloma, medtem ko na drugi strani nakaže potencialno donosnost projekta. Točka preloma za projekt se izračuna po enačbah (4) – (7) .

$$\text{Celotni prihodki (CP)} = \text{Celotni stroški (CS)} \quad (4)$$

Za točko preloma velja, da so v tej točki celotni prihodki projekta enaki celotnim stroškom projekta, kot prikazuje enačba (4).

$$\text{CS} = \text{fiksni stroški (FS)} + \text{variabilni stroški (VS)} \quad (5)$$

Kot je razvidno iz enačbe (5) nadalje velja, da so celotni stroški (CS) vsota fiksnih in variabilnih stroškov.

$$\text{VS} = \text{konstanta (b)} * \text{CP} \quad (6)$$

Enačba (6) pokaže, da so variabilni stroški odvisna spremenljivka celotnih prihodkov in se izračunajo kot zmnožek celotnih prihodkov (CP) ter razmerja oziroma konstante (b), saj velja, da je razmerje običajno konstanta. To drži predvsem za krajša obdobja. Fiksni stroški (FS) pa se imenujejo tisti stroški, ki se ne spreminjajo s spreminjanjem celotnih prihodkov.

$$\text{Točka preloma (TP)} = \text{FS} / (1 - b) \quad (7)$$

Iz enačbe (7) izhaja, da se točka preloma (TP) izračuna kot količnik fiksnih stroškov (FS) in razlike (1 – konstanta (b)).

Za investicije velja, da na vsako enoto ustvarjenega prihodka ustvarijo na primer 0,80 enote, ki pomeni bodisi pokrivanje fiksnih stroškov bodisi povečanje dobička. To razmerje imenujemo operativni vzvod. Večina nepremičninskih projektov ima visoke operativne vzvode zaradi visokih deležev fiksnih stroškov, ki jih nosijo. Projekti z visokimi fiksnimi stroški so zelo odvisni od prihodkov. Zato so pri investiranju v nepremičnine bistvene čimbolj točne ocene bodočih prihodkov. Razlika med nekoliko več ali nekoliko manj prihodkov je običajno razlika med veliko izgubo in zajetnim dobičkom projekta (Haight & Singer, 2005, str. 30 – 35).

Pogost vir financiranja investicij je zadolževanje. Investitor mora sam presoditi ali je sposoben odplačevati svoje dolgove, tako kratkoročne kot dolgoročne. Osnovni finančni cilj podjetja je dolgoročna dobičkonosnost in kratkoročna likvidnost. Dolgoročna dobičkonosnost se zagotavlja z investiranjem v donosne poslovne aktivnosti. Vir financiranja so prihodki od prodaje naložb, amortizacija in zadržani dobički. Likvidnost

podjetja uravnava management, ki skrbi, da je na voljo dovolj denarja za plačilo dobaviteljev, za plače delavcev in odplačila kratkoročnega dolga. Za dobra investicijska podjetja je pomembno, da ohranjajo močno kratkoročno in dolgoročno finančno pozicijo, to je likvidnost in solventnost (Amling, 1989, str. 457 - 458).

3.5 Računovodski izkazi skozi življenjsko dobo nepremičninskega projekta

Razvoj nepremičninskega projekta od začetnega nakupa zemljišča, gradnje (povečevanja vrednosti) in do končne zaloge dokončanih enot za prodajo je najbolj razvidna iz zaporednih bilanc stanja. V nadaljevanju so prikazane spremembe v bilancah stanja skozi napredovanje nepremičninskega projekta v teku in izkaz poslovnega izida ob dokončanju gradnje. Računovodski izkazi so za namen ponazoritve primera predstavljeni v skrajšani obliki. Izkaz poslovnega izida je prikazan v različici II.

Primer predpostavlja, da se za namen izvedbe nepremičninskega projekta ustanovi novo projektno podjetje, zato se postavke v bilanci stanja nanašajo izključno na obravnavan nepremičninski projekt. Nepremičninski projekt obsega nakup zemljišča, izgradnjo nepremičnine in prodajo nepremičnin končnim uporabnikom (kupcem). Tekom razvoja in gradnje se spreminja predvsem bilanca stanja, medtem ko se prihodki in odhodki v izkazu poslovnega izida pripoznajo šele po zaključku gradnje in ob izpolnitvi kupoprodajnih pogodb.

V izkazu poslovnega izida se prihodki od prodaje izkažejo, ko se na kupca prenesejo vsa pomembna tveganja in koristi, ki izhajajo iz lastništva (SRS 18, 2006). Glede na Zakon o davku na dodano vrednost, ki opredeljuje obdavčitev prometa z novozgrajenimi nepremičninami, je promet opravljen takrat, ko se prenese lastništvo. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb določa, da je izročitev stanovanjske nepremičnine možna po pridobitvi uporabnega dovoljenja in izpolnitvijo drugih z zakonom določenih pogojev (ZVKSES, 2004, 16. člen).

Primer 1: Začetek nepremičninskega projekta

Investitor ima v lasti zazidljivo zemljišče v vrednosti 920.000 EUR, ki je v višini 550.000 EUR financirano z lastnimi sredstvi in v višini 370.000 EUR z dolgoročnim bančnim posojilom. Kapitalski vložek v podjetje v višini 630.000 EUR je bil vplačan v denarju in bo v celoti namenjen za financiranje nepremičninskega projekta kot lastna sredstva. Investitor se na osnovi predračuna odloči, da bo na zemljišču razvil nepremičninski projekt, katerega končni rezultat (zgrajene nepremičnine) bo namenjen prodaji na trgu.

Tabela 6 prikazuje strukturo bilance stanja ob začetku nepremičninskega projekta.

Tabela 6: Primer bilance stanja ob začetku nepremičninskega projekta

Bilanca stanja			
SREDSTVA	(EUR)	OBVEZNOSTI DO VIROV	(EUR)
	1.000.000	SREDSTEV	1.000.000
A. Dolgoročna sredstva		A. Kapital	
III. Naložbene nepremičnine	920.000	Kapital	630.000
B. Kratkoročna sredstva		B. Rezervacije in dolgoročne PČR**	
II. Zaloge		C. Dolgoročne obveznosti	
IV. Kratkoročne poslovne terjatve		I. Dolgoročne finančne obveznosti	370.000
V. Denarna sredstva	80.000	Č. Kratkoročne obveznosti	
C. Kratkoročne AČR*		III. Kratkoročne poslovne obveznosti	
		D. Kratkoročne PČR**	

Legenda: * AČR: aktivne časovne razmejitve
 ** PČR: pasivne časovne razmejitve

Vir: lastna izdelava

Iz tabele 6 je razvidno računovodsko pripoznavanje posameznih kategorij sredstev in obveznosti do virov sredstev povezanih z nepremičninskim projektom po SRS in MRS. Kupljeno zemljišče v nabavni vrednosti 920.000 EUR se pripozna kot naložbena nepremičnina, kot del dolgoročnih sredstev (SRS, 2006, 6.2). Dobroimetje na poslovnem računu podjetja se po SRS 7 pripozna kot denarna sredstva, kot del kratkoročnih sredstev. Skupen znesek vplačanih deležev kapitala s strani lastnikov se po SRS 8 pripozna kot kapital, ki šteje med obveznosti do virov sredstev. Dolgoročno namensko posojilo banke za financiranje nepremičninskega projekta se po SRS 9 pripozna kot dolgoročna finančna obveznost.

V tej fazi izkaz poslovnega izida ne vsebuje postavk povezanih z nepremičninskim projektom.

Primer 2: Faza gradnje nepremičninskega projekta

Na zemljišču se izvajajo gradbena dela, katerih skupna vrednost do datuma bilance stanja znaša 1.024.100 EUR. Vrednost zemljišča skupaj z opravljenimi gradbenimi deli in vgrajenim materialom tako znaša 1.944.100 EUR. Ta vrednost je financirana z lastnimi sredstvi v višini 630.000 EUR (kapitalski vložek), dolgoročnim bančnim posojilom v višini 596.395 EUR, dobljenimi predujmi kupcev v višini 189.605 EUR, preostanek pa s krediti dobaviteljev (nezapadle obveznosti do dobaviteljev).

Tabela 7 prikazuje strukturo bilance stanja v fazi gradnje nepremičninskega projekta.

Tabela 7: Primer bilance stanja v fazi gradnje nepremičninskega projekta

Bilanca stanja			
SREDSTVA	(EUR)	OBVEZNOSTI DO VIROV	(EUR)
	1.944.100	SREDSTEV	1.944.100
A. Dolgoročna sredstva		A. Kapital	
III. Naložbene nepremičnine		Kapital	630.000
B. Kratkoročna sredstva		B. Rezervacije in dolgoročne PČR**	
II. Zaloge	1.944.100	C. Dolgoročne obveznosti	
IV. Kratkoročne poslovne terjatve		I. Dolgoročne finančne obveznosti	596.395
V. Denarna sredstva		Č. Kratkoročne obveznosti	
C. Kratkoročne AČR*		III. Kratkoročne poslovne obveznosti	717.705
		D. Kratkoročne PČR**	

Legenda: * AČR: aktivne časovne razmejitve
 ** PČR: pasivne časovne razmejitve

Vir: lastna izdelava

Iz tabele 7 je razvidno računovodsko pripoznavanje posameznih kategorij sredstev in obveznosti do virov sredstev povezanih z nepremičninskim projektom v gradnji. Nepremičninski projekt v procesu izgradnje ali razvoja z namenom nadaljnje prodaje se po SRS 4 in MRS 2 pripozna kot zaloga. Kupljeno zemljišče po nabavni vrednosti 920.000 EUR se skupaj z vrednostjo opravljenih gradbenih in drugih del ter vgrajenim materialom evidentira v zalogi nedokončane proizvodnje. Struktura obveznosti do virov sredstev prikazuje strukturo financiranja nepremičninskega projekta. Skupen znesek vplačanih deležev kapitala s strani lastnikov je po SRS 8 pripoznan kot kapital. Dolgoročno namensko posojilo banke je po SRS 9 pripoznano kot dolgoročna finančna obveznost, medtem ko so kratkoročni poslovni dolgovi do dobaviteljev za kupljen material in storitve po SRS 11 pripoznani kot kratkoročne poslovne obveznosti. Mednje sodijo tudi kratkoročne obveznosti do kupcev za dobljene predujme in prejete kratkoročne varščine, v tem primeru prejeti predujmi kupcev po sklenjenih kupoprodajnih pogodbah.

Izkaz poslovnega izida v tej fazi še ne izkazuje neposrednih postavk povezanih z nepremičninskim projektom, saj se opravljene storitve in vgrajen material pripozna v zalogi nedokončane proizvodnje v bilanci stanja.

Primer 3: Dokončanje gradnje in predaja nepremičnin kupcem

Po končani gradnji se prodane nepremičnine predajo kupcem. Dokončane nepremičnine, ki tekom gradnje niso bile prodane, pa predstavljajo zalogo nepremičnin, namenjenih prodaji. Po končani gradnji aktivnosti na projektu prenehajo, nadaljujejo se le prodajne aktivnosti. Večji stroški ne nastajajo več, vendar projekt kljub temu izkazuje še precejšnje obveznosti, tako do dobaviteljev kot do posojilodajalcev, ki še niso zapadle v plačilo. S predajo prodanih nepremičnin kupcem se obseg bilance stanja krči, zmanjšuje se vrednost zalog, s prejetimi denarnimi sredstvi pa se plačujejo (zmanjšujejo) obveznosti.

Prodane nepremičnine se po pridobitvi uporabnega dovoljenja in izpolnitvi drugih zakonskih ter pogodbenih pogojev predajo kupcem, kar šteje kot prodaja in se pripozna v izkazu poslovnega izida. Za prodane nepremičnine se v izkazu poslovnega izida izkažejo prihodki in odhodki, ki nastanejo v povezavi z zmanjšanjem vrednosti zalog v bilanci stanja.

Skupna vrednost zaloge za nepremičninski projekt ob dokončanju znaša 4.100.000 EUR. Tekom gradnje so bile prodane nepremičnine v skupni prodajni vrednosti 2.520.000 EUR oziroma 50 odstotkov skupne prodajne vrednosti nepremičninskega projekta, ki so bile ob zaključku gradnje predane kupcem. Stroškovna vrednost prodanih nepremičnin znaša 2.050.000 EUR. Vrednost neprodanih nepremičnin se izkazuje kot zaloga dokončanih proizvodov.

Tabela 8 prikazuje strukturo bilance stanja ob dokončanju gradnje nepremičninskega projekta, izpolnitvi pogojev za predajo zgrajenih nepremičnin kupcem, ter ob računovodskem evidentiranju predaje zgrajenih nepremičnin kupcem.

Tabela 8: Primer bilance stanja ob dokončanju gradnje in predaji nepremičnin

Bilanca stanja			
SREDSTVA	(EUR)	OBVEZNOSTI DO VIROV	(EUR)
	2.050.000	SREDSTEV	2.050.000
A. Dolgoročna sredstva		A. Kapital	
III. Naložbene nepremičnine		Kapital	630.000
B. Kratkoročna sredstva		B. Rezervacije in dolgoročne PČR**	
II. Zaloge	2.050.000	C. Dolgoročne obveznosti	
IV. Kratkoročne poslovne terjatve		I. Dolgoročne finančne obveznosti	656.000
V. Denarna sredstva		Č. Kratkoročne obveznosti	
C. Kratkoročne AČR*		III. Kratkoročne poslovne obveznosti	764.000
		D. Kratkoročne PČR**	

Legenda: * AČR: aktivne časovne razmejitve
 ** PČR: pasivne časovne razmejitve

Vir: lastna izdelava

Iz tabele 8 je razvidno računovodsko pripoznavanje sprememb po dokončanju gradnje nepremičninskega projekta. Po SRS 4 se zgrajene nepremičnine izkazujejo kot zaloge, namenjene prodaji. V primeru predaje posamezne enote zaloge kupcu se za vrednost te enote v zalogi zmanjša vrednost zaloge. Na strani virov financiranja (obveznosti do virov sredstev) se znesek kapitala ni spremenil. Dolgoročno namensko posojilo banke se po SRS 9 izkazuje kot dolgoročna finančna obveznost, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev pa po SRS 11 kot kratkoročne poslovne obveznosti ter vključujejo tudi kratkoročne obveznosti do kupcev za dobljene predujme in prejete kratkoročne varščine, v tem primeru prejete predujmi kupcev po sklenjenih kupoprodajnih pogodbah. Dobljeni predujmi in prejete varščine se z računovodskim pripoznavanjem prodajnih pogodb za nepremičnine namenijo za zmanjšanje zneskov terjatev do kupcev iz naslova prodajnih pogodb.

V Tabeli 9 je prikazan povzetek postavk iz izkaza poslovnega izida (različica II) za nepremičninski projekt ob dokončanju gradnje in predaji nepremičnin končnim kupcem.

Tabela 9: Primer izkaza poslovnega izida ob dokončanju gradnje in predaji nepremičnin

Izkaz poslovnega izida	(EUR)
1. Čisti prihodki od prodaje	2.520.000
2. Proizvajalni stroški prodanih proizvodov	2.050.000
3. Kosmati poslovni izid iz prodaje (1-2)	470.000
4. Stroški prodajanja in splošnih dejavnosti	63.000
15. Davek iz dobička po stopnji 21%	98.700
17. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	308.300

Vir: lastna izdelava

Iz Tabele 9 je razvidno računovodsko pripoznavanje poslovanja z nepremičninami v izkazu poslovnega izida po različici II (SRS, 2006, 25.6). Prihodki od prodanih nepremičnin se po SRS 18 pripoznajo kot prihodki od prodaje proizvodov. Pripoznanje prihodkov je povezano z izpolnitvijo pogojev iz SRS 18.11, med katerimi gre za predstavljeni primer izpostaviti naslednja pogoja: da podjetje prenese na kupca vsa pomembna tveganja in koristi, ki izhajajo iz lastništva, in da bodo gospodarske koristi, povezane s poslom, pritekale v podjetje. Sočasno s pripoznanjem prihodkov se v izkazu poslovnega izida po SRS 17-Odhodki pripoznajo poslovni odhodki za prodane enote nepremičnin, ki predstavljajo zmanjšanje vrednosti zalog na strani sredstev v bilanci stanja. Poslovni izid v izkazu poslovnega izida se ugotavlja po SRS 19 kot razlika med prihodki in odhodki v obračunskem obdobju.

Projekt se šteje za zaključenega, ko so prodane vse nepremičnine (vrednost zaloge nepremičnin namenjenih prodaji je enaka nič), takrat je praviloma v celoti poplačano dolgoročno posojilo do banke in vse obveznosti do dobaviteljev iz projekta.

3.6 Razkritja in pojasnila računovodskih izkazov

Vrednosti nepremičnin in nepremičninskih projektov podjetja izkazujejo v računovodskih izkazih. Računovodske izkaze kot celoto sestavljajo:

- bilanca stanja,
- izkaz poslovnega izida,
- izkaz gibanja kapitala,
- izkaz denarnih tokov,
- razlagalna računovodska pojasnila.

Kot posamezen računovodski izkaz se šteje vsaka sestavina ne glede na to, ali je namenjena notranjim ali zunanjim potrebam. Za izkazovanje vrednosti nepremičnin sta najpomembnejša računovodska izkaza bilanca stanja in izkaz poslovnega izida.

Iz **bilance stanja** je mogoče ugotoviti premoženjsko in finančno zgradbo podjetja na določen dan (ob koncu obračunskega obdobja), saj kaže obseg in kakovost sredstev (stalnih in gibljivih), ter obseg in kakovost njihovega financiranja (z lastniškimi in dolžniškimi viri financiranja). Večjo uporabno vrednost ima analiza dveh bilanc stanj, iz katerih lahko vidimo spremembe, ki so se zgodile v obdobju med njihovimi preseki. V bilanci stanja izkazana sredstva so posledica njihove pridobitve v preteklosti ter pričakovanih koristi v prihodnosti (Bergant, 1997, str. 369-371). Sredstva v bilanci stanja, mednje sodijo tudi nepremičnine, dajejo informacijo o preteklih investicijskih odločitvah, medtem ko dajejo obveznosti in lastniški kapital informacijo o finančnih odločitvah v podjetju.

Oblike bilance stanja za zunanje poročanje predpisuje SRS 24. V skrajšani obliki za namen objave povzetka letnega poročila ima bilanca stanja naslednjo obliko (SRS, 2006, 30.21):

BILANCA STANJA (povzetek)

Sredstva

A. Dolgoročna sredstva

- I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne časovne razmejitve
- II. Opredmetena osnovna sredstva
- III. Naložbene nepremičnine
- IV. Dolgoročne finančne naložbe
- V. Dolgoročne poslovne terjatve
- VI. Odložene terjatve za davek

B. Kratkoročna sredstva

- I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo
- II. Zaloge
- III. Kratkoročne finančne naložbe
- IV. Kratkoročne poslovne terjatve
- V. Denarna sredstva

C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve

Obveznosti do virov sredstev

A. Kapital

- I. Kapital
- II. Kapitalske rezerve
- III. Rezerve iz dobička
- IV. Presežek iz prevrednotenja
- V. Preneseni čisti poslovni izid
- VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta

B. Rezervacije in dolgoročne pasivne časovne razmejitve

C. Dolgoročne obveznosti

- I. Dolgoročne finančne obveznosti
- II. Dolgoročne poslovne obveznosti
- III. Odložene obveznosti za davek

Č. Kratkoročne obveznosti

- I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev
- II. Kratkoročne finančne obveznosti
- III. Kratkoročne poslovne obveznosti

D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve

Izkaz poslovnega izida odraža uspešnost poslovanja podjetja v določenem obdobju, to je prihodke in odhodke podjetja v določenem obdobju in poslovni izid kot razliko med njimi. Odhodki zajemajo stroške, ki se nanašajo na prodane količine proizvodov, s katerimi so pridobljeni prihodki, zajemajo pa tudi nekatere druge postavke zunaj stroškov, ki prav tako zmanjšujejo poslovni izid. Izkaz poslovnega izida nam da odgovor na vprašanje, s kakšnimi sredstvi podjetje razpolaga in kako ta sredstva financira. Pojasnjuje tudi kako uspešno podjetje uporablja razpoložljiva poslovna sredstva oziroma kakšna je uspešnost poslovanja podjetja (Igličar & Hočevnar, 1997, str. 55-56).

Oblike izkaza poslovnega izida za zunanje poročanje predpisuje SRS 25. V skrajšani obliki za namen objave povzetka letnega poročila izkaz poslovnega izida vsebuje naslednje ključne postavke (SRS, 2006, 30.21):

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA (povzetek)

	Poslovni prihodki
-	Poslovni odhodki
+	Finančni prihodki
-	Finančni odhodki
=	Poslovni izid iz rednega delovanja
+/-	Drugi prihodki (odhodki)
-	Davek iz dobička (+/- odloženi davki)
=	Čisti poslovni izid poslovnega leta

Prihodke ugotavljamo na podlagi zaračunane prodaje (fakturirane realizacije). Pomeni, da pri prodaji podjetje prihodke zapiše takrat, ko izdelke dostavi in zaračuna kupcem ter blago pravno preide v kupčeve roke (Igličar & Hočevnar, 1997, str. 55). Nepremičnine, ki se gradijo v okviru nepremičninskih projektov z namenom nadaljnje prodaje, do njihovega dokončanja pravno ne morejo preiti na kupce, investitor pa ne more zapisati prihodkov v izkaz poslovnega izida. Prihodki in odhodki od prodanih nepremičnin se v izkazu poslovnega izida pripoznajo takrat, ko je nepremičnina zgrajena in je mogoče prenos lastninske pravice (in so izpolnjeni tudi ostali pogoji iz kupoprodajne pogodbe). Takrat se v izkazu poslovnega izida ugotovi poslovni izid kot razlika med prihodki in odhodki.

Neposredna **povezava med bilanco stanja in izkazom poslovnega izida** je ustvarjen poslovni izid tekočega leta. Ta se izkazuje v izkazu poslovnega izida, povečuje pa kapital podjetja v bilanci stanja (Igličar & Hočevnar, 1997, str. 59).

Izkaz denarnih tokov odraža neposredne spremembe denarnih sredstev in kaže kratkoročno plačilno sposobnost podjetja. Medtem ko **izkaz finančnih tokov** pojasnjuje financiranje v širšem pomenu, ki obsega (Igličar & Hočevnar, 1997, str. 166-167, 179):

- priskrbovanje sredstev oziroma financiranje v ožjem pomenu (novo financiranje),
- vračanje sredstev – definciranje,
- spreminjanje denarnih sredstev v nedelarne oblike – investiranje,

- zmanjševanje nedenarnih oblik sredstev oziroma njihovo spreminjanje v denarno obliko – dezinvestiranje.

Izkaz finančnih tokov prikazuje finančne tokove, ki so posledica pritokov in odtokov sredstev, medtem ko izkaz denarnih tokov obravnava denarne tokove, ki nastajajo na podlagi prejemkov in izdatkov. Izkaz finančnih tokov vsebuje spremembe vseh računovodskih kategorij, pri čemer sta podatkovna osnova bilanca stanja iz izkaz poslovnega izida. Izkaz denarnih tokov pa se lahko izdelata na osnovi notranjih knjigovodskih informacij o spremembah na poslovnem računu podjetja, njegov namen pa je pregled nad zagotavljanjem plačilne sposobnosti podjetja in učinkovitejšemu vlaganju presežkov denarnih sredstev (Igličar & Hočevar, 1997, str. 186).

Izkaz gibanja kapitala prikazuje spremembe sestavin kapitala v obdobju, za katero se sestavlja (SRS (2006) 27.1).

Skladno s SRS se začetno pripoznanje sredstev ovrednoti po nabavni vrednosti. V pripoznanje sredstva je vključeno, da bo njegova knjigovodska vrednost povrnjena v obliki gospodarske koristi, pritekajoče v podjetje v prihodnjih obdobjih. Za merjenje po pripoznanju opredmetenega osnovnega sredstva mora podjetje za svojo **računovodsko usmeritev** izbrati ali model nabavne vrednosti ali model prevrednotenja. Izbrano usmeritev pa mora uporabljati za celotno skupino opredmetenih osnovnih sredstev. Po modelu nabavne vrednosti je treba opredmeteno osnovno sredstvo razvidovati po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek in nabrano izgubo zaradi oslabitve. Ob izbiri te metode okrepitev opredmetenih sredstev ni mogoča, zato se ta večinoma uporablja za stroje in opremo, kjer v večini primerov realna nova nabavna vrednost ni višja od prvotne nabavne vrednosti. Metoda prevrednotenja je vsebinsko primerna za prevrednotenje zemljišč in nepremičnin. Ta model pride v poštev le v tistih primerih, ko zunanji dejavniki vplivajo na višjo vrednost sredstev, na primer zvišanje tržne vrednosti zemljišč. Na dan prevrednotenja se nabavna oziroma prevrednotena nabavna vrednost in amortizacijski popravek vrednosti prevrednotita tako, da se amortizacijski popravek vrednosti (Premk, 2007, str. 356-357):

- ali prevrednoti sorazmerno s spremembo nabavne oziroma prevrednotene nabavne vrednosti sredstva, tako da je knjigovodska vrednost sredstva po prevrednotenju enaka prevrednotenemu znesku,
- ali izloči v breme nabavne oziroma prevrednotene nabavne vrednosti sredstva in se čisti znesek prevrednoti na prevrednoteni znesek.

Analiza s pomočjo računovodskih kazalnikov je eno glavnih orodij ocenjevanja finančnega položaja in uspešnosti podjetja zaradi dveh poglobitvenih značilnosti: ker zmanjšuje veliko število podatkov iz računovodskih izkazov na nekaj glavnih parametrov in tako zagotavlja primerljivost računovodskih izkazov različno velikih podjetij. Izbor

kazalnikov za analizo je odvisen od namena analize uporabnika. Kazalnik sam po sebi nič ne pove, zato ga je potrebno primerjati s kazalniki za pretekla obdobja ali pa s kazalniki konkurenta. Zato je ključna tudi analiza denarnega toka. Medtem ko lahko na višino dobička kot računovodsko kategorijo management vpliva, pa denarni prejemki in izdatki nastanejo kot rezultat transakcij s tretjimi osebami in so zato bolj objektivno merilo uspešnosti (Slapničar, 2006, str. 1-18). Pri podjetjih, ki investirajo v nepremičnine, je izrazna moč analize računovodskih kazalnikov zelo omejena zaradi vplivov življenjskih ciklov nepremičninskih projektov na računovodske izkaze. Kot je razvidno iz primera v točki 3.5 so lahko računovodski izkazi v zaporednih poslovnih obdobjih bistveno razlikujejo. V bilanci stanja zelo niha višina sredstev zaradi vpliva zalog, na drugi strani pa niha višina obveznosti zaradi financiranja projekta, ki se spreminjajo skladno z življenjskim ciklom nepremičninskega projekta. Za izkaz poslovnega izida pa velja, da lahko do končanja gradnje sploh ne vsebuje postavk v zvezi z nepremičninskim projektom.

3.7 Davčni izkazi

Obvezno poročanje podjetij o poslovanju zunanjim uporabnikom informacij za namen obdavčitve opredeljuje več zakonov:

- Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1) - opredeljuje redno letno poročanje, ki je osnova za letni davčni obračun po Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2) in določa obveznost plačila davka na ustvarjen dobiček pri poslovanju in obveznost davčnega odtegljaja za dohodke opredeljene v 70. členu,
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) oziroma Zakon na promet nepremičnin (ZDPN-2), ki urejata obdavčitev prometa nepremičnin.

Zakon o gospodarskih družbah v 54. členu predpisuje, da podjetja enkrat letno zaključijo poslovne knjige in sestavijo letno poročilo skladno s SRS in Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP). Letno poročilo predložijo Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES), ki podatke iz letnih poročil, ki so del davčnega obračuna, posreduje tudi Davčni upravi Republike Slovenije (ZGD-1, 2006, 59. člen). Letno poročilo sestavljajo: bilanca stanja, izkaz poslovnega izida, izkaz denarnih tokov, izkaz gibanja kapitala, priloge s pojasnili k izkazom in poslovno poročilo (ZGD-1, 2006, 60. člen). Skladno z Zakonom o davčnem postopku (ZDavP-2) so podjetja zavezanci za plačilo davka od dohodkov (ZDDPO-2, 2006, 3. člen), ki se plačuje od ustvarjenega dobička pri opravljanju dejavnosti ali kot dohodek, za katerega je določena obveznost davčnega odtegljaja (ZDDPO-2, 2006, 11. člen). Za ugotavljanje dobička se priznajo (če ta zakon ne določa drugače) prihodki in odhodki v izkazu poslovnega izida oziroma v letnem poročilu, ki ustreza izkazu poslovnega izida in prikazuje prihodke, odhodke in poslovni izid, na podlagi zakona in v skladu z njim uvedenimi računovodskimi standardi (ZDDPO-2, 2006, 12. člen). Davek se

bo od leta 2010 dalje plačeval po 20-odstotni stopnji od davčne osnove (ZDDPO-2, 2006, 60. člen), v letu 2009 pa po stopnji 21 odstotkov od davčne osnove. Obliko in način predložitve davčnega obračuna za davek od dohodkov pravnih oseb določa Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2), ki predpisuje naslednji obseg davčnega obračuna: izkaz poslovnega izida, bilanca stanja, izkaz gibanja kapitala in druge z zakonom predpisane podatke; v kolikor pa je del podatkov podjetje že predložilo AJPES, lahko davčni obračun predloži davčnemu organu brez teh podatkov, kar v obračunu tudi izrecno navede (ZDavP-2, 2006, 357.-358. člen). Obrazec za izračun davka od dohodkov predpisuje Pravilnik o davčnem obračunu davka od dohodkov pravnih oseb (UL RS št. 12/2009) in je prikazan v Prilogi 1.

Obdavčitev prometa nepremičnin praviloma zapade obveznosti plačila davka na dodano vrednost (po ZDDV-1, 2006), v primeru oprostitve prometa z nepremičninami po 44. členu ZDDV-1 pa obveznosti plačila davka na promet nepremičnin (ZDPN-2, 2006). Podrobnejše izvajanje ZDDV-1 opredeljuje Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost, ki določa tudi predpisan obrazec za obračun davka na dodano vrednost (obrazec DDV-O). V obrazcu DDV-O (Priloga 2) se ločeno izkazuje nabavna vrednost nepremičnin (polje 34), nabavljenih v davčnem obdobju, za katero se sestavlja obračun. Nov Pravilnik o obrazcu za napoved za odmero davka na promet nepremičnin predpisuje tudi nov obrazec Napoved za odmero davka na promet nepremičnin (Priloga 3), ki se bo uporabljal od 1. 7. 2009 naprej.

4 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE O POSLOVANJU Z NEPREMIČNINAMI ZA MANAGEMENT

4.1 Notranji uporabniki informacij

Računovodstvo je usmerjeno k oblikovanju računovodskih informacij, ki se uporabljajo pri poslovnih odločitvah. Računovodske informacije so tiste, ki zadevajo vrednostno izražene poslovne dogodke (Turk et al., 1998, str. 17-18).

Računovodsko informiranje je del celotnega informiranja, potrebnega pri delovanju podjetja. Je predstavljanje računovodskih podatkov in računovodskih informacij uporabnikom in je končna stopnja knjigovodenja, računovodskega predračunavanja, računovodskega nadziranja in računovodskega proučevanja. Izvaja se v obliki računovodskih poročil, ki vsebujejo podatke in/ali informacije izražene v denarnih ali naravnih merskih enotah. Poročila so praviloma pisna, lahko so tudi v ustni obliki. Glede na pogostost ločimo obdobjna ali občasna poročila, glede na namen informacij pa so pobudna, nadzorna ali informativna. Predmet računovodskega informiranja so računovodske informacije za notranje ali zunanje potrebe (SRS, 2006, 30.1-30.17).

Notranji uporabniki računovodskih informacij so:

- izvajalci posameznih nalog v podjetju,
- poslovodstvo v podjetju od najnižje ravni do uprave (najvišja raven - management),
- upravljalni in nadzorni organi v podjetju ter
- zaposlenci v podjetju.

Notranji uporabniki imajo potrebe po naslednjih računovodskih informacijah (Igličar & Hočevar, 1997, str. 26-28):

- Poslovodstvo (management) mora imeti osrednje mesto med uporabniki računovodskih informacij. Računovodsko informiranje se mora prilagajati potrebam njegovega odločanja, tako glede obsega kot vsebine potrebnih računovodskih informacij.
- Lastnike podjetja z možnostjo upravljanja podjetja in izvršilne organe upravljanja zanimajo zlasti računovodski podatki o plačilni sposobnosti podjetja, njegovem finančnem položaju in o donosnosti podjetja.
- Zaposlence v podjetju najbolj zanimajo informacije v zvezi s finančnim položajem podjetja.

Notranji uporabniki računovodskih podatkov in računovodskih informacij so dolžni sodelovati s tistimi, ki jih pripravljajo; pri tem je treba upoštevati, kdo potrebuje računovodske podatke in računovodske informacije ter kdaj in za katere namene. Za resnično in pošteno računovodsko informiranje zunanjih uporabnikov odgovarja uprava (SRS, 2006, 30.1-30.17).

Odločanje je ena najpomembnejših aktivnosti v podjetju. Je proces, v katerem je potrebno izmed več variant izbrati tisto, ki najbolj ustreza postavljenim ciljem oziroma zahtevam. Pri odločitvenem procesu gre za sistematično zbiranje in urejanje znanja, kar naj bi zagotovilo dovolj informacij za primerno odločitev, zmanjšalo možnosti, da bi bilo kaj spregledano, pospešilo in pocenilo proces odločanja. Posebej pomembno je vprašanje kako pomagati odločevalcu, da bi na sistematičen, organiziran in čim lažji način prišel do kakovostne odločitve (Jereb, Bohanec & Rajkovič, 2003, str. 9-11).

Poročanje za notranje uporabnike informacij ni predpisano, zahtevajo pa ga nosilci odločanja na osnovi znanih potreb. Slovenski računovodski standardi ponujajo določene rešitve in usmeritve tudi za oblikovanje informacij za notranje uporabnike. Na pomen in oblikovanje teh informacij vpliva predvsem odločanje. Nosilec odločanja se običajno odloča v spremenljivih pogojih, v katerih so ključne kakovostne in ustrezne informacije, ki morajo biti hitro na voljo. Napačne informacije se lahko zrcalijo v napačnih odločitvah.

Glavni namen managerja je informacijo prek procesa odločanja preoblikovati v akcijo. Pomembne so informacije, ki jih manager potrebuje za uspešno odločanje. Ob

preoblikovanju informacije v akcijo je uspešnost akcije odvisna od stopnje popolnosti, ustreznosti in zanesljivosti informacij. Uspešnost podjetja pa je pogosto odvisna od razpoložljivosti informacij managerjem. Podjetja ustvarjajo velike količine informacij, vendar pa so pritožbe managerjev glede informacij naslednje (Dimovski, Pengver & Škerlavaj, 2007, str. 66-67):

- preveč neustreznih informacij in premalo pravih informacij,
- prevelika razpršenost po podjetju, tako da je težko odgovoriti na preprosta vprašanja,
- informacije, ki so za podjetje življenjskega pomena, marsikdaj pri sebi zadržujejo podrejeni ali vodje drugih funkcijskih področij,
- informacije, ki so življenjskega pomena, so pogosto na voljo prepozno.

Rezultat vsake aktivnosti v podjetju so tudi informacije, ki so lahko vhod v proces odločanja managerjev. Na primer rezultat obdelave podatkov o prodaji in analiza rezultatov prodaje da informacijo, ki je izhod procesiranja sistema. Istočasno bo manager to informacijo uporabil za odločanje, kar pomeni da se uporabi kot vhod za spodbuditev neke akcije. To je povratna zveza oziroma mehanizem, ki omogoča sistemu, da uravnava svoje aktivnosti. Posledica teh so novi številni (raztreseni) podatki, ki jih ponovno zberemo in uporabimo kot vhodne podatke in tako se krog informacij ponovno začne (Damij, 2004, str. 26-27).

V podjetju obstoje različni sistemi informiranja s težnjo po skupnem in večplastnem informiranju z ustreznimi informacijami posameznim ravнем odločevalcev. Ob tem je ključno računovodsko spremljanje in proučevanje poslovanja z obrazložitvami na finančni način, ki ga je potrebno smiselno povezati še z drugimi sistemi informiranja za potrebe odločevalcev (na primer tržno analizo). Pomembno je tudi uveljavljanje računalniške podpore. Informiranje temelji na dejavnostih analiziranja ter nadziranja, ki jih povezujemo v trojnost dejavnosti: *analiziranje-planiranje-nadziranje*. Gre za povezovanje informacij o bodočem, sedanjem in preteklem poslovanju. Plan daje merila za tisto kar je pravilno, nadziranje omogoča usmerjanje k zelenim ciljem, analiziranje pa daje izhodišča za planiranje in odločanje (Kralj, 2005, str. 349-455).

4.2 Okviri poročanja

V preteklosti je bilo računovodstvo kot veda močno usmerjeno v knjigovodstvo. Danes se je znotraj računovodstva izoblikovalo finančno, stroškovno in upravljalno računovodstvo. Še posebej razvoj upravljalnega računovodstva je prinesel premik pozornosti v računovodski vedi na računovodsko analizo in računovodsko planiranje, torej na področji, ki ju tradicionalno pokrivala analiza poslovanja. Tipičen računovodski sistem zagotavlja nekatere podatke, potrebne za izdelovanje **notranjih računovodskih poročil**, ki jih potrebuje managerji za planiranje in nadziranje, in **zunanjih računovodskih poročil**, ki so

koristna za investitorje, posojilodajalce, vladne službe in druge interesne skupine. Upravljalno računovodstvo kot podsistem pa se ukvarja s pripravo računovodskih informacij za poslovno odločanje. Ukvarja se tudi s predračunavanjem, računovodskim nadziranjem in analizo. Računovodska analiza se delno prekriva z analizo poslovanja, vendar računovodski analizi in predračunavanju omejitve postavljajo računovodske informacije (Pučko, 2004, str. 258).

V splošnem sta stroškovno računovodstvo in upravljalno računovodstvo organizirana za notranje potrebe podjetja in se prilagajata posebnim potrebam podjetja in managerjev. Zbiranje informacij je možno v poljubnih oblikah ter poljubnem obsegu. Upravljalno računovodstvo je računovodstvo, ki izhaja iz samega poslovanja podjetja in je namenjeno notranjim uporabnikom informacij, z namenom pomagati managementu pri nadziranju poslovanja in pri sprejemanju poslovnih odločitev. Informacije za ta namen črpa iz preteklosti, vendar je usmerjeno v prihodnost (Gowthorpe, 2008, str. 2-4).

Pomembnejše značilnosti upravljalnega računovodstva glede na finančno računovodstvo (Pučko, 2004, str. 259):

- je usmerjeno v zagotavljanje podatkov za notranje potrebe managementa,
- je dosti bolj usmerjeno v prihodnost,
- ni podvrženo splošno sprejetim računovodskim načelom,
- bolj zasleduje relevantnost in fleksibilnost podatkov,
- namenja manj pozornosti natančnosti in več nevrednostnim podatkom,
- se bolj usmerja na dele podjetja in manj na podjetje kot celoto,
- ni obvezno.

Obliko računovodskih izkazov in drugih računovodskih poročil za notranje potrebe podjetja določa akt podjetja, to je pravilnik o računovodenju (SRS, 2006, 30.23). Okvire računovodskega poročanja in informiranja opredeljuje SRS 30-Računovodsko informiranje, katerega namen je omogočati uporabnikom računovodskih informacij, da kar najboljše presojujejo, ocenjujejo, sklepajo in odločajo. Obsežnost potrebnih informacij je odvisna od vloge njihovega prejemnika pri odločanju. Če mora odločati, morajo računovodske informacije vsestransko pojasnjevati več možnosti in njihove posledice, če mora biti z dogajanjem, o katerem odločajo drugi, le okvirno seznanjen, pa so lahko zgolj splošne. Računovodsko informiranje mora zagotavljati razumljive, ustrezne, zanesljive in primerljive računovodske informacije. Pri tem pa je potrebno upoštevati tudi zahtevo po pravočasnem oblikovanju in predlaganju ustreznih računovodskih informacij za odločanje; če so prepozne, namreč niso več koristne. Upoštevati pa je treba tudi razmerja med stroški oblikovanja posamezne računovodske informacije in koristmi od nje (SRS, 2006, 30.13-30.14, 30.39). Računovodska informacija je rezultat računovodskega obravnavanja podatkov. Je problemsko usmerjena in je kot taka podlaga za odločanje (SRS, 2006, 30.38).

Glede na potrebe managerjev za odločitve pri planiranju, nadziranju in operacijah ločimo informacije o planiranju, nadziranju in operacijah. Večina informacij za planiranje izhaja iz zunanjih virov in se navezuje na dejavnike kot je sedanje in predvideno stanje gospodarstva, razpoložljivost virov in drugo. Informacije za nadziranje v glavnem izhajajo iz notranjih virov. Informacije o operacijah so namenjene vsakodnevnim aktivnostim v podjetju in učinkoviti uporabi resursov ter se pridobivajo znotraj podjetja, iz finančnega računovodstva, nadzora zalog in priprave proizvodnje (Dimovski et al., 2007, str. 69-70).

4.3 Opredelitev zakonodaje, ki ureja področje nepremičninskih projektov

Cilj nepremičninskega projekta je pridobitev nepremičnine, ki vključuje eno ali več funkcionalnih enot. Nepremičninski projekti se običajno oblikujejo za namen gradnje nepremičnine.

Stvarnopravni zakonik v 18. členu izrecno določa, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, njena sestavina, razen če zakon določa drugače (SPZ, 2002, 18. člen).

Po Zakonu o graditvi objektov je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami (ZGO-1, 2002, 2. člen).

Pri nepremičninah z več funkcionalnimi enotami je pomembna opredelitev etažne lastnine, ki lahko v naravi predstavlja stanovanje, poslovni prostor ali drugo vrsto nepremičnine. Enota etažne lastnine je predmet prometa z nepremičninami.

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezen del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno enoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. K posameznemu delu v etažni lastnini lahko spadajo tudi drugi individualno odmerjeni prostori, če so del nepremičnine v solastnini etažnih lastnikov (SPZ, 2002, 105. člen).

4.4 Obdavčitev nepremičnin

Z vidika notranjih uporabnikov informacij so pomembne tudi davčne posledice poslovanja z nepremičninami. Transakcije z nepremičninami pomenijo za podjetje obveznost plačila davka na dodano vrednost (po ZDDV-1) oziroma davka na promet nepremičnin (po ZDPN-2), medtem ko se dosežen dobiček pri poslovanju z nepremičninami všteva v davčno osnovo za davek od dohodkov (po ZDDPO-2) v primeru podjetja, oziroma dohodnine (po ZDoh-1) v primeru podjetnika. Dobitek dosežen pri poslovanju z

nepremičninami namreč povečuje davčno osnovo za obračun davka od dohodkov v primeru podjetja, oziroma dohodnine v primeru podjetnika.

Na višino poslovnega rezultata in s tem na višino davčne osnove vpliva tudi izbira računovodskih usmeritev. Pri nepremičninah, ki sodijo med opredmetena osnovna sredstva, lahko pozneje, po njihovem začetnem pripoznanju po nabavni vrednosti, izbiramo med dvema modeloma merjenja njihove vrednosti. In sicer med modelom nabavne vrednosti in modelom prevrednotenja, ki pa je v praksi redkejši. Slovenski računovodski standardi dajejo prednost modelu nabavne vrednosti, saj so nepremičnine, ki so opredmetena osnovna sredstva, praviloma namenjene ustvarjanju proizvodov in storitev. Zato je pomembnejši kriterij za izbiro ustreznega modela vrednotenja odgovor na vprašanje, kakšen donos nepremičnine ustvarjajo oziroma kakšna je njihova vrednost ob uporabi. Tržna vrednost nepremičnin pa je podlaga za ugotavljanje pošteno vrednosti pri modelu prevrednotenja.

Če za nepremičnine, ki so med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, izberemo model nabavne vrednosti, jih bomo po začetnem evidentiranju lahko amortizirali (razen zemljišč) in slabili, če bo njihova knjigovodska vrednost presegala nadomestljivo vrednost. Pri uporabi modela prevrednotenja se nepremičnina, ki je opredmeteno osnovno sredstvo, prevrednoti na pošteno vrednost na podlagi tržne vrednosti (praviloma jo ugotavljajo ocenjevalci vrednosti). V obeh primerih moramo takšno nepremičnino oslabiti, če obstajajo razlogi za to, saj je oslabitev obvezna. Poenostavljeno povedano, prevrednotovalni odhodki, ki so posledica oslabitve, bodo lahko vplivali na zmanjšanje poslovnega rezultata in davčne osnove. Posledica okrepitve nepremičnin, ki so med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, je presežek iz prevrednotenja, ki bo vplival na poslovni rezultat in davčno osnovo praviloma šele ob odtujitvi takšne nepremičnine.

Pri nepremičninah, ki smo jih opredelili kot naložbene nepremičnine, se lahko po njihovem začetnem izkazovanju v poslovnih knjigah odločimo, da jih bomo vrednotili po modelu nabavne vrednosti, lahko pa izberemo tudi model pošteno vrednosti. V slednjem primeru je priporočljivo, da pošteno vrednost naložbenih nepremičnin določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti (Macarol, 2007).

Odloženi davki so relativno nova računovodska kategorija, ki pomembno vpliva na velikost izkazanega poslovnega izida. Ideja o odloženih davkih izhaja iz dejstva, da se dobiček, ugotovljen po davčni zakonodaji, ponavadi razlikuje od dobička, ugotovljenega v računovodskih izkazih. Po ZDDPO-2 je davčna osnova, ki je podlaga za odmero davka od dobička, vezana na celotni poslovni izid ugotovljen na osnovi računovodskih standardov, pri tem pa pri pripoznavanju prihodkov, odhodkov in pokrivanju izgub iz preteklih let določa precej popravkov. Posledica drugačne obravnave določenih poslovnih dogodkov so razlike med računovodskim in obdavčljivim dobičkom (Jerman, 2005, str. 12). Kot opredeljujejo Slovenski računovodski standardi v uvodu, podjetje obračuna davčne

posledice poslov in drugih poslovnih dogodkov na enak način, kot obračuna same posle in druge poslovne dogodke. Tako se vse terjatve in obveznosti za odloženi davek, povezane s posli in drugimi poslovnimi dogodki, pripoznanimi v izkazu poslovnega izida, tudi pripoznajo v izkazu poslovnega izida kot odhodek za davek oziroma kot prihodek od davka. Vse terjatve in obveznosti za odloženi davek, povezane s posli in drugimi dogodki, pripoznanimi neposredno v kapitalu, se tudi pripoznajo neposredno v kapitalu (na primer obveznosti za odloženi davek, če se sredstva prevrednotijo, pri obračunu davka pa ni ustreznih prilagoditev). Skladno s SRS 9.15 se obveznost za odloženi davek pripozna tudi, če se sredstva prevrednotijo, pri obračunu davka pa se ne opravijo ustrezne prilagoditve; če se pri prevrednotovanju poveča presežek iz prevrednotenja, se obračunana obveznost za odloženi davek evidentira neposredno v breme presežka iz prevrednotenja in ne vpliva na poslovni izid podjetja.

Poštena vrednost zemljišč, zgradb in tudi opreme se izmeri na podlagi tržne vrednosti, ki jo običajno ugotavljajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti na način, ki temelji na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (SRS, 2006, 1.27). Poštena vrednost je znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo ali s katerim je mogoče poravnati obveznost ali za katerega je mogoče zamenjati kapitalski inštrument med dobro obveščeni in voljnima strankama v poslu, v katerem sta stranki medsebojno neodvisni in enakopravni (SRS, 2006, Uvod). Nadaljnja predpostavka poštene vrednosti je, da pravna oseba ni prisiljena, niti nima namena prenehati s poslovanjem ali bistveno zmanjšati obsega poslovanja. O poštenu ceni ne moremo govoriti v primeru, ko podjetje sklepa posel, v katerega je prisiljeno zaradi prenehanja poslovanja ali njenega bistvenega zmanjšanja. Če za določene transakcije obstaja delujoči trg, se šteje, da je poštena cena za transakcijo dokazana (kotirajoča cena). V primeru, da trg ni dejaven, podjetje ugotovi pošteno vrednost z uporabo metode vrednotenja. Metode vrednotenja obsegajo uporabo podatkov iz zadnjega posla med obveščeni in voljnima strankama, če so na voljo, primerjavo s trenutno pošteno vrednostjo druge nepremičnine, ki ima podobne bistvene značilnosti, ter proučitev diskontiranih denarnih tokov (Jerma, 2006, str. 177).

Uporaba poštene vrednosti ima precejšen vpliv na računovodske izkaze podjetij in na njihove davčne obveznosti. Po začetnem pripoznavanju opredmetenih osnovnih sredstev podjetje za namene njihovega vrednotenja izbere model vrednotenja po nabavni vrednosti ali model vrednotenja po poštenu vrednosti (model prevrednotenja). Izbira glede modela vrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev je prosta, vendar pa izbira modela poštene vrednosti zaradi poslovnih in davčnih razlogov terja tehten premislek glede posledic uporabe takšnega modela. V SRS (2006) se model vrednotenja gospodarskih kategorij po poštenu vrednosti obvezno ali dopustno uporablja v povezavi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, neopredmetenimi sredstvi, naložbenimi nepremičninami ter finančnimi naložbami.

Podjetje, ki izbere model vrednotenja po pošteni vrednosti, mora to usmeritev uporabljati za celotno skupino opredmetenih osnovnih sredstev. V tem primeru se na dan prevrednotenja opredmetena osnovna sredstva prevrednoti na njihovo pošteno vrednost, ki se določi na podlagi tržne vrednosti, ocenjene s strani pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti. Kasneje se to vrednost zmanjšuje za vsakokratno obračunano amortizacijo ali za kasnejše odpise, ki so posledica kasnejših oslabeitev. V ta namen je potrebno določiti tudi redna časovna obdobja, v katerih se bodo sredstva prevrednotovala.

Za učinek prevrednotenja se sorazmerno prevrednoti nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, nabrani popravek vrednosti pa se prevrednoti sorazmerno ali se odpravi v breme nabavne vrednosti, tako da prevrednotena knjigovodska vrednost ustreza novi pošteni vrednosti. Učinek iz prevrednotenja se ne izkaže v izkazu poslovnega izida, temveč se za učinek povečanja neposredno poveča presežek iz prevrednotenja, ki je postavka kapitala v bilanci stanja. Vsak učinek prevrednotenja na nižje poštene vrednosti in vsak učinek prevrednotenja zaradi oslabitve se izkaže v izkazu poslovnega izida kot prevrednotovalni odhodek, razen prevrednotenja v okviru možnosti, ki so podane v presežku iz prevrednotenja (v tem primeru se najprej zmanjša predhodno oblikovan presežek iz prevrednotenja). Takšna pravila računovodskega obravnavanja opredmetenih osnovnih sredstev imajo pomemben vpliv na izkaz poslovnega izida in tudi na davčno osnovo za davek od dohodkov podjetja.

Tudi pri računovodski obravnavi naložbenih nepremičnin lahko podjetje za potrebe vrednotenja izbere model poštene vrednosti ali model nabavne vrednosti. V primeru izbire modela vrednotenja po pošteni vrednosti, se na dan bilance stanja izmeri vrednost naložbenih nepremičnin po višji ali nižji pošteni vrednosti, ki se določi upošteva tržno vrednost na dan bilance stanja. SRS dajejo usmeritev glede ocenjevanja tržne vrednosti, katero običajno ugotavljajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti na način, ki temelji na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti. Če pa podjetje za vrednotenje izbere model nabavne vrednosti, se za računovodsko obravnavo uporabi SRS 1.

Za razliko od pripoznavanja učinkov prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev po modelu poštene vrednosti se pri naložbenih nepremičninah učinki prevrednotenja na višjo ali nižjo pošteno vrednost izkažejo neposredno v izkazu poslovnega izida. To pomeni, da se prevrednotenje naložbenih nepremičnin na višjo vrednost takoj izkaže kot prihodek v izkazu poslovnega izida, prevrednotenje na nižjo pošteno vrednost pa takoj in v celoti izkaže kot odhodek v izkazu poslovnega izida (Jerman, 2006, str. 178–180).

Na podlagi izbire modela poštene vrednosti se spremembe vrednosti iz prevrednotenja vključujejo neposredno v poslovni izid. Dobiček zaradi povečanja poštene vrednosti izkažemo v poslovnih knjigah obdobja, v katerem smo ga ugotovili, in sicer kot druge finančne prihodke. Izgubo zaradi zmanjšanja poštene vrednosti prav tako izkažemo v

poslovnem izidu obdobja, v katerem se je pojavila, in sicer kot druge finančne odhodke. Pomembno je, da se izbrani modeli vrednotenja dosledno uporabljajo (Macarol, 2007).

Metodo vrednotenja po pošteni vrednosti je potrebno presojati tudi z **davčnega vidika**. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb namreč določa davčno osnovo pri prevrednotenjih na višje vrednosti (ZDDPO-2, 2006, 15. člen). Pri ugotavljanju davčne osnove oziroma priznavanju prihodkov in odhodkov zavezanca se znesek presežka iz prevrednotenja, ki je posledica prevrednotenja gospodarskih kategorij na višje poštene vrednosti in ki ga zavezanec prenese v preneseni čisti poslovni izid ali druge kapitalske postavke, vključi v davčno osnovo v letu takšnega prenosa. Presežek iz prevrednotenja se prenaša v preneseni poslovni izid in v davčno osnovo pri sredstvih, ki se amortizirajo, sorazmerno z obračunano amortizacijo od prevrednotenega dela teh sredstev.

MRS 12-Davek iz dobička glede izkazovanja sredstev po pošteni vrednosti navaja, da MRS dovoljujejo, da se nekatera sredstva izkazujejo po pošteni vrednosti ali se prevrednotijo (MRS 12, 2008). Po nekaterih zakonodajah prevrednotenje (revalorizacija) sredstva na njegovo pošteno vrednost vpliva na obdavčljivi dobiček (davčno izgubo) obravnavanega obdobja. Zaradi tega se davčna osnova sredstva prilagodi in ne pojavi se nobena začasna razlika. Po drugih zakonodajah prevrednotenje sredstva ne vpliva na obdavčljivi dobiček v obdobju preoblikovanja in zaradi tega se davčna osnova sredstva ne prilagodi. Kljub temu bo posledica prihodnje povrnitve knjigovodske vrednosti obdavčljivi tok gospodarske koristi v podjetje in znesek, ki se bo odštela za davčne namene, se bo razlikoval od zneska te gospodarske koristi. Razlika med knjigovodskim zneskom prevrednotenega (revaloriziranega) sredstva in njegovo davčno osnovo je začasna razlika in povzroči odloženo obveznost za davek ali terjatev za davek.

4.5 Projektni kontroling

Projektni kontroling predstavlja sproti kontroling izvedbe projektov, ki po eni strani poskuša pojasnjevati nastala odstopanja med planiranimi in realiziranimi vrednostmi in na tej osnovi predlagati ukrepe za usmerjanje projektov, po drugi strani pa omogoča vnaprejšnje usmerjanje projektov (Haiber, 1997, str. 260-261). Težavnost projektnega kontrolinga je v tem, da se izvaja kratkoročno na projektu, ki traja več obračunskih obdobj. Projicirati mora dosežene rezultate ob koncu projekta in se na osnovi teh odločati za sprotne ukrepanje (Schröder, 1992, str. 107-108).

Projektni kontroling mora poskrbeti za ustvarjanje informacijsko-tehničnih pogojev za pravočasno pridobitev pomembnih informacij o projektu, ki jih potrebuje projektni vodja. Njegova glavna naloga je pravočasna priprava informacij, na osnovi katerih je mogoče v vsakem trenutku napovedati uspešnost projekta ob njegovem dokončanju in presoditi tveganje trenutne situacije (Franke, 1997, str. 11). Da bi zagotovili optimalno preskrbo

informacij odgovornim na projektu, je treba zgraditi ustrezen informacijski sistem. Ta ne sme zajemati le podatkov o končanih projektih, ampak mora spremljati kategorije na projektu skozi njegovo celotno trajanje. Po koncu projekta morajo biti o njem razpolago vsi podatki, saj tako predstavlja bazo za učenje za nove projekte (Schmidberger, 1994, str. 340-341).

Projektni kontroling je tesno povezan s projektним vodenjem, ki je orientirano na posamezen projekt in kontrolingom investicij, ki ga je potrebno spremljati z vidika podjetja (Pradel, 1997, str. 102-103). Interni kontroling posameznega projekta se torej odvija kot del projektnega vodenja. Z namenom doseganja ciljev projekta se vodje projekta poslužujejo projektno usmerjenega kontrolinga, katerega vloga je podpora pri oblikovanju planskih ciljev in ukrepov za usmerjanje projektov. Kontroling posameznega projekta mora skrbeti za doseganje rokov, višino stroškov, primerno kakovost rezultatov projekta in informiranje o poteku projekta. Glavna naloga večprojektne kontrolinga pa je koordinacija med posameznimi projekti v fazah planiranja, nadziranja in dokumentiranja. To naj bi zagotovilo optimalno razdelitev virov podjetja med posamezne projekte (Berens, Siemes & Schulenberg 2001, str. 624).

Dandanes so projekti vedno bolj zahtevni in potrebne so hitre odločitve. Projektni kontroling lahko uporabimo tudi kot instrument za zgodnje odkrivanje tveganj, kar omogoča pravočasno uvedbo ukrepov za pravilen razvoj projekta in s tem za doseganje ciljev projekta. Na projektne kontroling gledamo zato kot na podporo pri upravljanju tveganja na projektih (Franke, 1997, str. 170). Tveganje posamezne naložbe je izraženo s spremenljivostjo pričakovanih donosov te naložbe (Kodeks poslovnofinančnih načel, 1996, 3.43).

4.6 Primer poročila za management

Projektni kontroling mora za vsak projekt nadzorovati kako se dosegajo predvideni časovni okviri, ali prihaja do odstopanj doseženih stroškov od predračunanih, in ali se dosega predvideni nivo kakovosti na projektu. Svoje ugotovitve mora posredovati projektneemu timu in ter odgovornim managerjem v podjetju.

Delovanje managerskega uravnalnega sistema je odvisno predvsem od povratnih informacij, ki vsebujejo primerjavo predračunskih ciljev z uresničeni rezultati poslovanja (Hočevar, 2007, str. 141).

Kodeks poslovnofinančnih načel kot rezultat analiziranja dolgoročnih naložb v teku opredeljuje naslednje sklope informacij, ki izhajajo iz (Kodeks poslovnofinančnih načel, 1996, 3.28):

- ugotovitve stanja in gibanja dolgoročnih naložb v teku in njihove strukture,
- primerjave ugotovitev z načrtovanim stanjem in gibanjem ter pojasnjevanjem odstopanj od načrtovanega,
- ocene potencialnih nevarnosti (tveganj),
- ugotovitev potrebe po rebalansu oziroma spremembi izvedbenega ali celo naložbenega programa ter posledic na vrednost enote in tveganje lastniškega kapitala.

Navedeno so ključne informacije za spremljanje nepremičninskega projekta v teku. Zbiranje, analiziranje in poročanje o teh informacijah je prikazano v nadaljevanju v okviru modela spremljanja poslovanja z nepremičninami.

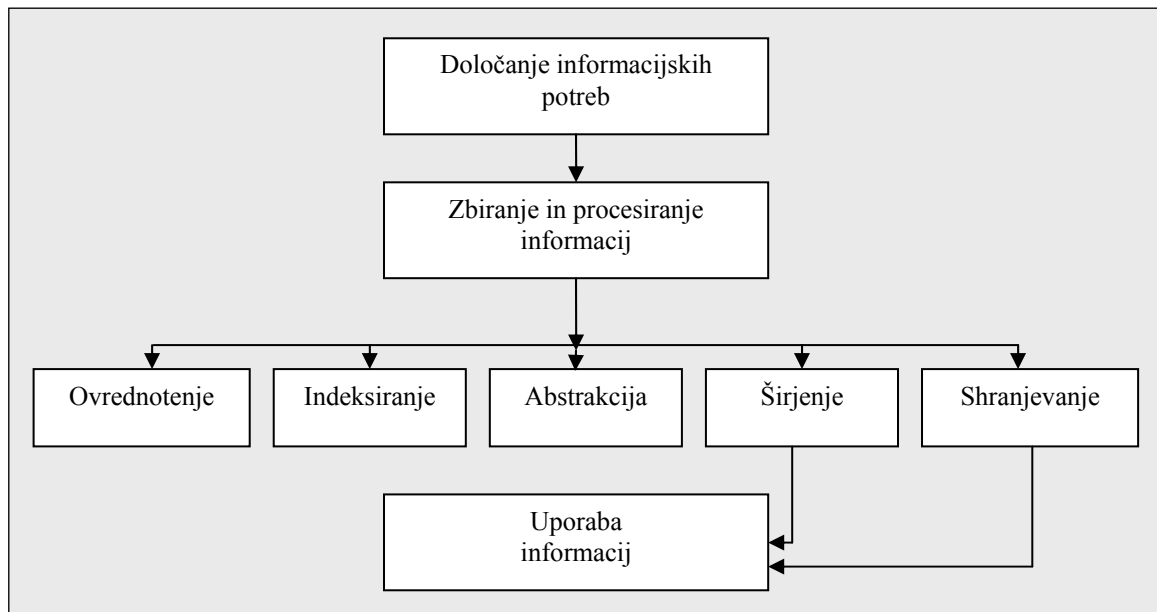
Uspešen informacijski sistem za podporo odločanja mora managerjem omogočati določanje informacijskih potreb, zbiranje informacij, procesiranje informacij in njihovo uporabo, kar prikazuje Slika 3 v nadaljevanju. Zahteve končnih rezultatov (določanje informacijskih potreb) temeljijo na odgovorih na vprašanja: Katere informacije potrebujemo pri planiranju in nadzorovanju operacij na različnih ravneh v podjetju? Katere informacije potrebujemo za določanje alokacije virov? Katere informacije potrebujemo pri ocenjevanju uspešnosti poslovanja? Namen zbiranja in procesiranja informacij je izboljšati kakovost informacij, zajema pa (Dimovski et al., 2007, str. 69-73):

- *ovrednotenje* in ocenjevanje zajema določanje stopnje zaupanja v določeno informacijo ter zaupanja vreden vir,
- *abstrakcija* oziroma izdelava izvlečka pomeni zmanjševanje števila informacij na tiste, ki so pomembne pri opravljanju določene naloge,
- *indeksiranje* omogoča, da zbrane informacije razvrščamo za namen shranjevanja,
- *širjenje* pomeni posredovanje prave informacije pravemu managerju ob pravem času,
- *shranjevanje* je končna stopnja procesiranja informacij, ki omogoča da se informacije ponovno uporabijo.

Način uporabe informacij je močno odvisen od kakovosti in natančnosti predstavitve ter pravočasnosti informacij. Pravočasnost je dostikrat še pomembnejša od natančnosti, vendar sta v večini primerov tako pravočasnost kot natančnost kritični. Pravočasnost določa narava odločitev, ki se sprejemajo (Dimovski et al., 2007, str. 69-73).

Slika 3 prikazuje funkcije sistema za podporo managerskega odločanja.

Slika 3: Funkcije sistema za podporo odločanja



Vir: Dimovski, Pengver & Škerlavaj, *Organiziranje in odločanje (podiplomski študij)*, 2007, str. 70

Informacijski sistem, ki odgovornim na projektu zagotavlja optimalno preskrbo informacij, mora spremljati kategorije na projektu skozi njegovo celotno trajanje, mora primerjati dosežene rezultate glede na plan ter poročati na način, da je možna zgodnja identifikacija tveganj. To predstavlja celovito informacijo o poteku projekta za projektne vodje in mu omogoča pravočasno ukrepanje za pravilen razvoj projekta in usmerjanje projekta v doseganje ciljev.

Primer **poročila o napredovanju nepremičninskega projekta**, ki je sestavljeno iz dveh delov:

- a) *Poročila o stanju projekta* na obračunski dan (slika 4), ki daje informacije o skupni realizaciji projekta od njegovega začetka do vključno obračunskega dne (dneva poročila). Prikazuje dosežene vrednosti pri prodajnih in nabavnih aktivnostih ter jih primerja s planiranimi vrednostmi. Razlike med njimi pomenijo odstopanja (odmike). Prikazuje tudi analizo uspešnosti projekta, iz katere pridobimo informacije o vplivu doseženih odstopanj na skupno uspešnost nepremičninskega projekta.

Slika 4 prikazuje primer poročila za management o stanju nepremičninskega projekta v razvoju ali v gradnji.

Slika 4: Primer poročila za management o stanju nepremičninskega projekta v razvoju ali gradnji

Stanje projekta na dan <u>01.01.2009</u>			
PRODAJA	Plan	Realizacija	Odmik
Stanovanja			
Poslovni prostori			
Garaže			
Skupaj prodajna vrednost			
NABAVA	Plan	Realizacija	Odmik
Zemljišče, komunalna ureditev, projektna dokumentacija			
Inženiring			
Gradbena dela, inštalacije, oprema			
Zunanja ureditev			
Trženje, financiranje			
Skupaj nabavna vrednost			
ANALIZA USPEŠNOSTI PROJEKTA	Plan	Realizacija	Odmik
Stopnja dokončanosti glede na nabavno vrednost			
Delež črpanega posojila glede na razpoložljivo posojilo			
Dobiček/izguba projekta			
Dobičkonosnost projekta (po dobitku DDPO* 21%)			

Legenda: *DDPO-davek od dohodkov podjetij po Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb

Vir: lastna izdelava

- b) *Projekcije denarnih tokov* (slika 5), ki daje informacije o dinamiki nepremičninskega projekta po mesecih skozi celotno njegovo življenjsko dobo glede doseganja časovnih in vrednostnih okvirov projekta. Daje tudi informacije o sestavi, potrebah in porabi virov financiranja. Poročilo primerja uresničene rezultate s planiranimi od začetka projekta do dneva poročila, medtem ko od dneva poročila do predvidenega zaključka prikaže oceno (projekcijo) na osnovi doseženih vrednosti. Iz primerjave doseženega s planiranim dobimo informacijo o morebitnih vrednostnih in časovnih odstopanjih. Poročilo prikazuje tudi delež dolžniškega financiranja (posojila) v skupni nabavni vrednosti projekta, ki je pomembna informacija tako za management kot za posojilodajalca. Slednjemu omogoča preverjanje izpolnjevanja morebitnih omejitev (finančnih zavez) iz posojilne pogodbe glede največjega dopustnega deleže posojila v skupni nabavni vrednosti v vsakem obdobju (optimalen delež tujega financiranja je do 70 odstotkov). Z mesečnim prikazom dinamike to poročilo zagotavlja pravočasne informacije o poteku nepremičninskega projekta.

Slika 5 prikazuje primer poročila za management o dinamiki poteka nepremičninskega projekta v razvoju ali v gradnji.

Slika 5: Primer poročila za management o poteku nepremičninskega projekta v razvoju ali gradnji

Projekcija denarnih tokov na dan <u>1.1.2009</u>					
Plan	SKUPAJ	dec.08	jan.09	dec.10
PREJEMKI-SKUPAJ					
Prodaja, lastna sredstva					
Posojilo					
IZDATKI-SKUPAJ					
Nabavna vrednost projekta					
Vračilo posojila					
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)					
Stanje posojila					
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (v %)					
Realizacija s projekcijo	SKUPAJ	dec.08	jan.09	dec.10
PREJEMKI-SKUPAJ					
Prodaja, lastna sredstva					
Posojilo					
IZDATKI-SKUPAJ					
Nabavna vrednost projekta					
Vračilo posojila					
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)					
Stanje posojila					
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (v %)					

Vir: lastna izdelava

5 INFORMACIJSKI MODEL SPREMLJANJA POSLOVANJA Z NEPREMIČNINAMI

Veliko zanimanje za nepremičninske projekte in konkurenčni pritiski narekujejo investitorjem v nepremičnine hitre in učinkovite poslovne odločitve, tekom izvedbe nepremičninskih projektov pa so ključne pravočasne in zanesljive informacije za usmerjanje projektov k njihovim ciljem. Za zagotovitev kakovostnih informacij je ključna kakovostna podpora odločanja, ki danes že praviloma temelji na informacijski tehnologiji.

Informacije in sistemi za ravnanje z njimi so neločljivo povezani z odločanjem. V prisposobi so informacije kot gorivo v motorju odločanja v podjetjih. Iz tega izhaja potreba po ravnanju z informacijami in po razpoložljivosti le-teh tistim, ki odločajo. Pri razvijanju informacijskih sistemov za podporo odločanju je ključno dobro razumevanje tokov različnih informacij, tako notranjih kot zunanjih (Dimovski et al., 2007, str. 64-67). Odločanje je proces, v katerem je potrebno izmed več variant izbrati tisto, ki najbolj ustreza postavljenim ciljem oziroma zahtevam (Jereb et al., 2003, str. 9).

Informacijske sisteme moramo razumeti v povezavi s temeljnimi managerskimi funkcijami: planiranjem, organiziranjem in nadziranjem. Informacije za odločanje

razumemo kot podatke z dodano vrednostjo za uporabnika. Informacijski sistemi za podporo odločanju zadovoljujejo primarno managersko potrebo po informacijah, ki jih management lahko dejansko uporabi. Upoštevati mora informacijske potrebe vseh managerjev in posebnosti vrst odločitev. Značilnosti uspešnih in učinkovitih informacijskih sistemov za podporo odločanju (Dimovski et al., 2007, str. 64-77):

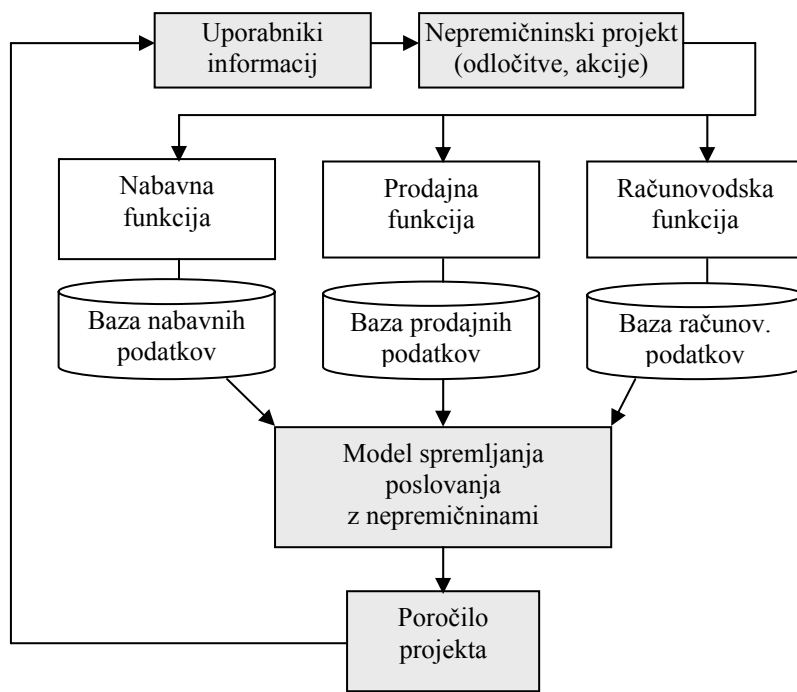
- podpirajo managersko odločanje, vendar ga ne nadomeščajo,
- olajšujejo managersko odločanje v podjetju, prvenstveno pa na ravni vrhnjega in srednjega managementa,
- tistemu, ki odloča, omogočajo računalniško analiziranje učinkov alternativnih odločitev,
- zbirajo, shranjujejo in dajejo na voljo podatke in modele odločanja, ki so relevantni za specifične vrste odločitev,
- so prijazni do uporabnika.

Managerski informacijski sistem (MIS) je računalniško osnovan sistem, ki daje informacije za managersko odločanje. Informacijski sistemi poročanja (IRP) so najbolj običajna oblika MIS in srednji ravni managementa nudijo poročila, ki povzemajo podatke in podpirajo dnevno odločanje. Izvršni informacijski sistem (EIS) je aplikacija na višjem nivoju, ki omogoča odločanje najvišje ravni managementa. Temeljijo na programski opre, ki je zmožna pretvarjati velike količine sestavljenih podatkov v primerne in pravočasne informacije za odločanje vrhnjega managementa. Sistemi za podporo odločanju (DSS) prinašajo koristi managerjem na vseh ravneh glede na njihove potrebe odločanja. Tovrstni interaktivni, računalniško osnovani sistemi se nanašajo na modele odločanja in integrirane baze podatkov, uporabniki pa s pomočjo programske opreme postavljajo vprašanja tipa "kaj-če" in tako preizkušajo možne različice (Dimovski et al., 2007, str. 64-77).

V nadaljevanju bom na osnovi zgoraj obravnavane teoretične problematike s pomočjo računalniškega urejevalnika preglednic Excel oblikovala **model spremljanja poslovanja z nepremičninami**, ki je namenjen podpori odločanja pri sprejemanju odločitve glede izvedbe nepremičninskega projekta in spremljanju nepremičninskega projekta skozi njegovo življenjsko dobo. Model je prilagojen za nepremičninske projekte v razvoju in gradnji, ki predstavljajo najbolj zahtevno obliko poslovanja z nepremičninami. Njegova značilnost je, da iz širokega nabora podatkov iz več podatkovnih virov (baz) oblikuje zbirno poročilo o stanju in dinamiki proučevanega nepremičninskega projekta. V prvi vrsti je namenjen notranjim uporabnikom informacij, predvsem najvišjemu managementu, kot pomoč pri planiranju, organiziranju in nadziranju nepremičninskega projekta. Poleg tega je poročilo modela vir informacij tudi za zainteresirane zunanje uporabnike informacij, na primer posojilodajalce. Model sodi med tako imenovane informacijske sisteme poročanja (IRP), ki so najbolj običajna oblika managerskih informacijskih sistemov (MIS).

Slika 6 prikazuje shemo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami, ki je namenjen predvsem spremljanju zahtevnega poslovanja z nepremičninami kot je razvoj in gradnja nepremičninskih projektov.

Slika 6: Shema modela spremljanja poslovanja z nepremičninami



Vir: lastna izdelava

Informacijski sistem izvaja tri vrste aktivnosti (Damij, 2004, str. 30-31):

- sprejemanje podatkov od notranjih in zunanjih virov, kar se imenuje tudi vhod,
- obdelava podatkov, katere rezultat je pridobivanje informacij,
- izpis informacije v primerni obliki, ustrezno oblikovana informacija je izhod.

Informacijski sistem lahko deluje brez podpore računalnika z uporabo ljudi in postopkov. V splošnem velja, da je učinkovita obdelava podatkov in pridobivanje informacij nekaj vitalnega v delovanju podjetja. Motor, ki omogoča učinkovito delovanje večine informacijskih sistemov, pa predstavlja računalnik (Damij, 2004, str. 30-31).

Osrednji del poslovno-informacijskega sistema podjetja je računovodstvo, ki zagotavlja znaten del informacij za odločanje. Računovodstvo je sicer po svoji funkciji usmerjeno v preteklost, v beleženje preteklih dogodkov. Vendar pa je računovodsko predračunavanje kot sestavni del računovodstva usmerjeno v oblikovanje informacij za sprejemanje odločitev o prihodnjem poslovanju podjetja. Za nepremičninske projekte je ključna izdelava predhodnih študij o ekonomski upravičenosti projekta (angl. *feasibility study*) in drugih predračunov, na osnovi katerih lahko ugotovimo, ali je projekt komercialno zanimiv, ali predvideni donosi projekta opravičujejo stroške investicije in kakšen bi bil

primeren model financiranja. Predračunavanje v fazi načrtovanja projekta je bolj podrobno, saj je potrebno opredeliti celotno ekonomiko poslovanja, to je načrtovane stroške in prihodke, prihodnje denarne tokove ter način financiranja. Priprava načrta projekta poteka tudi na osnovi presojanja različnih scenarijev z različnimi vrednostmi ključnih spremenljivk modela.

5.1 Namen in cilj modela

Razvoj in gradnja nepremičnin je s stališča investitorja zahtevnejši in obsežnejši proces v primerjavi z ostalimi oblikami poslovanja z nepremičninami (posredništvom, investiranjem, financiranjem), saj te ne zahtevajo neprestanih odločitev in neprestanega nadzorovanja. Razvoj in gradnja nepremičnin od investitorja zahtevata široko znanje s področja vodenja nepremičninskih projektov, pa tudi prodajnih in nabavnih aktivnosti ter pravočasno priskrbo zadostnih virov. Ključna je kakovostna podpora odločanja in ustrezne informacije za sprejemanje odločitev.

Pridobivanje informacij je rezultat obdelave podatkov z uporabo procesov (modelov). Uporabnik oziroma prejemnik sprejema informacije, s pomočjo katerih izdelava odločitev in vstopi v akcijo (Damij, 2004, str. 26-27). Pri odločitvenem procesu gre za poenoteno zbiranje in urejanje znanja, kar naj bi zagotovilo dovolj informacij za primerno odločitev, zmanjšalo možnosti, da bi bilo kaj spregledano, pospešilo in pocenilo proces odločanja ter dvignilo kakovost same odločitve (Jereb et al., 2003, str. 11).

Namen oblikovanja informacijskega modela za spremljanje poslovanja z nepremičninami je celovito in poenoteno poročanje o poslovanju z nepremičninami. **Cilj** modela je redno obdobjno oblikovanje zbirnih informacij za podporo odločanju o obravnavanem nepremičninskem projektu. Končni **rezultat** modela je zbirno poročilo, ki odločevalcu zagotavlja celovit vpogled v stanje in dinamiko nepremičninskega projekta. Poročilo obsega presek stanja projekta v izbranem presečnem trenutku in dinamičen prikaz gibanja pomembnih kategorij po posameznih obračunskih obdobjih skozi življenjski cikel projekta. V prvi vrsti je namenjeno odločevalcem, ki s pomočjo informacij iz modela ciljno usmerjajo in upravljajo nepremičninski projekt. Zaradi celovite predstavitve lahko služi tudi kot poročilo posojilodajalcu (banki) glede stanja in napredovanja projekta.

Model spremljanja poslovanja z nepremičninami lahko podpira odločitveni proces v dveh ključnih fazah, ob sprejemanju investicijske odločitve in tekom izvajanja investicije. Tekom izvajanja (gradnje) nepremičninskega projekta podpira odločitve glede izvedbe, zagotavljanja virov (financiranja in drugih), nabavnih in prodajnih aktivnosti. Odločevalci se sooča z razpršenimi viri informacij, ki se v podjetju zbirajo v okviru več poslovnih področij, to je računovodstva, prodaje in nabave. Model je zasnovan tako, da zajema podatke na vseh omenjenih virih oziroma v njihovih bazah podatkov po vnaprej določenih

merilih in jih preoblikuje v informacije v končnem zbirnem poročilu. Glede na vsebino in namen oblikovanja informacij model sodi na področje projektnega kontrolinga.

Baza podatkov je zbirka medsebojno povezanih operativnih podatkov, ki so shranjeni v računalnikovem pomnilniku brez nepotrebne podvajanja na način, ki omogoča njihovo uporabo različnim uporabnikom z različnimi potrebami glede uporabe. Baza podatkov je integrirana, kar pomeni, da vsebuje podatke za mnogo uporabnike, pri čemer pa vsakega uporabnika v splošnem zanima le manjši del celote (Grad & Jaklič, 1996, str. 1).

Vloga projektnega kontrolinga je priprava podlag za usmerjanje odločitev. Osrednjo vlogo pri zagotavljanju informacij za kontroling ima računovodstvo, vendar pa se računovodskim informacijam dodajo tudi informacije iz drugih poslovnih področij, okolja, o procesih, itn. Planiranje in nadziranje se preko izvedbe neprestano prepletata. Ključno za delo kontrolinga je urejen informacijski sistem v podjetju.

Primeri podatkov, iz katerih se zajemajo vhodni podatki za model poslovanja z nepremičninami, so prikazani na sliki 7 (računovodski podatki), sliki 8 (podatki s v poslovni funkciji prodaje) in sliki 9 (podatki v poslovni funkciji nabave). Iz slik je razvidno, da je množica podatkov na različnih virih velika.

Slika 7: Primer računovodskih podatkov za nepremičninski projekt

Projekt LJ Računovodska evidenca					
Stanje na dan 31.3.2009					
datum veljave	konto	naziv konta	v breme	v dobro	opis
28.11.2008	9721	Dolgoročne finančne obveznosti - projekt LJ		370.000	črpanje
30.12.2008	9721	Dolgoročne finančne obveznosti - projekt LJ		53.655	črpanje
30.01.2009	9721	Dolgoročne finančne obveznosti - projekt LJ		23.635	črpanje
27.02.2009	9721	Dolgoročne finančne obveznosti - projekt LJ		30.070	črpanje
30.03.2009	9721	Dolgoročne finančne obveznosti - projekt LJ		119.035	črpanje
datum veljave	konto	naziv konta	v breme	v dobro	opis
06.12.2008	2301	Prejeti kratkoročni predujmi fizične osebe		15.100	Novak
22.12.2008	2301	Prejeti kratkoročni predujmi fizične osebe		20.600	Novkovič
17.01.2009	2301	Prejeti kratkoročni predujmi fizične osebe		26.365	Omejec
21.02.2009	2301	Prejeti kratkoročni predujmi fizične osebe		15.100	Volk
15.03.2009	2302	Prejeti kratkoročni predujmi pravne osebe		23.600	A d.o.o.
....					

Vir: lastna izdelava

Slika 8: Primer podatkov za nepremičninski projekt v poslovni funkciji prodaje

Projekt LJ Evidenca prodaje							Plačila							
Stanje na dan 31.3.2009							nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	...	dec.10	SKUPAJ
Datum	Vrsta	Številka enote	Kupec	Prodana površina (m2)	Prodajna cena (EUR/m2)	Prodajna vrednost (EUR)								
28.11.2008	stanovanje	S01	Novak	45	3.000	135.000		13.500						135.000
28.11.2008	garaža	G01	Novak	16	1.000	16.000		1.600						16.000
15.12.2008	stanovanje	S02	Novkovič	60	2.900	174.000		17.400						174.000
15.12.2008	garaža	G02	Novkovič	16	1.000	16.000		1.600						16.000
15.12.2008	garaža	G03	Novkovič	16	1.000	16.000		1.600						16.000
09.01.2009	stanovanje	S15	Omejec	82	2.825	231.650			23.165					231.650
09.01.2009	garaža	G15	Omejec	16	1.000	16.000			1.600					16.000
09.01.2009	garaža	G16	Omejec	16	1.000	16.000			1.600					16.000
16.02.2009	stanovanje	S06	Volk	45	3.000	135.000				13.500				135.000
16.02.2009	garaža	G06	Volk	16	1.000	16.000			1.600					16.000
16.03.2008	poslovni prosto	PP02	A d.o.o.	120	1.700	204.000					20.400			204.000
16.03.2008	garaža	G30	A d.o.o.	16	1.000	16.000					1.600			16.000
16.03.2008	garaža	G29	A d.o.o.	16	1.000	16.000					1.600			16.000
VSOTA				857	2.212	1.896.050	0	86.345	26.365	26.930	49.965	0		1.896.050
PLAN							0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	220.000	5.040.000
Ocena realizacije							0	86.345	26.365	26.930	49.965	15.000		2.076.050

Vir: lastna izdelava

Slika 9: Primer podatkov za nepremičninski projekt v poslovni funkciji nabave

Projekt LJ Evidenca nabave					Opravljena in zaračunana dela po pogodbi							
Stanje na dan 31.3.2009					nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	...	apr.10	SKUPAJ
Datum	Vrsta del	Številka pogodbe	Izvajalec	Pogodbeni vrednost								
05.11.2008	Zemljišče, komunal. oprema (LASTN	23/2008	Milan Novak	550.000	550.000							550.000
05.11.2008	Zemljišče, komunal. oprema	23/2008	Milan Novak	370.000	370.000							370.000
30.11.2008	Zemljišče, komunal. oprema (LASTN	345/2008	MOL	80.000		80.000						80.000
30.11.2008	Projekti, dokumentacija	47_2008	Projektivna	190.000	140.000	50.000						190.000
30.11.2008	Financiranje	KRE_245	Banka	100.000			2.000	4.000	6.500			100.000
30.11.2008	Trženje		LASTNA SREČ	100.000		6.000	6.000	6.000	6.000		4.000	100.000
15.12.2008	Gradbena dela	GP2008/214	Graditelj	1.100.000			165.000	220.000	275.000			1.100.000
30.12.2008	Inženiring (LASTNA SREDSTVA)		LASTNA SREČ	180.000		14.400	14.400	14.400	14.400			180.000
30.12.2008	Nepredvideno			240.000								240.000
31.01.2009	Inštalacije & oprema	2009/3	Instalaterstvo	400.000								400.000
31.01.2009	Inštalacije & oprema	2009/1	Mix	150.000								150.000
10.02.2009	Inštalacije & oprema	2009/feb/3	Plinstal	225.000								225.000
01.03.2009	Inštalacije & oprema	KA/15/09	Keramika&ples	135.000								135.000
20.03.2009	Zunanjia ureditev	2009_UR1	Drevo	340.000								340.000
												0
SKUPAJ				4.160.000	1.060.000	150.400	187.400	244.400	301.900	0		4.160.000

Vir: lastna izdelava

5.2 Opis modela

Model spremljanja poslovanja z nepremičninami je namenjen rednemu obdobjnemu poročanju o stanju in dinamiki napredovanja nepremičninskega projekta. Deluje na osnovi programskega orodja Excel, kar omogoča enostavno prilagajanje modela značilnostim posameznega nepremičninskega projekta, ki ga želimo spremljati. Hkrati pa zagotavlja celovit in zbiran pogled na stanje in napredovanje proučevanega nepremičninskega projekta brez dodatnih stroškov programske opreme za podporo odločanja. Glede na vsebino poročanja in z vidika zagotavljanja neprekinjenega toka informacij model predvideva, da se poročila pripravljajo obdobjno, ob koncu vsakega meseca, kar sovpada tudi z običajnim računovodskim presečnim obdobjem.

Način delovanja modela je, da se na predpripravljenih obrazcih najprej pripravi predračun nepremičninskega projekta v dveh oblikah, v statični in dinamični. Tako pripravljen predračun je osnova za sprejem investicijske odločitve glede izvedbe posameznega projekta, nadalje pa tudi za določitev potrebnega obsega in sestave virov financiranja. V primeru sprejema investicijske odločitve za izvedbo nepremičninskega projekta je predračun tudi vir informacij za zunanje uporabnike, na primer banke, za odločanje o odobritvi posojila za financiranje nepremičninskega projekta. Predračun investicije se v modelu ohrani in je osnova za kasnejše primerjave ter ugotavljanje odstopanj med uresničenimi rezultati (realizacijo) in planom.

Na enak način kot je oblikovan predračun v modelu spremljanja poslovanja z nepremičninami se na predpripravljenih obrazcih spremljajo dejansko dosežene vrednosti opredeljenih parametrov skozi obdobje izvajanja nepremičninske investicije.

Po izvedenih začetnih nastavitvah modela značilnostim nepremičninskega projekta se tekom izvedbe projekta model ne spreminja. Med izvajanjem investicije je ključno, da se iz vseh podatkovnih virov (prodaje, nabave, računovodstva) ves čas zagotavljajo pravočasni in celoviti podatki na način in po merilih, ki smo jih opredelili v fazi predračunavanja. Viri podatkov za model so:

- računovodske in knjigovodske evidence, vodene skladno z računovodskimi standardi,
- računovodsko predračunavanje, ki je vir za planirane vrednosti v modelu,
- druge baze podatkov v podjetju - prodaja in nabava, kjer se zajemajo tisti podatki, katerih vrednosti so podjetju že znane, predvidene ali ocenjene, vendar še niso izkazane v računovodskih evidencah (na primer: podpisane in nerealizirane nabavne in prodajne pogodbe).

Začetni predračun je osnova za primerjave in ugotavljanje odstopanj med dejanskimi uresničenimi in planiranimi vrednostmi. Uresničene vrednosti do datuma poročila so tudi osnova za oceno vrednosti (projekcijo) do dokončanja nepremičninskega projekta. V končnem poročilu se oblikujejo informacije, ki so seštevki podatkovnih vrednosti po opredeljenih merilih ali pa so informacije rezultat preoblikovanja podatkov prek matematičnih in logičnih operacij vgrajenih v model.

Modela spremljanja poslovanja z nepremičninami je osnovan na naslednjih predpostavkah:

- nepremičninski projekt se izvaja v okviru projektnega podjetja, katerega izključna dejavnost je izvedba proučevanega nepremičninskega projekta skladno s planom,
- vir podatkov so tri poslovna področja in njihove baze podatkov, to je računovodstvo, prodaja in nabava,
- upoštevan je bruto princip, na osnovi katerega je mogoča primerjavo računovodskih in finančnih kategorij, ki je dovolj dober približek za odločanje,

- po Slovenskih računovodskih standardih se nedokončana proizvodnja ob pripoznanju vrednoti po nabavni vrednosti, v modelu pa je izkazana v bruto vrednosti,
- denarni tokovi pomenijo prejemke in izdatke, to je denarna sredstva, ki se v obračunskem obdobju prejemajo oziroma se porabljujejo v zvezi s projektom,
- stopnja dokončnosti posamezne vrste del se skladno z MRS 11-Pogodbe o gradbenih delih ugotavlja kot stopnja izpolnjenosti pogodbe, to je razmerja pogodbenih stroškov, ki so se pojavili pri opravljenem delu do določenega dneva in celotne pogodbene vrednosti.

5.3 Model

Model spremljanja poslovanja z nepremičninami omogoča statičen in dinamičen pogled na investicijo v teku. Statičen pogled zagotavlja presek stanja projekta na dan poročila (poročilo "A. Napredovanje projekta"), v katerem so kategorije prikazane na enak način kot v bilanci stanja oziroma izkazu poslovnega izida. Dinamičen pogled pa zagotavlja analiza denarnih tokov (poročilo "B. Denarni tok") po obračunskih obdobjih (mesečih) od začetka do zaključka projekta. Da lahko z modelom kakovostno spremljamo nepremičninski projekt, moramo na začetku izdelati predračun nepremičninskega projekta ter vire in merila za zajem podatkov. V okviru predračuna že opredelimo ključne dejavnike prodaje, nabave in financiranja, ki jih v grobem predstavljajo naslednje kategorije:

- nabavna vrednost,
- prodajna vrednost,
- viri financiranja,
- vrsta nepremičnine oziroma vrste nepremičnin v okviru nepremičninskega projekta, ki jih želimo ločeno spremljati,
- vrste del v okviru nabavne vrednosti, ki jih želimo ločeno spremljati,
- časovni okvir in dinamika izvedbe.

Začetna izvedba nastavitve modela za posamezen nepremičninski projekt pa od uporabnika zahteva določeno stopnjo razumevanja problematike in vključevanje vseh poslovnih področij, ki bodo zagotavljala podatke za delovanje modela (prodaje, nabave, računovodstva). S predračunom projekta opredelimo tudi vse parametre modela spremljanja nepremičninskega projekta, ki so pomembni in katere želimo spremljati. Ustrezno pripravljen predračun projekta in ustrezna opredelitev parametrov, ki jih bomo s pomočjo modela sledili, pomenita kakovostne informacije za odločanje glede nepremičninskega projekta.

Seznam **vseh parametrov modela** je v prilogi 5, kjer je za posamezen parameter podrobneje opisan način njegovega zajema in podatkovni vir ter pretvorba vhodnega podatka v končno informacijo. Tabela 10 prikazuje parametre za področje prodaje.

Tabela 10: Parametri modela spremljanja poslovanja z nepremičninami za prodajo

Kategorija	Opis	Vir podatka (zajem)	Preoblikovanje vhodnega podatka
I. Poročilo Stanje projekta			
PRODAJA			
Vrsta nepremičnine	Vrste različnih tipov nepremičnin v okviru projekta-opisna kategorija.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodajna površina	Površina namenjena prodaji po posamezni vrsti nepremičnine izražena v m ² .	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodajna cena	Prodajna cena na enoto prodajne površine po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR/enoto.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Skupna prodajna vrednost*	Skupna prodajna vrednost po posamezni vrsti nepremičnine; zmnožek prodajne površine in prodajne cene izražena v EUR.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodana površina	Skupna vrednost prodanih površin po posamezni vrsti nepremičnine izražena v m ² .	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek vrednosti transakcij do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	-
Delež prodanih površin	Delež prodanih površin v skupni prodajni površini izražen v odstotku.	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek prodanih površin do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	Enačba: Prodana površina/ Prodajna površina
Vrednost prodanih enot*	Skupna vrednost prodanih enot po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR.	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek vrednosti prodanih površin do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	-
Dosežena prodajna cena	Dosežena prodajna cena na enoto prodajne površine po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR/enoto.	Po enačbi.	Enačba: Vrednost prodanih enot/ Prodana površina
Nova ocenjena prodajna vrednost*	Na osnovi dosežene prodajne cene do datuma poročila ocenjena nova skupna prodajna vrednost po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR.	Po enačbi.	Enačba: Dosežena prodajna cena x Prodajna površina
Indeks prodajna vrednost: Ocena/Plan	Primerjava Nove ocenjene prodajne vrednosti s planirano Skupno prodajno vrednostjo izražena z indeksom.	Po enačbi.	Enačba: (Nova ocenjena prodajna vrednost / Skupna prodajna vrednost) x 100

Vir: lastna izdelava

Slika 10 prikazuje poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o stanju nepremičninskega projekta na dan poročila (poročilo "A. Napredovanje projekta"). Poročilo je statičen presek napredovanja nepremičninskega projekta.

Slika 11 pa prikazuje poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o denarnih tokovih nepremičninskega projekta (poročilo "B. Denarni tok"), ki daje informacije o dinamiki napredovanja nepremičninskega projekta. Do datuma poročila upošteva dosežene vrednosti (realizacijo) iz računovodskih in drugih evidenc, od datuma poročila do predvidenega zaključka projekta pa prikaže projekcijo vrednosti na osnovi že doseženih vrednosti posameznih parametrov.

Slika 10: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o stanju projekta na dan poročila

A. Napredovanje projekta
Stanje projekta 'LJ' na dan

31.3.2009

PRODAJA

Opis	Plan			Realizacija					
	Prodajna površina (m ²)	Prodajna cena (EUR/m ²)	Skupna prodajna vrednost (EUR)	Prodana površina (m ²)	Delež prodanih površin (%)	Vrednost prodanih enot (EUR)	Dosežena prodajna cena (EUR/m ²)	Nova ocenjena prodajna vrednost (EUR)	Indeks prodajna vrednost: Ocena/Plan
Vrsta nepremičnine									
Stanovanje	1.200	2.900	3.480.000	497	41,4%	1.452.050	2.922	3.505.956	100,7
Poslovni prostor	600	1.800	1.080.000	120	20,0%	204.000	1.700	1.020.000	94,4
Garaža	480	1.000	480.000	240	50,0%	240.000	1.000	480.000	100,0
Skupaj	2.280	2.211	5.040.000	857	37,6%	1.896.050	2.212	5.005.956	99,3

NABAVA

Opis	Plan		Realizacija			
	Delež	Predračunska vrednost (EUR)	Realizirana vrednost del (EUR)	Stopnja dokončanosti del (%)	Nova ocenjena nabavna vrednost (EUR)	Indeks nabavna vrednost: Ocena/Plan
Vrsta del						
Zemljišče, komunal.oprema	24,4%	1.000.000	1.000.000	100%	1.000.000	100,0
Projekti, dokumentacija	4,4%	180.000	190.000	100%	190.000	105,6
...
Financiranje	2,4%	100.000	12.500	13%	100.000	100,0
Skupaj	100%	4.100.000	1.944.100		4.160.000	101,5

ANALIZA USPEŠNOSTI PROJEKTA

Opis	Plan	Realizacija		
	Planirana vrednost (EUR ali %)	Realizacija do dneva poročila (EUR ali %)	Projekcija na osnovi realizacije	Indeks: Realizacija/Plan
Prodaja (bruto)	5.040.000	1.896.050	5.005.956	99,3
Nabavna vrednost (bruto)	4.100.000	1.944.100	4.160.000	101,5
Stopnja dokončanja glede na nabavno vrednost		46,7%		
Posojilo	2.870.000	596.395	2.496.895	87,0
Delež črpanega posojila (največ 70% nabav.vred.)	70,0%	30,7%	60,0%	85,7
Dobičkonosnost projekta (po dobitku davka 21%)	14,7%		13,4%	90,6

Vir: lastna izdelava

Slika 11: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami o denarnih tokovih projekta

B. Denarni tok
Stanje projekta 'LJ' na dan

31.3.2009

Plan	SKUPAJ	nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	apr.09	maj.09	...
PREJEMKI-SKUPAJ		920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	
Prodaja	5.040.000	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
Lastna sredstva	910.000	550.000	100.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	
Posojilo	2.655.200	370.000	134.600	64.600	64.600	114.600	234.600	314.600	
IZDATKI-SKUPAJ		920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	
Nabavna vrednost projekta	4.100.000	920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	
Vračilo posojila	2.655.200	0	0	0	0	0	0	0	
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	0	0	0	0	0	0	
Stanje posojila		370.000	504.600	569.200	633.800	748.400	983.000	1.297.600	
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		40%	43%	45%	46%	49%	55%	61%	

Realizacija s projekcijo	SKUPAJ	nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	apr.09	maj.09	...
PREJEMKI-SKUPAJ		920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	
Prodaja	5.005.956	0	86.345	26.365	26.930	49.965	15.000	15.000	
Lastna sredstva	910.000	550.000	100.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	
Posojilo	2.496.895	370.000	53.655	23.635	30.070	119.035	211.500	269.000	
IZDATKI-SKUPAJ		920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	
Nabavna vrednost projekta	4.160.000	920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	
Vračilo posojila	2.496.895	0	0	0	0	0	0	0	
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	0	0	0	0	0	0	
Stanje posojila		370.000	423.655	447.290	477.360	596.395	807.895	1.076.895	
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		40%	37%	36%	36%	40%	46%	53%	

Vir: lastna izdelava

Rezultat modela spremljanja poslovanja z nepremičninami je končno poročilo, ki je sestavljeno iz dveh delov in je v celoti prikazano v Prilogi 4:

Poročilo "**A. Napredovanje projekta**" je statičen prikaz stanja nepremičninskega projekta na izbran presečni datum (konec meseca) in predstavlja računovodski pogled na nepremičninski projekt. Informacije o nabavi so predstavljene na način prikaza v bilanci stanja, informacije o prodaji pa na način prikaza v izkazu poslovnega izida. Časovni okvir modela je čas trajanja nepremičninskega projekta, kar lahko zajema več poslovnih obdobj. Poročilo o napredovanju projekta zajema informacije o prodaji, nabavi in analizi uspešnosti nepremičninskega projekta na presečni dan. Vsebuje planirane vrednosti, realizirane vrednosti (skupna vrednost od začetka projekta do datuma poročila) in ocenjene vrednosti (projekcije) od datuma poročila do zaključka projekta, ki temeljijo na realiziranih vrednostih. Planirane vrednosti se določilo v okviru predračuna investicije, realizirane vrednosti pa so dejansko dosežene vrednosti kot jih izkazujejo računovodske evidence ter evidence prodaje in nabave. Ocenjene vrednosti so napovedi prihodnjih vrednosti posameznih parametrov, če se bodo trendi iz realizacije nadaljevali do zaključka nepremičninskega projekta. Vsebinski sklopi poročila so:

- Informacije o prodaji prikazujejo vrednosti prodajnih parametrov (Priloga 5), to je prodane površine, prodajno vrednost in povprečno prodajno ceno na enoto. Realizacija prodaje do dneva poročila je osnova za izračun nove ocenjene prodajne vrednosti projekta, ki je projekcija skupne vrednosti ob dokončanju. Primerjalni indeks med novo ocenjeno in planirano prodajno vrednostjo projekta pa kaže na odstopanja realizacije od plana pri posameznih vrstah nepremičnin in pri skupni prodajni vrednosti.
- Informacije o nabavi prikazujejo dosežene vrednosti nabavnih parametrov (Priloga 5) po posameznih vrstah del do datuma poročila. Te se ugotavljajo na osnovi prejetih listin s strani dobaviteljev. Stopnja dokončanosti posamezne vrste del, ki predstavlja delež že opravljenih del ali dobavljenega materiala v celotni vrednosti pogodbe z izvajalcem oziroma dobaviteljem. Novo ocenjena nabavna vrednost je projekcija skupne vrednosti ob dokončanju na osnovi realizacije nabave do datuma poročila. Primerjalni indeks med novo ocenjeno nabavno vrednostjo in planirano nabavno vrednostjo kaže odstopanja realizacije od plana pri posameznih vrstah del in pri skupni nabavni vrednosti.
- Analiza uspešnosti proučevanega nepremičninskega projekta prikazuje povzetek ključnih parametrov (prodaja, nabava, stanje posojila). Daje tudi informacijo o stopnji dokončanosti nepremičninskega projekta, o deležu črpanega posojila in ocenjeni dobičkonosnosti nepremičninskega projekta ob njegovem dokončanju. Poročilo primerja predračunske vrednosti (plan) z dejansko doseženimi (realizacija) ter novo ocenjenimi vrednostmi ob dokončanju (projekcije). Daje pa tudi informacijo o izpolnjevanju finančne zaveze o največjem dovoljenem obsegu črpanja posojila.

Poročilo "**B. Denarni tok**" je dinamičen prikaz vrednosti parametrov nepremičninskega projekta, ki prikazuje denarne tokove po mesecih, in predstavlja finančni pogled na investicijo. Ključni parametra tega poročila so denarni tokovi, prejemki in izdatki, ki nastopajo v treh oblikah: predračunske vrednosti (plan), dejansko dosežene vrednosti do datuma poročila (realizacija) in na osnovi realizacije ocenjene vrednosti (projekcija) po mesecih do zaključka projekta. Iz poročila o denarnem toku dobimo informacije o prejemkih projekta in njihovih virih, ki so prodaja, lastna sredstva in posojilo. Denarni prejemki so namenjeni plačilu obveznosti do izvajalcev in dobaviteljev, to je za povečanje nabavne vrednosti, proti zaključku projekta pa tudi za vračilo posojila. Mesečna primerjava stanja posojila v posameznem mesecu z nabavno vrednostjo (oboje kumulativne vrednosti) nam omogoča preverjanje izpolnjevanje finančne zaveze do banke, po kateri lahko investitor črpa posojilo do največ 70 odstotkov nabavne vrednosti v posameznem obdobju. Denarni tokovi so prikazani za vsak mesec posebej, za nekatere parametre pa tudi v kumulativnih vrednostih. To je zlasti pomembno, ko želimo ugotoviti kdaj bo nepremičninski projekt začel ustvarjati pozitiven neto denarni tok. Realizirane vrednosti lahko neprestano primerjamo s predračunskimi vrednostmi, saj so prikazane na enak način. Iz poročila vidimo tudi sestavo virov financiranja in njihovo mesečno dinamiko ter predvideno porabo oziroma potrebe po virih v prihodnje.

Razlaga poročila modela spremljanja poslovanja z nepremičnini, ki ga sestavljata poročili prikazani na slikah 10 in 11 (podrobno poročilo v Prilogi 4). Poročilo modela je zasnovano tako, da najprej dobimo informacijo o predračunskih vrednostih (plan) posameznih parametrov in predvideni časovni dinamiki projekta, temu sledi informacija o dejansko doseženih vrednostih (realizacija) do datuma poročila in ocena (projekcija) vrednosti do zaključka projekta, ki temelji na uresničenih vrednostih. Plan projekta je merilo za tisto, kar je pravilno in osnova za ugotavljanje odstopanj. Ti so izhodišče za odločanje in usmerjanje k zelenim ciljem.

Poročilo "A. Napredovanje projekta" (slika 10, Priloga 4) prikazuje presek projekta "LJ" na dan 31.3.2009 po področjih prodaje, nabave in financiranja:

- Za področje *prodaje* poročilo pove, da je predmet nepremičninskega projekta izgradnja in prodaja stanovanj, poslovnih prostorov in garaž v skupni prodajni površini 2280 m² in skupni planirani prodajni vrednosti 5.040.000 EUR. Do datuma poročila so bile prodane nepremičnine v skupni površini 857 m² in skupni prodajni vrednosti 1.896.050 EUR. Prodanih je 37 odstotkov površin namenjenih prodaji, od tega je 41 odstotkov razpoložljivih stanovanjskih površin, 20 odstotkov razpoložljivih poslovnih prostorov in 50 odstotkov razpoložljivih garažnih površin. Pri primerjavi dosežene prodajne cene vidimo, da je bila uresničena prodajna cena na enoto nekoliko višja od načrtovane pri prodaji stanovanj, nekoliko nižja pa pri prodaji poslovnih prostorov, medtem ko je bila prodajna cena na enoto pri garažah enaka planirani. Enaka odstopanja razberemo tudi iz primerjav prodajnih vrednosti po posameznih vrstah

nepremičnin. Ko z doseženimi prodajnimi cenami na enoto ovrednotimo še neprodane nepremičnine in to vrednost prištejemo dejanski prodajni vrednosti, dobimo novo ocenjeno prodajno vrednost. Ta predstavlja novo oceno skupne prodajne vrednosti nepremičninskega projekta in služi za primerjavo s planirano vrednostjo. Ko analiziramo odstopanja pri prodajni vrednosti, ugotovimo: v kolikor bodo tudi neprodana stanovanja prodana po povprečni realizirani prodajni ceni (do dneva poročila), bo ob dokončanju projekta prodajna vrednost stanovanj za 0,7 odstotka višja od planirane, prodajna vrednost poslovnih prostorov bo za 5,6 odstotka nižja od planirane, prodajna vrednost garaž pa bo enaka planirani; skupna prodajna vrednost nepremičninskega projekta pa bo za 0,7 odstotka nižja od planirane.

- Za področje *nabave* poročilo pove, da skupna nabavna vrednost projekta znaša 4.100.000 EUR. Tekom izvedbe projekta bomo ločeno spremljali navedenih 9 vrst nabavnih postavk (vrst del), med katerimi v strukturi največje deleže zavzemajo zemljišče in komunalna ureditev zemljišča, gradbena dela ter inštalacije & oprema. Do dneva poročila so bila skupno opravljena dela v vrednosti 1.944.100 EUR, za kar je podjetje prejelo račune izvajalcev. Stopnja dokončanosti del se zajema iz baze podatkov nabave in prikazuje razmerje med opravljenimi (in zaračunanimi) deli do dneva poročila ter skupno vrednostjo pogodbe z izvajalcem za posamezno vrsto del. Na osnovi realizirane vrednosti del in stopnje dokončanosti del se izračuna nova ocenjena nabavna vrednost, ki se primerja s planiranimi vrednostmi po posameznih vrstah del. Rezultat analize odstopanj je informacija, da je ocenjena nabavna vrednost ob dokončanju za 1,5 odstotka višja od planirane zaradi za 5,6 odstotkov višjih stroškov v zvezi z dokumentacijo in projekte in za 4,8 odstotka višjih stroškov gradbenih del. Pri postavkah, kjer še ni sklenjena pogodba z izvajalcem, se za izračun nove ocenjene vrednosti upošteva planirana vrednost.
- *Analiza uspešnosti* projekta prikazuje povzetek podatkov o prodaji in nabavi, stopnjo dokončanosti projekta kot razmerje med realizirano nabavno vrednostjo do datuma poročila in novo ocenjeno nabavno vrednostjo ob zaključku projekta. Prikazuje tudi stanje razpoložljivega financiranja za projekt, skupni znesek črpanega posojila in oceno predvidenega črpanja posojila, ki izhaja iz poročila "B. Denarni tok". Informacija o deležu črpanega posojila glede na nabavno vrednost projekta na datum poročila je tudi informacija o izpolnjevanju zaveze do posojilodajalca glede največjega dopustnega obsega financiranja v primerjavi z nabavno vrednostjo, kar pomeni, da mora preostala sredstva zagotoviti investitor v obliki lastnega vložka ali s prejemki od prodaje. Informacija o dobičkonosnosti projekta se izračuna iz ocene vrednosti prodaje in ocene nabavne vrednosti ter ob upoštevanju veljavne davčne stopnje za davek od dohodkov (ta za leto 2009 znaša 21 odstotkov). Na enak način je izračunana tudi planirana dobičkonosnost, ki je osnova za primerjavo.

Poročilo "B. Denarni tok" (slika 11, Priloga 4) je dinamičen prikaz napredovanja nepremičninskega projekta, ki vsebuje informacije o denarnih prejemkih in izdatkih po mesecih. Zagotavlja informacije o dinamiki prodaje, nabave in financiranja. Iz poročila je razvidna tudi predvidena struktura financiranja projekta: celotna nabavna vrednost v višini 4.100.000 EUR bo financirana z bančnim posojilom do največ 70 odstotkov nabavne vrednosti oziroma 2.870.000 EUR, investitor bo zagotovil lastna sredstva v višini 910.000 EUR (22,2 odstotka nabavne vrednosti), 320.000 EUR (7,8 odstotka nabavne vrednosti) pa bo prejemkov od kupcev. Iz poročila je razvidno, da je investitor do datuma poročila uresničil višje prejemke od prodaje glede na plan ob nižjih izdatkih za dobavitelje oziroma izvajalce (nabavna vrednost), zaradi česar je koristil manj odobrenega posojila. Na nabavni strani je dinamika izdatkov v manjši meri negativno odstopala od planirane, kar pomeni da je investitor kasneje plačeval obveznosti ali pa so se dela izvajala s časovnim zamikom glede na planiran časovni okvir. Prva tabela poročila prikazuje planirane denarne prejemke in denarne izdatke po mesecih za celotno obdobje trajanja nepremičninskega projekta. Je osnova za primerjavo z realizacijo in se z napredovanjem projekta ne spreminja. Druga tabela pa prikazuje realizirane denarne prejemke in izdatke, pri čemer do vključno datuma poročila upošteva dosežene vrednosti (realizacija), od datuma poročila do zaključka projekta pa na osnovi realizacije ocenjene vrednosti posameznih parametrov. Iz poročila vidimo, da znašajo prejemki projekta do datuma poročila skupno 1.497.600 EUR (seštevek prejemkov za obdobje nov.08-mar.09). Njihova struktura je sledeča: prejemki od prodaje 189.605 EUR, lastna sredstva 711.600 EUR (kapitalski vložek), posojilo 596.395 EUR. V enakem obdobju so bili vsi prejemki porabljeni za izdatke za povečevanje nabavne vrednosti investicije in so znašali 1.497.600 EUR. Struktura financiranja nabavne vrednosti je razvidna iz sestave prejemkov. Kumulativni neto denarni tok projekta je bil konec marca 2009 enak nič. Stanje črpanega posojila po mesecih in razmerje med posojilom ter nabavno vrednostjo v posameznem mesecu je bilo okviru dovoljenega razmerja, ki znaša največ 70 odstotkov. Projekcija vrednosti parametrov od datuma poročila do zaključka projekta za prejemke od prodaje upošteva predvidene prejemke iz podatkovne baze prodaje ali iz planiranih vrednosti (glej opis parametra prodaja v Prilogi 5). Prejemke iz lastnih sredstev upošteva po planu, črpanje posojila pa je razlika med potrebnimi sredstvi, to je plačili za nabavo manj razpoložljivimi prejemki od prodaje in lastnih sredstev. Na strani izdatkov napoved vrednosti izhaja iz nabave, iz predvidene dinamike realizacije sklenjenih pogodb z izvajalci. Vračilo posojila, ki tudi predstavlja izdatke, pa je računsko operacija, saj se za vračilo namenijo presežki denarnih prejemkov nad izdatki, to je pozitivni neto denarni tok. Stanje posojila je zgolj matematična operacija seštevanja stanja konec prejšnjega obdobja povečanega za tekoče črpanje posojila oziroma zmanjšano za tekoče vračilo posojila. Razmerje med črpanim posojilom in kumulativnimi izdatki za nabavo je v okviru dovoljene vrednosti, smiselna pa je tudi primerjava s planom. Ugotovimo, da je investitor do konca marca 2009 sredstva za skupno 40 odstotkov izdatkov zagotovil s črpanjem posojila, medtem ko je v predračunu v istem mesecu predvidel 49 odstotni delež posojila v strukturi financiranja nepremičninskega projekta. Odstopanje stanja nabavne vrednosti v poročilu "A. Napredovanje projekta" od izdatkov za nabavno vrednost v poročilu "B.

Denarni tok" predstavlja obveznosti do dobaviteljev za opravljena dela in dobavljen material, ki še niso zapadle v plačilo, zato izdatki zanje še niso bili realizirani.

Sočasno **spremljanje in primerjava obeh poročil** je ključno za dobro vodenje nepremičninskega projekta. Finančni vidik, ki ga prikazuje poročilo "B. Denarni tok", se razlikuje od računovodskega vidika, ki ga prikazuje poročilo "A. Napredovanje projekta". Razlika je vidna predvsem na področju nabave, kjer je zamik med obdobjem obračuna vrednosti del in obdobjem dejanskega denarnega izdatka. Ugotavljanje dinamike denarnih kategorij na projektu je izjemno pomembno zaradi pravočasne in zadostne priskrbe sredstev za plačilo obveznosti.

Model spremljanja poslovanja z nepremičninami je **možno nadgraditi do popolne avtomatizacije** s pomočjo programskega orodja *Visual Basic* v okolju Windows, ki omogoča oblikovanje tako imenovanih makrov. Makri so vrste ukazov, ki jih lahko ustvarimo zato, da nam pomagajo pri avtomatizaciji pogostih opravil. V tem primeru se oblikujejo ločene baze podatkov, v katere se zajemajo opredeljeni vhodni podatki, medtem ko je merilo zajema vsebovano v opredelitvi posameznega makra. Baze podatkov za spremljanje nepremičninskega projekta v gradnji so tri: baza računovodskih podatkov, baza podatkov iz nabave in baza podatkov iz prodaje. Izdelava poročila v modelu spremljanja poslovanja z nepremičninami je tako še enostavnejša in poteka le z opredelitvijo presečnega datuma poročila ter pritiskom na ikono "Izdelaj poročilo". Ključno pri taki nadgradnji modela je pravočasno polnjenje baz podatkov s celovitimi podatki, ki se zagotavljajo iz evidenc navedenih poslovnih področij. Zasnova baz podatkov se po opredelitvi makra ne sme spreminjati.

5.4 SWOT analiza in ocena uporabnosti modela

SWOT analiza zajema analizo prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti predstavljenega modela spremljanja poslovanja z nepremičninami.

Med **prednostmi** je zagotovo prva ta, da model omogoča bolj kakovostne odločitve na osnovi kakovostnih informacij, ki jih zagotavlja. Deluje na osnovi programskega orodja Excel, zato uporabnik modela nima dodatnih stroškov v zvezi s programsko opremo. Dodana vrednost modela so vgrajeni mehanizmi sklepanja, na osnovi katerih se podatki preoblikujejo v informacije. Model omogoča enostavno prilagajanje lastnostim in zahtevam posameznega nepremičninskega projekta, ki ga želimo spremljati. Informacije, ki jih zagotavlja, so ključne za spremljanje in upravljanje projekta, namenjene pa so predvsem uporabnikom, vendar so primerne tudi za zunanje uporabne (na primer posojilodajalce). Primeren je za uporabo v vsakem podjetju, ki se loteva nepremičninskih projektov. Njegova prednost je, da ni omejen na običajno računovodsko leto, ampak zajema celotni življenjski cikel nepremičninskega projekta. V primeru razvoja ali gradnje

nepremičnine to pomeni obdobje od priprave projekta do predaje celotne nepremičnine kupcem. Uporaba modela je enostavna, saj je zajem podatkov iz posameznih virov enostaven, merila zajemanja pa so določena v okviru priprave predračuna projekta (merila zajema za posamezne parametre so v Prilogi 5). Zajeti in preoblikovani podatki se kot informacije prikažejo v poročilu modela v predpisanih poljih poročila. Preoblikovanje podatkov v informacije poteka prek matematičnih in logičnih operacij vgrajenih v model. Model zagotavlja enotno obravnavo posameznega nepremičninskega projekta skozi njegovo življenjsko dobo, kar je pomembno z vidika primerljivosti. Izsledki in pridobljena znanja na osnovi informacij modela pa dopolnjujejo tudi bazo znanja v podjetju.

Slabost modela je, da nima preverjenega izdajatelja in skrbnika orodja. Začetna prilagoditev modela na nepremičninski projekt, ki ga želimo spremljati, in opredelitev meril zajemanja podatkov zahtevajo določen nivo znanja in izkušenj na tem področju. V nasprotnem primeru so lahko v delovanju modela napake, zaradi česar so lahko napačne tudi informacije, ki jih oblikuje model. V zvezi z zajemom podatkov za končno poročilo modela obstaja tveganje zagotavljanja pravočasnih in celovitih vhodnih podatkov. Pri uporabi za manjše investicijske projekte in pri investitorjih, ki so začetniki pri investiranju v nepremičnine, je model dokaj zahteven za razumevanje, zato obstaja tveganje, da začetna nastavitvev modela in zajem podatkov brez strokovne pomoči ne bosta dobro opredeljena.

Priložnost modela je celovit pregled nad investicijo v teku – nepremičninskim projektom, ki ga zagotavlja končno poročilo modela. Informacije, ki jih oblikuje, služijo za podporo odločanju ter za vodenje in upravljanje projekta skladno s cilji projekta. Sprotno primerjanje doseženih vrednosti s predračunskimi vrednostmi investitorju omogoča usmerjanje projekta med njegovim izvajanjem in sprejemanje odločitev za sprotno zmanjševanje nezaželenih odstopanj. Model daje informacije o preseku stanja projekta (statičen prikaz) in časovni dinamiki projekta po posameznih obdobjih (dinamičen prikaz). Tako primerja računovodske in finančne kategorije, to je stroške, prihodke, zadolženost in denarne tokove, za zagotovitev primerljivosti je uporabljen bruto princip. Podjetje si model lahko izdelava samo, kar pomeni nizke stroške pridobitve koristnega orodja za podporo odločanja. Možna je tudi nadgradnja modela do popolne avtomatizacije na osnovi orodja *Visual Basic*, ki je že standardno vključen v okolje Windows.

Kot kritično področje **nevarnosti** bi opredelila zajem vhodnih podatkov. Če so vhodni podatki neprimerni ali neprimerno zajeti, so lahko informacije napačne. Posebej natančno je potrebno opredeliti zajemanje vhodnih podatkov v primeru, da podjetje poleg izvajanja nepremičninskega projekta opravlja tudi druge dejavnosti. Zagotavljanje ustreznih podatkov v tem primeru pa ne predstavlja tveganja le za model, ampak tveganje za celotno podjetje pri ugotavljanju uspešnosti posamezne dejavnosti ali investicije. Model tudi nima vgrajenih nadzornih mehanizmov, s katerimi bi lahko odkrili pomanjkljivo zajete podatke ali podatke, ki so bili pri zajemu izpuščeni. Odstopanja lahko ugotavljamo s primerjavo večine vrednosti parametrov v modelu z računovodskimi evidencami, kar pa velja le za

uresničene vrednosti (realizacija). Vgrajeni mehanizmi sklepanja in informacije oblikovane s pomočjo modela na strani uporabnika zahtevajo določeno mero strokovnega znanja in razumevanja, da jih uporabnik lahko kar najbolj izkoristi. Nerazumevanje delovanja modela in neustrezno poseganje v mehanizme delovanja lahko vodi do nepravilnega delovanja modela.

Model spremljanja poslovanja z nepremičninami ima široke možnosti uporabe, saj zagotavlja celovit pogled na investicijo v teku in zbirne informacije pridobljene na osnovi več razpršenih podatkovnih virov v podjetju. Ključna področja uporabe modela so:

- sprejemanje investicijskih odločitev pri poslovanju z nepremičninami,
- spremljanje nepremičninskih projektov v razvoju ali gradnji kot najbolj zahtevno obliko poslovanja z nepremičninami,
- podpora odločanju za vodenje in upravljanje nepremičninskega projekta (notranji uporabniki) in informacije glede investicije "kje se nahajamo" in "kam gremo",
- vir informacij za zunanje uporabnike (posojilodajalce, kupce, itn.) za njihove investicijske odločitve in informiranje glede napredovanja nepremičninskega projekta,
- redno obdobjno poročanje na osnovi zaporedne primerljivosti poročil, ugotavljanje odstopanj uresničenega od načrtovanega in sprotno ukrepanje na podlagi zaznanih odstopanj,
- model spremljanja (predvsem poročilo "B. Denarni tok") se lahko uporablja tudi za spremljanje dolgoročnih investicij v nepremičnine, ki ustvarjajo prihodke in stroške ter denarne tokove v daljšem časovnem obdobju (na primer za oddajanje nepremičnine v najem); s pomočjo modela investitor izdela predračun investicije in projekcijo denarnih tokov, iz katerih je možno določiti potreben obseg financiranja in primerno dobo vračila financiranja ter izdelati analize občutljivosti nepremičninskih investicij na spremembe višine prihodkov ali stroškov.

V poglavju sem predstavila model spremljanja poslovanja z nepremičninami in ga kritično ovrednotila s SWOT analizo, nakazala pa sem tudi možnosti uporabe ter možnost nadgradnje modela.

SKLEP

Povpraševanje po nepremičninah in potrebe po poslovanju z nepremičninami narekujejo rast prebivalstva, demografske spremembe, zaposlitvene možnosti, rast dohodka na prebivalca in s tem povezane spremembe načina življenja.

V magistrskem delu sem v teoretičnem in praktičnem delu prikazala računovodenje poslovanja z nepremičninami z vidika zagotavljanja informacij notranjim in zunanjim uporabnikom. Teoretični del je obsegal obdelavo problematike zagotavljanja kakovostnih

informacij za odločanje managementa o poslovanju z nepremičninami. Izpostavljeni so bili investitorji – podjetja, ki se lotevajo razvoja ali gradnje nepremičninskih projektov z namenom njihove nadaljnje prodaje. Informacije o nepremičninskih projektih pa zanimajo tudi nekatere zunanje uporabnike, na primer posojilodajalce za presojanje ali bo podjetje sposobno pravočasno odplačevati glavnico in obresti, državo zaradi plačila davkov, lastnike pa glede dobičkonosnosti naložbe. Praktični del je bil predstavljen z modelom spremljanja poslovanja z nepremičninami, katerega namen je zagotavljanje kakovostnih in celovitih informacij za spremljanje in vodenje nepremičninske investicije. Na osnovi informacij, ki jih oblikuje model, lahko management sprejema boljše odločitve, predvsem pa sprotno ukrepa za zmanjševanje nezaželenih odstopanj. S tem se zmanjša tudi tveganje, cilji projekta pa so doseženi v večji meri.

Pri procesih odločanja pri poslovanju z nepremičninami zgoj računovodske informacije ne zadoščajo vsem informacijskim potrebam. Notranji in zunanji uporabniki potrebujejo računovodske podatke dopolnjene s podatki iz drugih poslovnih področij v podjetju – nabave in prodaje. Tak način priprave informacij zagotavlja v praktičnem delu predstavljen model spremljanja poslovanja z nepremičninami. Namenjen je spremljanju najbolj zahtevne oblike poslovanja z nepremičninami, to je razvoju in gradnji nepremičninskih projektov. Zanje je značilno, da trajajo več poslovnih obdobj in zajemajo več različnih poslovnih aktivnosti: nabavo, prodajo, računovodenje, financiranje (pridobivanje virov sredstev) in management. Sam proces vključuje številne poslovne subjekte (dobavitelje, banke, lastnike, kupce, državo), ki so zaradi vključenosti v nepremičninski projekt zainteresirani za informacije o njem.

Informacije pridobljene z modelom v povezavi z oceno dejanskega stanja na gradbišču zagotavljajo celovito oceno stanja in dinamike napredovanja nepremičninskega projekta. Prednost modela je njegova prilagodljivost lastnostim posameznega nepremičninskega projekta, ki ga želimo spremljati, saj temelji na programskem orodju Excel. Na enostaven način omogoča pripravo predračunov investicij v nepremičnine, ocen (simulacij) in analiz izvedljivosti investicij, ki so ključne tudi za oceno tveganj. S pomočjo predračunov modela opredelimo tudi potreben obseg in vire financiranja ter njihovo ročnost. Uporabljamo ga lahko tudi za spremljanje dolgoročnih investicij v nepremičnine, kot je nakup nepremičnine z namenom dolgoročnega oddajanja. Z modelom izdelamo oceno denarnih tokov investicije ter analizo občutljivosti investicije na spremembe na prihodkovni in odhodkovni strani.

Proučevanje teoretične problematike in lastne izkušnje na tem področju so bile osnova za izdelavo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami. Dodana vrednost modela so kakovostne informacije, ki jih zagotavlja. Namenjene so managementu podjetja za boljše nadziranje nepremičninskega projekta in sprotno uravnavanje odstopanj. S tem je projekt bolje upravljan, cilji so doseženi v večji meri in končni izid je bolj predvidljiv. Rezultat je večja točnost napovedi ter zmanjšanje tveganj investorjev, posojilodajalcev in kupcev.

LITERATURA

1. Amling, F. (1989): *Investments, An Introduction to Analysis and Management*. (6. izdaja) Englewood Cliffs: Prentice Hall.
2. Andersen, E. S., Grude, K. V., Haug T., & Turner, J. R. (1989): *Goal Directed Project Management*. London: Kogan Page Limited.
3. Banovec, T. (2004): Indikatorji za spremljanje nepremičninskega trga. *Zbornik referatov 15. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami*. Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
4. Berens, W., Siemes, A., Schulenberg, A. (2001): Projektcontrolling in der Westdeutschen Genossenschafts-Zentralbank eG (WGZ-Bank) - Ein Praxisbericht. *Controlling*, 13 (12), 623-629.
5. Bergant, Ž. (1997): Izrazna moč računovodskih izkazov. *Zbornik referatov 29. simpozija o sodobnih metodah v računovodstvu in poslovnih financah* (str. 365-379). Portorož: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
6. Bodie, Z., Kane, A. & Marcus, A. J. (1999): *Investments*. (4. izdaja) Boston: Irwin Mc Graw-Hill.
7. Chance, C. (1995): *Project Finance*. London: Ifr Publishing.
8. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999): *Poslovanje z nepremičninami (zapiski predavanj)*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
9. Damij, T. (2004): *Poslovna informatika*. (8. natis) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
10. Dimovski, V., Pengver, S. & Škerlavaj, M. (2007): *Organiziranje in odločanje (podiplomski študij)*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
11. Francis, J. C. (1988): *Management of Investments*. (2. izdaja) New York: McGraw-Hill Book Company.
12. Franke, A. (1997): Risiko-Controlling bei Projekten des Industriebauwerks. *Controlling: Zeitschrift für erfolgsorientierte Unternehmenssteuerung*, München, 9 (3), 170-180.
13. Gaddis, P. O. (1991): The Project Manager. *Project Management* (str. 29-37). Harvard Business Review.
14. Grad, J. & Jaklič, J. (1996): *Baze podatkov*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta v Ljubljani.
15. Gowthorpe, C. (2008): *Management Accounting*. London: Cengage Learning EMEA.
16. Haiber, T. (1997): *Controlling für öffentliche Unternehmen*. München: Vahlen.
17. Hanfland U. (1990): *Controlling. Ein Instrument zur ergebnisorientierten Unternehmenssteuerung und langfristigen Existenzsicherung. Fachverband Unternehmensführung und Controlling*. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
18. Haight, T. G. & Singer, D. (2005): *The Real Estate Investment Handbook*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
19. Helfert, E. A. (1994): *Techniques of Financial Analysis*. (8. izdaja) Burr Ridge Illinois: Irwin.

20. Hočevar, M. (2002): Kritičen pogled na nekatere sodobne računovodske metode. *Iks*, 29 (11), 85-96.
21. Hočevar, M. (2007): *Kontroling stroškov*. Ljubljana: GV Založba.
22. Horvat, T. (2003): *Priprava razkritij v letnem poročilu gospodarske družbe*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
23. Igličar, A. & Hočevar, M. (1997): *Računovodstvo za managerje*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
24. Jereb, E., Bohanec, M. & Rajkovič V. (2003): *Računalniški program za večparametrsko odločanje*. Kranj: Moderna organizacija.
25. Jerman, S. (2005): *Poglobljena obravnava odloženih davkov*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
26. Knez-Riedl, J. (2000): *Pojmovanje in presojanje bonitete podjetja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
27. Koletnik, F. (1980): *Uporaba bilančnih podatkov pri poslovnih odločitvah*. (Magistrsko delo) Maribor: Ekonomska fakulteta Borisa Kidriča.
28. Koletnik, F. (1987): *Aplikacija ekonomike pri oblikovanju in uporabljanju računovodskih informacij*. Doktorska dizertacija. Maribor: VEKŠ Maribor.
29. Koletnik, F. (1991): *Koliko je vredno podjetje*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
30. Koletnik, F. (1996a): *Kontroling*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta Maribor.
31. Koletnik, F. (1996b): *Računovodstvo za notranje uporabnike informacij*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
32. Kožar, A. (2004): Konkurenčnost subjektov v dejavnosti "K – nepremičnine, najem in poslovne storitve". *Zbornik referatov 15. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami* (41-54). Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
33. Kralj, J. (2005): *Management: temelji managementa, odločanje in ostale naloge managerjev*. Koper: Fakulteta za management.
34. Kranjec, M. (2004): Dileme uvedbe davka na nepremičnine v Sloveniji. *Zbornik referatov 15. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami* (60 – 69). Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
35. Kroenke, D. M. (1992): *Management Information Systems*. (2. izdaja) New York: McGraw – Hill, Watsonville.
36. McMahan, J. (1989): *Property Development*. (2. izdaja) New York: McGraw-Hill.
37. Mednarodni računovodski standardi. (2008). *Uradni list Evropske unije*. (Št. L 320/1, 29. november 2008). Najdeno 15. januarja 2009 na spletnem naslovu <http://eur-lex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ:L:2008:320:SOM:SL:HTML>
38. Mrak, M., Gazvoda, M. & Mrak, M.: *Projektno financiranje: Alternativna oblika financiranja infrastrukturnih objektov (Priročnik)*. Ljubljana: Javni sklad Republike Slovenije za regionalni razvoj in ohranjanje poseljenosti slovenskega podeželja, 2005. 170 str. Najdeno 12. aprila 2009 na spletnem naslovu http://www2.ipmit.si/ProjektnoFinanciranje/ProjektnoFinanciranje.nsf/Prirocnik_o_projekt_nem_financiranju.pdf

39. Mramor, D. (1993): *Uvod v poslovne finance*. (1. natis) Ljubljana: Gospodarski vestnik.
40. Murn, A. & Kmet Zupančič, R. (2004): *Poročilo o razvoju 2004*. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj. , 2004. 152 str. Najdeno 5. junija 2009 na spletnem naslovu http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo_o_razvoju/publikacija/zapisi/porocilo_o_razvoju_2004/35/?tx_ttnews%5Byear%5D=2004&cHash=f52007c2cf
41. Odar, M. (2003): Poročanje zunanjim uporabnikom računovodskih informacij za leto 2002. *Iks*, 30 (1/2), 12-28.
42. Pilko, S. (2004): Evropski nepremičninski red. *Glas gospodarstva*, 2004 (8), 26 - 27.
43. Polič, V. (1997): *Davki občanov in davek na promet nepremičnin ter carine s sodno prakso (Zbirka davki in carine s sodno prakso)*. Ljubljana: Center Marketing International.
44. Pradel, M. (1997): Multiprojectcontrolling. Mehr Effizienz im Projektmanagement. *Controlling: Zeitschrift für erfolgsorientierte Unternehmenssteuerung*, 9 (25), 102-109.
45. Premk, U. (2007): *Nakup in prodaja nepremičnine*. Ljubljana: Založniška hiša Primath d.o.o.
46. Pšunder, I. & Rijavec, V. (2004): *Koliko je vredna nepremičnina / Pravni postopki pri nakupu nepremičnine*. (1. natis) Ljubljana: Časnik Finance.
47. Pučko, D. (2004): *Analiza poslovanja*. (4. natis) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
48. Pyhrr, S. A. (1989): *Real Estate Investment*. (2nd edition) New York: John Wiley & Sons.
49. Rant, M., Jeraj, M. & Ljubič, T. (1995): *Vodenje projektov*. Radovljica: POIS.
50. Rant, M. (2004): Analiza cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000 – 2003. *Zbornik referatov 15. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami* (str. 88-96). Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
51. Sandler, G. (2005): The "Bubble Effect" on Real Estate Value: A Commentary. *Real Estate Finance*, 22 (2), 3-7.
52. Savković, J. (2004): Pravna podlaga za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji. *Zbornik referatov 15. tradicionalnega posveta Poslovanje z nepremičninami* (str. 237-242). Portorož: Gospodarska zbornica Slovenije.
53. Schmidberger, J. (1994): *Controlling für öffentliche Verwaltungen*. Wiesbaden: Gabler.
54. Schröder, E. F. (1992): *Modernes Unternehmens-Controlling: Handbuch für die Unternehmenspraxis*. Kiehl: Ludwigshafen (Rhein).
55. Sirota, D. & Barell D. (2002): *Essentials of Real Estate Finance*. (10.izdaja) Chicago: Dearborn Real Estate Education Company.
56. Slapničar, S. (2006): *Analiza računovodskih izkazov s kazalci*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu http://miha.ef.unilj.si/_dokumenti3plus2/191006/AnalizagrdivozaFinancnoanalizo.DOC
57. *Slovenski računovodski standardi 2001*. (3. izdaja). (2002). Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.

58. Škof, B. (2000): *Obdavčitev prometa nepremičnin*. Maribor: Davčni inštitut Maribor.
59. Šušteršič, J., Rojec, M. & Korenika, K. (2005): *Strategija razvoja Slovenije*. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/projekti/02_StrategijarazvojaSlovenije.pdf
60. Taylor, D. H. & Gletzen, G. W. (1996): *Revidiranje: zasnove in postopki*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
61. Turban, E., MacLean E. R., Wethwerbe, J. C. (2002): *Information Technology for management: making connections for strategic advantages*. (3rd edition) New York: John Wiley & Sons, inc.
62. Turk, I., Kavčič, S., Kokotec-Novak, M., Koželj, S., Melavc, D. & Odar, M. (2001): *Finančno računovodstvo*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
63. Turk, I., Kavčič, S., Kokotec-Novak, M. (1998): *Poslovodno računovodstvo*. (2. izdaja) Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
64. Vander, L. (2004): The Keys to Strategic Investment. *Real Estate Finance*, 21 (1-2), 27-32.
65. Zadavec, R. (2003): *Zaključni račun po novem*. Ljubljana: Primath.

VIRI

1. Basle Committee on Banking Supervision (2001): Quantitative Impact Study 3 – Technical Guidance. Basel: Bank for International Settlements. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu <http://www.bis.org/bcbs/qis/qis3tech.pdf>
2. Edgerton, J., Haughwout, A. F. & Rosen, R. (2004): Revenue Implications of New York City's Tax System. *Current Issues- Federal Reserve Bank of New York*, 10 (4), 1-7. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
http://www.newyorkfed.org/research/current_issues/ci10-4.pdf
3. *IAS Plus: Summaries Of International Financial Reporting Standards (podjetja Deloitte)*. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
<http://www.iasplus.com/standard/standard.htm>
4. *Investment Guide Slovenia*. (2004). Vienna: Bank Austria Creditanstalt AG (2004)
5. *Kodeks poslovnofinančnih načel*. (1996). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 1996. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
http://www.si-revizija.si/financniki/dokumenti/kodeks_posfin_nacel-celotno.pdf
6. *Kontni načrt za gospodarske družbe in zadruga*. (2008). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
http://www.si-revizija.si/publikacije/srs/kontni_okviri_06/KO-gd-2008.pdf
7. Macarol, B. (2007): *Vpliv prevrednotenja nepremičnin na višino poslovnega rezultata*. Ljubljana: Finance akademija. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu
<http://www.finance-akademija.si/?go=article&artid=199023>

8. Nacionalni stanovanjski program (NPSta). (2000). *Uradni list RS*. (št. 43/2000, 19. maj 2000).
9. Obligacijski zakonik (OZ). (2001). *Uradni list RS*. (št. 83/2001, 25. oktober 2001).
10. Pravilnik o davčnem obračunu davka od dohodkov pravnih oseb. (2009). *Uradni list RS*. (št. 12/2009, 13. februar 2009).
11. Pravilnik o davčno nepriznanih odhodkih davčnega zavezanca. (2003). *Uradni list RS*. (št. 3/2003, 10. januar 2001).
12. Pravilnik o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost. *Uradni list RS*. (št. 141/06, 52/07, 120/07, 21/08, 123/08).
13. Pravilnik o obrazcu za napoved za odmero davka na promet nepremičnin. (2009). *Uradni list RS*. (št. 28/2009, 10. april 2009).
14. Predlog Stanovanjskega zakona. (2003). *Poročevalec državnega zbora* (št. 29/03, 29. april 2003).
15. Slovenski računovodski standardi 2006. (2005). *Uradni list RS* (št. 118/2005, 27. december 2005).
16. Sorge, M. (2004): The Nature of Credit Risks in Project Finance. BIS Quarterly review (December 2004). Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0412h.pdf
17. Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003). *Uradni list RS* (št. 69/2003, 16. julij 2003).
18. Stvarnopravni zakonik (SPZ). (2002). *Uradni list RS* (št. 87/2002, 17. oktober 2002).
19. Zakon o bančništvu (Zban-1). (2006). *Uradni list RS* (št. 131/2006, 14. december 2006).
20. Zakon o davčnem postopku (ZDavP-2). (2006). *Uradni list RS* (št. 117/2006, 16. november 2006).
21. Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD). (2006). *Uradni list RS* (št. 117/2006, 16. november 2006).
22. Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1). (2006). *Uradni list RS* (št. 117/2006, 33/2009).
23. Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). (2006). *Uradni list RS* (št. 117/2006, 16. november 2006).
24. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2). (2006). *Uradni list RS* (št. 117/2006, 16. november 2006).
25. Zakon o dohodnini (ZDoh-1-UPB4). (2006). *Uradni list RS* (št. 59/2006, 8. junij 2006).
26. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE). *Uradni list RS* (št. 52/2000, 37/2002).
27. Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1). *Uradni list RS* (št. 42/2006, 60/2006, 90/2007, 56/2008, 76/2008, 92/2008, 5/2009).
28. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). *Uradni list RS* (št. 110/2002, 102/2004, 14/2005-popr.).
29. Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP). *Uradni list RS* (št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008).

30. Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES). (2004). *Uradni list RS* (št. 18/2004, 27. februar 2004).
31. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1). (2003). *Uradni list RS* (št. 58/2003, 18. junij 2003).
32. Whitley, J. & Windram, R. (2003): A quantitative framework for commercial property and its relationship to the analysis of financial stability of the corporate sector. *Bank of England, Working paper no. 207*. Najdeno 2. junija 2009 na spletnem naslovu <http://www.bankofengland.co.uk/workingpapers/wp207.pdf>

PRILOGE

PRILOGA 1: Obrazec Obračun davka od dohodkov pravnih oseb

Priloga 1

OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB Za obdobje od do

Zavezanec za davek:
Sedež oziroma kraj poslovanja:
Davčna številka: Matična številka:
Vrsta dejavnosti (po SKD): šifra:; naziv:
Vrsta pretežne dejavnosti: šifra:; naziv:
Davčni obračun zavezanca rezidenta (označite z obkrožitvijo): DA
Davčni obračun zavezanca nerezidenta, za dobiček poslovne enote (označite z obkrožitvijo): DA
Davčni obračun zavezanca iz 9. člena ZDDPO-2 (označite z obkrožitvijo): DA
Davčni obračun v skladu z 61. členom ZDDPO-2 (označite z obkrožitvijo): – obračun investicijskega sklada (prvi odstavek 61. člena) – obračun pokojninskega sklada (drugi odstavek 61. člena) – obračun zavarovalnice za izvajanje pokojninskega načrta (tretji odstavek 61. člena) – obračun družbe tveganega kapitala za izvajanje dopustnih naložb tveganega kapitala (četrti odstavek 61. člena)
Davčni zavezanec posluje s povezanimi osebami po 16. členu ZDDPO-2 (obkrožite ustrezno): DA NE
Davčni zavezanec posluje s povezanimi osebami rezidenti po 17. členu ZDDPO-2 (obkrožite ustrezno): DA NE
Davčni zavezanec posluje s povezanimi osebami rezidenti po 17. členu ZDDPO-2 in mora v skladu s šestim odstavkom 17. člena ZDDPO-2 prilagajati davčno osnovo (obkrožite ustrezno): DA NE
Davčni zavezanec prejema ali daje posojila ali izkazuje obresti s povezanimi osebami iz 16. člena ZDDPO-2 (obkrožite ustrezno): DA NE
Davčni zavezanec prejema ali daje posojila ali izkazuje obresti s povezanimi osebami rezidenti iz 17. člena ZDDPO-2 in mora v skladu s šestim odstavkom 19. člena ZDDPO-2 prilagajati davčno osnovo (obkrožite ustrezno): DA NE
Davčni zavezanec je uporabnik ekonomske cone (označite z obkrožitvijo): DA – številka in datum izdaje odločbe, davčni urad: – navedeni obračun zadeva (vpišite ustrezno številko v skladu z metodologijo):

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

Davčni zavezanec, ki ugotavlja davčno osnovo tudi po sistemu davka na tonažo (označite z obkrožitvijo): <ul style="list-style-type: none">- davčni obračun za dejavnosti obdavčene po ZDDPO-2- davčni obračun za dejavnosti obdavčene po Zakonu o davku na tonažo
Obdavčenje v skupini (obkrožite ustrezno in izpolnite, če ugotavljate davčno obveznost v skupini do poteka dobe, v skladu z 89. členom ZDDPO-2): <ul style="list-style-type: none">- skupinsko po 63. do 67. členu ZDDPO-1:<ul style="list-style-type: none">- številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:- glavni zavezanec (firma in sedež):- davčna številka:- skupinsko po 200. členu ZDavP:<ul style="list-style-type: none">- številka in datum izdaje odločbe, davčni urad:- predlagatelj (firma in sedež):- davčna številka predlagatelja:

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

Znesek v eurih s centi

Zap. št.	Postavka	Znesek
1.	PRIHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih, od tega:	
1.1	Dohodki, od katerih je bil odtegnjen davek na viru, vključno z davčnim odtegljajem	
2.	Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov – zmanjšanje (vsota 2.1 do 2.14)	
2.1	Izvezem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	
2.2	Izvezem prihodkov iz odprave ali porabe že obdavčenih ali delno obdavčenih rezervacij	
2.3	Izvezem prihodkov za že obdavčene prihodke zaradi odprave nepotrebnih rezervacij	
2.4	Izvezem prihodkov iz odprave oslabitev, če se predhodna oslabitev ni upoštevala	
2.5	Izvezem dividend in dohodkov, podobnih dividendam	
2.6	Izvezem dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev razen dobičkov, ki se izvzamejo v skladu s šestim in sedmim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
2.7	Izvezem dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev na podlagi naložb tvegane kapitala v družbi tvegane kapitala, v skladu s šestim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
2.8	Izvezem dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev oziroma delnic v bankah, v skladu s sedmim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
2.9	Izvezem prihodkov na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja	
2.10	Izvezem prihodkov iz odpisa dolgov v postopku prisilne poravnave po ZFPPod	
2.11	Izvezem prihodkov, ki so v tekočem davčnem obdobju oz. so bili v preteklih davčnih obdobjih že vključeni v davčno osnovo, zaradi odprave dvojne obdavčitve	
2.12	Izvezem prihodkov zaradi predhodno nepriznanih odhodkov	
2.13	Izvezem dobičkov v primeru uveljavljanja upravičenj pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah	
2.14	Zmanjšanje prihodkov v primeru odtujitve prenesenih sredstev oziroma vrednostnih papirjev za neupoštevane izgube pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri preoblikovanju samostojnega podjetnika po 51. členu ZDoh-2	
3.	Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov – povečanje (vsota 3.1 do 3.6)	
3.1	Povečanje prihodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami iz 16. člena	
3.2	Povečanje prihodkov zaradi cen med povezanimi osebami rezidenti iz 17. člena	
3.3	Povečanje prihodkov od obresti na dana posojila povezanim osebami iz 16. člena	
3.4	Povečanje prihodkov od obresti na dana posojila povezanim osebami rezidentom iz 17. člena	
3.5	Povečanje prihodkov nerezidenta za prihodke, ki se pripišejo poslovni enoti	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

3.6	Povečanje prihodkov v primeru odtujitve prenesenih sredstev oziroma vrednostnih papirjev za neobdavčene dobičke pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri preoblikovanju samostojnega podjetnika po 51. členu ZDoh-2	
4.	DAVČNO PRIZNANI PRIHODKI (1 - 2 + 3)	
5.	ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	
6.	Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov - zmanjšanje (vsota 6.1 do 6.43)	
6.1	Izvem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	
6.2	Zmanjšanje odhodkov zaradi transfernih cen med povezanimi osebami iz 16. člena	
6.3	Zmanjšanje odhodkov zaradi cen med povezanimi osebami rezidenti iz 17. člena	
6.4	Zmanjšanje odhodkov za obresti na prejeta posojila od povezanih oseb iz 16. člena	
6.5	Zmanjšanje odhodkov za obresti na prejeta posojila od povezanih oseb rezidentov iz 17. člena	
6.6	Zmanjšanje odhodkov v znesku 50 odstotkov oblikovanih rezervacij, ki niso davčno priznane	
6.7	Zmanjšanje odhodkov za odhodke prevrednotenja terjatev (razen odhodkov prevrednotenja terjatev, ki se po računovodskih standardih prevrednotujejo zaradi spremembe valutnega tečaja), ki se po prvem odstavku 21. člena ne priznajo	
6.8	Zmanjšanje odhodkov za odhodke prevrednotenja finančnih naložb, ki se po 22. členu ne priznajo	
6.9	Zmanjšanje odhodkov pri banki za odhodke prevrednotenja posojil, vrednotenih po metodi odplačne vrednosti, za znesek nad višino, ki jo določa zakon, ki ureja bančništvo	
6.10	Zmanjšanje odhodkov za odhodke prevrednotenja dobrega imena, nad zneskom, ki presega 20 odstotkov začetno izkazane vrednosti	
6.11	Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzete prihodke na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja	
6.12	Nepriznani odhodki za dohodke, podobne dividendam, vključno s prikritim izplačilom dobička	
6.13	Nepriznani odhodki za pokrivanje izgub iz preteklih let	
6.14	Nepriznani odhodki za stroške, ki zadevajo privatno življenje (6.14.1 do 6.14.2)	
6.14.1	Stroški, ki zadevajo privatno življenje lastnikov in povezanih oseb	
6.14.2	Stroški, ki zadevajo privatno življenje drugih oseb	
6.15	Nepriznani odhodki za stroške prisilne izterjave davkov ali drugih dajatev	
6.16	Nepriznani odhodki za kazni, ki jih izreče pristojni organ	
6.17	Nepriznani odhodki za davke	
6.18	Nepriznani odhodki za obresti od nepravočasno plačanih davkov ali drugih dajatev	
6.19	Nepriznani odhodki za obresti od posojil, prejetih od oseb, določenih v 8. b točki prvega odstavka 30. člena	
6.20	Nepriznani odhodki za donacije	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

6.21	Nepriзнani odhodki za podkupnine in druge oblike premoženjskih koristi	
6.22	Nepriзнani odhodki za zagotavljanje bonitet in drugih izplačil v zvezi z zaposlitvijo, če niso obdavčeni po Zakonu o dohodnini	
6.23	Drugi odhodki, ki se ne priznajo v skladu z 29. členom	
6.24	Nepriзнani odhodki v višini 50 odstotkov stroškov reprezentance	
6.25	Nepriзнani odhodki v višini 50 odstotkov stroškov nadzornega sveta oz. drugega organa, ki opravlja zgolj funkcijo nadzora	
6.26	Nepriзнani odhodki za obresti od presežka posojil	
6.27	Nepriзнani odhodki za obračunano amortizacijo, ki presega amortizacijo, obračunano po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in na podlagi predpisanih stopenj	
6.28	Nepriзнani odhodki za amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev, katerih nabavna vrednost je bila predhodno odpisana in davčno priznana	
6.29	Zmanjšanje odhodkov v primeru prodaje ali drugačne odtujitve sredstva pred dokončno obračunano amortizacijo za znesek razlike med amortizacijo, obračunano za davčne namene, in amortizacijo, obračunano za poslovne namene	
6.30	Nepriзнani odhodki za rezervacije, ki jih oblikuje banka glede na posebna tveganja, ki presegajo višino, določeno z zakonom, ki ureja bančništvo	
6.31	Nepriзнani odhodki za posebne rezervacije, ki jih oblikuje borzoposredniška družba glede na posebna tveganja, ki presegajo višino, določeno z zakonom, ki ureja trg vrednostnih papirjev	
6.32	Nepriзнani odhodki za zavarovalno-tehnične rezervacije pri zavarovalnicah, ki presegajo višino ali zgornjo mejo, določeno z zakonom, ki ureja zavarovalništvo	
6.33	Nepriзнani odhodki za plače, druga izplačila v zvezi z zaposlitvijo ter nadomestila plače za čas odsotnosti z dela zaradi izrabe letnega dopusta in zaradi drugih odsotnosti z dela poslovođnih delavcev, prokuristov in delavcev s posebnimi pooblastili in odgovornostmi, ki presegajo znesek, obračunan v skladu z zakonom oz. pogodbo o zaposlitvi	
6.34	Nepriзнani odhodki za nagrade vajencem, ki presegajo višino, določeno z zakonom	
6.35	Zmanjšanje odhodkov za izgube iz odsvojitve lastniških deležev, razen za izgube, ki se izvzamejo v skladu s šestim in sedmim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
6.36	Zmanjšanje odhodkov za izgube iz odsvojitve lastniških deležev na podlagi naložb tveganega kapitala v družbi tveganega kapitala, v skladu s šestim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
6.37	Zmanjšanje odhodkov za izgube iz odsvojitve lastniških deležev oziroma delnic v bankah, v skladu s sedmim odstavkom 25. člena ZDDPO-2	
6.38	Zmanjšanje odhodkov za izgube v primeru uveljavljanja upravičenj pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

6.39	Zmanjšanje odhodkov v primeru odtujitve prenesenih sredstev oziroma vrednostnih papirjev za neobdavčene dobičke pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri preoblikovanju samostojnega podjetnika po 51. členu ZDoh-2	
6.40	Zmanjšanje odhodkov za razliko v amortizaciji pri prevzemni družbi glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri novi pravni osebi oziroma prevzemni pravni osebi glede na določbe 2. točke četrtega odstavka 51. člena ZDoh-2	
6.41	Zmanjšanje odhodkov za odhodke, ki so že zniževali davčno osnovo v tekočem ali preteklih davčnih obdobjih	
6.42	Nepriзнani odhodki v skladu s petim odstavkom 31. člena ZUDDob	
6.43	Nepriзнani odhodki iz naslova udeležbe delavcev pri dobičku v skladu z ZUDDob	
7.	Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov – povečanje (vsota 7.1 do 7.12)	
7.1	Povečanje odhodkov za porabo rezervacij, ki ob oblikovanju niso bile ali so bile delno priznane kot odhodek	
7.2	Povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja terjatev, ki se priznajo ob odpisu celote, ali dela terjatev, ki niso bile poplačane oz. poravnane	
7.3	Povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja finančnih naložb, ki niso bili davčno priznani	
7.4	Povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja in odpise drugih sredstev, ki se priznajo ob prodaji oz. odtujitvi	
7.5	Povečanje odhodkov za odhodke prevrednotenja dobrega imena za presežni znesek, ki kot odhodek ni bil priznan	
7.6	Povečanje odhodkov za razliko pri amortizaciji do zneska, obračunanega po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in na podlagi predpisanih stopenj	
7.7	Povečanje odhodkov za odpis do celotne nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev ob prenosu v uporabo	
7.8	Povečanje odhodkov v primeru prodaje ali drugačne odtujitve sredstva pred dokončno obračunano amortizacijo za znesek razlike med amortizacijo, obračunano za poslovne namene, in amortizacijo, obračunano za davčne namene	
7.9	Povečanje odhodkov nerezidenta za odhodke, ki se pripišejo poslovni enoti	
7.10	Povečanje odhodkov v primeru odtujitve prenesenih sredstev oziroma vrednostnih papirjev za neupoštevane izgube pri prenosu premoženja, zamenjavah kapitalskih deležev, združitvah in delitvah glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri preoblikovanju samostojnega podjetnika po 51. členu ZDoh-2	
7.11	Povečanje odhodkov za razliko v amortizaciji pri prevzemni družbi glede na določbe VII. poglavja ZDDPO-2 ter pri novi pravni osebi oziroma prevzemni pravni osebi glede na določbe 2. točke četrtega odstavka 51. člena ZDoh-2	
7.12	Povečanje odhodkov v skladu s šestim odstavkom 31. člena ZUDDob	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

8.	DAVČNO PRIZNANI ODHODKI (5 - 6 + 7)	
9.	RAZLIKA med davčno priznanimi prihodki in odhodki (4 - 8)	
10.	RAZLIKA med davčno priznanimi odhodki in prihodki (8 - 4)	
11.	Sprememba davčne osnove zaradi prehoda na nov način računovodenja, pri spremembah računovodskih usmeritev, popravkih napak in prevrednotenjih (11.1 - 11.2 + 11.3 - 11.4 + 11.5 - 11.6)	
11.1	Povečanje davčne osnove za znesek razlik zaradi prehoda na spremenjen način sestavljanja računovodskih poročil, ki se vključijo v davčno osnovo v tem obračunu	
11.2	Zmanjšanje davčne osnove za znesek razlik zaradi prehoda na spremenjen način sestavljanja računovodskih poročil, ki se vključijo v davčno osnovo v tem obračunu	
11.3	Povečanje davčne osnove za znesek razlik zaradi sprememb računovodskih usmeritev in popravkov napak	
11.4	Zmanjšanje davčne osnove za znesek razlik zaradi sprememb računovodskih usmeritev in popravkov napak, vključno z rezervacijami za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine	
11.5	Povečanje davčne osnove za znesek presežka iz prevrednotenja zaradi prevrednotenja gospodarskih kategorij, ki ga zavezanec prenese v preneseni poslovni izid, vključno s presežki iz prevrednotenja sredstev, ki se amortizirajo	
11.6	Zmanjšanje davčne osnove za že obdavčene dolgoročne rezervacije za pokojnine, jubilejne nagrade in odpravnine pri prehodu na nov način računovodenja	
12.	Povečanje davčne osnove (vsota 12.1 do 12.8)	
12.1	Znesek izkoriščene davčne olajšave za investiranje zaradi prodaje ali odtujitve sredstva pred predpisanim rokom	
12.2	Znesek izkoriščene davčne olajšave za novozaposlene delavce zaradi predčasne prekinitve delovnega razmerja	
12.3	Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzete dividende in dohodke, podobne dividendam, v višini 5 odstotkov izvzetih dohodkov	
12.4	Izvem odhodkov, ki zadevajo izvzem dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev, v višini 5 odstotkov izvzetih dohodkov	
12.5	Povečanje davčne osnove za izvzeti del dobičkov iz odsvojitve lastniških deležev v primeru likvidacije oz. prenehanja zavezanca v obdobju 10 let po ustanovitvi	
12.6	Povečanje davčne osnove za že uveljavljene davčne izgube zaradi bistvene spremembe dejavnosti v dveh letih po spremembi lastništva	
12.7	Povečanje davčne osnove za skrite rezerve prenosne družbe pri združitvah in delitvah, v skladu z 38. členom ZDDPO-2	
12.8	Povečanje davčne osnove za predhodno davčno priznane odhodke iz oslabitve terjatev, zaradi neizpolnitve pogojev za odpis	
13.	DAVČNA OSNOVA (9 + 11 + 12) ali (11 + 12 - 10), če > 0	
14.	DAVČNA IZGUBA (11 + 12 - 10), če < 0	
15.	Zmanjšanje davčne osnove in davčne olajšave (vsota 15.1 do 15.17, vendar največ do višine davčne osnove pod zap. št. 13)	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Priloga 1

15.1	Zmanjšanje davčne osnove za prejete obresti od kratkoročnih in dolgoročnih vrednostnih papirjev, ki so jih do 8. aprila 1995 izdale Republika Slovenija, občine ali javna podjetja, ki so jih ustanovile Republika Slovenija ali občine	
15.2	XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
15.3	Pokrivanje izgube	
15.4	Zmanjšanje davčne osnove za neizkoriščeni del olajšave za vlaganja v opremo in neopredmetena dolgoročna sredstva po prvem odstavku 49. člena ZDDPO-1	
15.5	Zmanjšanje davčne osnove za neizkoriščeni del olajšave za vlaganja v opremo za raziskave in razvoj po drugem odstavku 49. člena ZDDPO-1	
15.6	Olajšava za vlaganja v raziskave in razvoj po prvem stavku prvega odstavka 55. člena	
15.7	Olajšava za vlaganja v raziskave in razvoj po tretjem stavku prvega odstavka 55. člena	
15.8	Olajšava za investiranje po 55. a členu	
15.9	Olajšava za pripadajoči znesek dobička, ki se izplača delavcem	
15.10	Olajšava za zaposlovanje invalidov	
15.11	Olajšava za izvajanje praktičnega dela v strokovnem izobraževanju	
15.12	Olajšava za prostovoljno dodatno pokojninsko zavarovanje	
15.13	Olajšava za donacije – izplačila za humanitarne, invalidske, socialnovarstvene, dobrotelne, znanstvene, vzgojnoizobraževalne, zdravstvene, športne, ekološke in religiozne namene	
15.14	Olajšava za donacije – izplačila za kulturne namene in izplačila prostovoljnemu društvu, ustanovljenemu za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	
15.15	Izplačila političnim strankam	
15.16	Davčna ugodnost za začetno investicijo v ekonomski coni – vlaganja v osnovna sredstva	
15.17	Davčna ugodnost za odpiranje novih delovnih mest v ekonomski coni	
16.	OSNOVA ZA DAVEK (13 – 15)	
17.	DAVEK (zap. št. 16 krat odstotkov)	
18.	Odbitek tujega davka	
19.	Povečanje ali zmanjšanje davka zaradi sprememb odbitka tujega davka	
20.	DAVČNA OBVEZNOST (17 – 18 ± 19)	
21.	Zmanjšanje davčne obveznosti za plačani znesek odtegnjenega davka	
22.	Vplačane akontacije	
23.	OBVEZNOST ZA DOPLAČILO DAVKA (20 – 21 – 22), če > 0	
24.	PREVEČ VPLAČANE AKONTACIJE (20 – 21 – 22), če < 0	
25.	OSNOVA ZA DOLOČITEV AKONTACIJE DAVKA	
26.	Akontacija	
27.	Mesečni obrok akontacije	
28.	Trimesečni obrok akontacije	

MF-DURS obr. DDPO

"se nadaljuje"

Sestavni del obračuna so naslednje priloge (označite z x):

- Priloga 3 – Podatki iz bilance stanja, izkaza poslovnega izida oziroma podatki iz drugih ustreznih poročil

Izjava (izpolnijo zavezanci v skladu z metodologijo, ki je priloga 3):

Izjavljam, da ne prilagam podatkov, ki so navedeni kot priloga 3 davčnega obračuna, ker so bili ti podatki predloženi Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve dne

- Priloga 3a – Podatki v zvezi z razkritjem skritih rezerv v primeru združitve in delitev
- Priloga 4 – Podatki v zvezi z izvzetjem prihodkov na podlagi mednarodnih pogodb o izogibanju dvojnega obdavčevanja
- Priloga 5 – Podatki v zvezi s pokrivanjem davčne izgube
- Priloga 6 – Podatki v zvezi z olajšavo za investiranje
- Priloga 6a – Podatki v zvezi z olajšavo za investiranje po 55. a členu ZDDPO-2
- Priloga 7a – Podatki v zvezi z olajšavo za vlaganja v raziskave in razvoj
- Priloga 7b – Podatki v zvezi z regijsko olajšavo za vlaganja v raziskave in razvoj
- Priloga 8 – Podatki v zvezi z olajšavo za zaposlovanje
- Priloga 9 – Podatki v zvezi z olajšavo za donacije
- Priloga 10 – Podatki v zvezi z odbitkom tujega davka
- Priloga 11 – Podatki v zvezi s povečanjem ali zmanjšanjem davka zaradi sprememb odbitka tujega davka
- Priloga 12 – Podatki v zvezi z vrednostnimi papirji, drugimi deleži in investicijskimi kuponi
- Priloga 13 – Podatki v zvezi z dolgoročnimi rezervacijami
- Priloga 14 – Podatki v zvezi z opravljenimi nabavami storitev in neopredmetenih dolgoročnih sredstev z območij oziroma držav z davčno ugodnejšim režimom
- Priloga 15 – Podatki v zvezi s posojili med povezanimi osebami
- Priloga 16 – Podatki v zvezi s transfernimi cenami pri poslovanju med povezanimi osebami po 16. členu ZDDPO-2
- Priloga 17 – Podatki v zvezi s transfernimi cenami pri poslovanju med povezanimi osebami rezidenti po 17. členu ZDDPO-2
- Priloga 18 – Podatki v zvezi z olajšavo po ZUDDob
- Priloga 19 – Podatki v zvezi z ustvarjenimi dobički in izgubami iz naložb v družbe tveganega kapitala

Zahtevak za vračilo davka po drugem odstavku 370. člena ZDavP-2 (označite z x):

- Zahtevam vračilo preveč plačane akontacije v znesku pod zap. št. 24.
- Preveč plačani znesek davka naj se šteje v naslednja plačila.

V/Na, dne

Žig in podpis odgovorne osebe:

PRILOGA 2: Obrazec DDV-O za obračun davka na dodano vrednost

Priloga X: Obrazec DDV-O

Obrazec DDV-O

za obračun davka na dodano vrednost za obdobje _____

Firma / Ime in priimek _____

S	I								
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--

01 Identifikacijska številka za DDV

Sedež / Stalno prebivališče _____

S	I								
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--

02 Identifikacijska številka za DDV
zastopnika

I. Dobave blaga in storitev (vrednosti so brez DDV)

V EUR

Dobave blaga in storitev	11								
Dobave blaga v druge države članice EU	12								
Prodaja blaga na daljavo	13								
Montaža in instaliranje blaga v drugi državi članici	14								
Oproščene dobave brez pravice do odbitka DDV	15								

II. Obračunani DDV

po stopnji 20 %	21								
po stopnji 8,5 %	22								
od pridobitev blaga iz drugih držav članic EU po stopnji 20 %	23								
od pridobitev blaga iz drugih držav članic EU po stopnji 8,5 %	24								
na podlagi samoobdavčitve kot prejemnik blaga in storitev	25								
na podlagi samoobdavčitve od uvoza	26								

III. Nabave blaga in storitev (vrednosti so brez DDV)

Nabave blaga in storitev	31								
Pridobitve blaga iz drugih držav članic EU	32								
Oproščene nabave in pridobitve	33								
Nabavna vrednost nepremičnin	34								
Nabavna vrednost drugih osnovnih sredstev	35								

IV. Odbitek DDV

od nabav blaga in storitev, pridobitev iz drugih držav članic EU in od uvoza po stopnji 20 %	41								
od nabav blaga in storitev, pridobitev iz drugih držav članic EU in od uvoza po stopnji 8,5 %	42								
od pavšalnega nadomestila po stopnji 4 %	43								

Obveznost DDV	51								
Presežek DDV	52								

Izračunavam odbitni delež
(ustrezno prečrtaj)

03 NE DA

Zahtevam vračilo presežkov
(ustrezno prečrtaj)

04 NE DA

Potrujem resničnost navedenih podatkov.

V / Na _____ Ime in priimek _____

Datum _____ Podpis _____

"nadaljevanje"

B

ODDELEK B

STAVBE Z ZEMLJIŠČI

STAVBA

Zap. št.	Vrsta stavbe*	Občina	Šifra KO	Ime katastrske občine (KO)	Številka stavbe	Prodani delež stavbe**	Gradbena faza***
----------	---------------	--------	----------	----------------------------	-----------------	------------------------	------------------

Naslov

Pripadajoča zemljišča stavbe

Zap. št.	Številka parcele	Površina parcele v m ²	Prodani delež parcele**
----------	------------------	-----------------------------------	-------------------------

Pripadajoče zemljišče stavbe so parcele, na katerih stoji stavba, skupaj s sosednjimi parcelami, ki so funkcionalno povezane s stavbo (dvorišče, parkirišče, poti, vrt ipd.).

STAVBA

Zap. št.	Vrsta stavbe*	Občina	Šifra KO	Ime katastrske občine (KO)	Številka stavbe	Prodani delež stavbe**	Gradbena faza***
----------	---------------	--------	----------	----------------------------	-----------------	------------------------	------------------

Naslov

Pripadajoča zemljišča stavbe

Zap. št.	Številka parcele	Površina parcele v m ²	Prodani delež parcele**
----------	------------------	-----------------------------------	-------------------------

Pripadajoče zemljišče stavbe so parcele, na katerih stoji stavba, skupaj s sosednjimi parcelami, ki so funkcionalno povezane s stavbo (dvorišče, parkirišče, poti, vrt ipd.).

* Šifrant vrste stavb	01 Eno- ali dvostanovanjska stavba	Samostojna hiša, vrstna hiša, počitniška hiša
	02 Tri- ali večstanovanjska stavba	Stanovanjski blok ali druga večstanovanjska stavba
	03 Samostojna garaža	Garaža kot samostojna stavba
	04 Garažna hiša	Garažna hiša
	05 Gostinska stavba	Restavracija, gostilna, bife, točilnica, kiosk ipd.
	06 Turistični nastanitveni objekt	Hotel, motel, penzion, gostišče, bungalov, počitniški dom ipd.
	07 Pisarniška stavba	Poslovna stavba, banka, pošta ali druga pretežno pisarniška zgradba
	08 Trgovska ali druga stavba za storitvene dejavnosti	Trgovina, veleblagovnica, prodajalna ali druga zgradba, pretežno z lokali za opravljanje storitvenih dejavnosti
	09 Industrijska stavba	Stavba za proizvodnjo, delavnica, montažna industrijska hala, skladišče ipd.
	10 Druga nestanovanjska stavba	Druge nestanovanjske stavbe (npr. zidanice)
	11 Stanovanjsko-poslovna stavba	Mešana stanovanjsko poslovna zgradba

** Prodani delež Če je stavba ali parcela prodana v celoti, vpišite 1/1, če je prodan le del, prodani delež vpišite v obliki ulomka (npr. 1/2, 1/3, 7/12).

*** Šifrant gradbene faze	01 Stavba je dokončana	
	02 V. gradbena faza	Zaključna gradbena dela (pleskarska, parketi, podi oz. ostala zaključna dela)
	03 IV. gradbena faza	Delno zaključena gradbena dela (izolacije, notranji in zunanji ometi, inštalacije ...)
	04 III. podaljšana faza	Predelne stene, grobi ometi in tlaki
	05 III. gradbena faza	Groba gradbena dela (etaž in podstrešja, vključno s streho ...)
	06 II. gradbena faza	Kletna plošča
	07 I. gradbena faza	Temeljna plošča

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

C

ODDELEK C DELI STAVB V ETAŽNI LASTNINI

Zap. št.	Vrsta dela stavbe*	Občina	Šifra KO	Ime katastrske občine (KO)	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Št. stanovanja/poslovnega prostora	Prodani delež**
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Naslov <input type="text"/>								

Zap. št.	Vrsta dela stavbe*	Občina	Šifra KO	Ime katastrske občine (KO)	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Št. stanovanja/poslovnega prostora	Prodani delež**
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Naslov <input type="text"/>								

Zap. št.	Vrsta dela stavbe*	Občina	Šifra KO	Ime katastrske občine (KO)	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Št. stanovanja/poslovnega prostora	Prodani delež**
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Naslov <input type="text"/>								

- * Šifrant vrste dela stavbe
- 01 Stanovanje
 - 02 Samostojna zaklenjena garaža
 - 03 Parkirno mesto v skupni garaži
 - 04 Drug del stanovanjske stavbe
 - 05 Pisarna
 - 06 Gostinski lokal
 - 07 Trgovski ali storitveni lokal
 - 08 Drug del nestanovanjske stavbe

** Prodani delež Če je del stavbe prodan v celoti, vpišite 1/1, če je prodan le del, prodani delež vpišite v obliki ulomka (npr. 1/2, 1/3, 7/12).

OPOMBE:

IZJAVA: Izjavljam, da so vsi podatki, ki jih navajam v napovedi in dodatnih listih, resnični.
Podpisi prodajalcev:

Napovedi pripada _____ dodatnih listov.

PRILOGA 4: Poročilo modela spremljanja poslovanja z nepremičninami

POROČILO ZA MANAGEMENT

A. Napredovanje projekta
Stanje projekta 'LJ' na dan

31.3.2009

PRODAJA

Opis	Plan			Realizacija						
	Prodajna površina (m ²)	Prodajna cena (EUR/m ²)	Skupna prodajna vrednost (EUR)	Prodana površina (m ²)	Delež prodanih površin (%)	Vrednost prodanih enot (EUR)	Dosežena prodajna cena (EUR/m ²)	Nova ocenjena prodajna vrednost (EUR)	Indeks prodajna vrednost: Ocena/Plan	
Vrsta nepremičnine										
Stanovanje	1.200	2.900	3.480.000	497	41,4%	1.452.050	2.922	3.505.956	100,7	
Poslovni prostor	600	1.800	1.080.000	120	20,0%	204.000	1.700	1.020.000	94,4	
Garaža	480	1.000	480.000	240	50,0%	240.000	1.000	480.000	100,0	
Skupaj	2.280	2.211	5.040.000	857	37,6%	1.896.050	2.212	5.005.956	99,3	

NABAVA

Opis	Plan		Realizacija			
	Delež	Predračunska vrednost (EUR)	Realizirana vrednost del (EUR)	Stopnja dokončanosti del (%)	Nova ocenjena nabavna vrednost (EUR)	Indeks nabavna vrednost: Ocena/Plan
Vrsta del						
Zemljišče, komunal.oprema	24,4%	1.000.000	1.000.000	100%	1.000.000	100,0
Projekti, dokumentacija	4,4%	180.000	190.000	100%	190.000	105,6
Inženiring	4,4%	180.000	57.600	32%	180.000	100,0
Gradbena dela	25,6%	1.050.000	660.000	60%	1.100.000	104,8
Inštalacije & oprema	22,0%	900.000	0	0%	900.000	100,0
Zunanja ureditev	8,5%	350.000	0	0%	350.000	100,0
Nepredvideno	5,9%	240.000	0	0%	240.000	100,0
Trženje	2,4%	100.000	24.000	24%	100.000	100,0
Financiranje	2,4%	100.000	12.500	13%	100.000	100,0
Skupaj	100%	4.100.000	1.944.100		4.160.000	101,5

ANALIZA USPEŠNOSTI PROJEKTA

Opis	Plan	Realizacija		
	Planirana vrednost (EUR ali %)	Realizacija do dneva poročila (EUR ali %)	Projekcija na osnovi realizacije	Indeks: Realizacija/Plan
Prodaja (bruto)	5.040.000	1.896.050	5.005.956	99,3
Nabavna vrednost (bruto)	4.100.000	1.944.100	4.160.000	101,5
Stopnja dokončanja glede na nabavno vrednost		46,7%		
Posojilo	2.870.000	596.395	2.496.895	87,0
Delež črpanega posojila (največ 70% nabav.vred.)	70,0%	30,7%	60,0%	85,7
Dobitkonosnost projekta (po dobitku davka 21%)	14,7%		13,4%	90,6

Vir: lastna izdelava

POROČILO ZA MANAGEMENT

B. Denarni tok

Stanje projekta 'LJ' na dan

31.3.2009

Plan	SKUPAJ	nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	apr.09	maj.09	jun.09	jul.09	avg.09	sep.09	okt.09
PREJEMKI-SKUPAJ		920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	500.000	350.000	180.000	160.000	220.000
Prodaja	5.040.000	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	45.000
Lastna sredstva	910.000	550.000	100.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400
Posojilo	2.655.200	370.000	134.600	64.600	64.600	114.600	234.600	314.600	464.600	314.600	144.600	124.600	154.600
IZDATKI-SKUPAJ		920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	500.000	350.000	180.000	160.000	220.000
Nabavna vrednost projekta	4.100.000	920.000	250.000	100.000	100.000	150.000	270.000	350.000	500.000	350.000	180.000	160.000	220.000
Vračilo posojila	2.655.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje posojila		370.000	504.600	569.200	633.800	748.400	983.000	1.297.600	1.762.200	2.076.800	2.221.400	2.346.000	2.500.600
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		40%	43%	45%	46%	49%	55%	61%	67%	69%	70%	70%	70%

Realizacija s projekcijo	SKUPAJ	nov.08	dec.08	jan.09	feb.09	mar.09	apr.09	maj.09	jun.09	jul.09	avg.09	sep.09	okt.09
PREJEMKI-SKUPAJ		920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	517.900	193.900	317.400	198.900	221.400
Prodaja	5.005.956	0	86.345	26.365	26.930	49.965	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	45.000
Lastna sredstva	910.000	550.000	100.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400
Posojilo	2.496.895	370.000	53.655	23.635	30.070	119.035	211.500	269.000	482.500	158.500	282.000	163.500	156.000
IZDATKI-SKUPAJ		920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	517.900	193.900	317.400	198.900	221.400
Nabavna vrednost projekta	4.160.000	920.000	240.400	70.400	77.400	189.400	246.900	304.400	517.900	193.900	317.400	198.900	221.400
Vračilo posojila	2.496.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanje posojila		370.000	423.655	447.290	477.360	596.395	807.895	1.076.895	1.559.395	1.717.895	1.999.895	2.163.395	2.319.395
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		40%	37%	36%	36%	40%	46%	53%	61%	62%	65%	66%	66%

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

POROČILO ZA MANAGEMENT

B. Denarni tok

Stanje projekta 'LJ' na dan 31.3.2009

Plan	SKUPAJ	nov.09	dec.09	jan.10	feb.10	mar.10	apr.10	maj.10	jun.10	jul.10	avg.10	sep.10	okt.10	nov.10	dec.10
PREJEMKI-SKUPAJ		220.000	2.173.200	226.000	226.000	226.000	224.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
Prodaja	5.040.000	45.000	2.160.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000
Lastna sredstva	910.000	20.400	13.200	6.000	6.000	6.000	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Posojilo	2.655.200	154.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IZDATKI-SKUPAJ		220.000	2.173.200	226.000	226.000	226.000	134.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabavna vrednost projekta	4.100.000	220.000	150.000	100.000	50.000	20.000	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Vračilo posojila	2.655.200	0	2.023.200	126.000	176.000	206.000	124.000	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	0	0	0	0	90.000	310.000	530.000	750.000	970.000	1.190.000	1.410.000	1.630.000	1.850.000
Stanje posojila		2.655.200	632.000	506.000	330.000	124.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		70%	16%	13%	8%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Realizacija s projekcijo	SKUPAJ	nov.09	dec.09	jan.10	feb.10	mar.10	apr.10	maj.10	jun.10	jul.10	avg.10	sep.10	okt.10	nov.10	dec.10
PREJEMKI-SKUPAJ		242.900	3.259.250	121.858	121.858	121.858	119.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858
Prodaja	5.005.956	45.000	3.246.050	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858	115.858
Lastna sredstva	910.000	20.400	13.200	6.000	6.000	6.000	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Posojilo	2.496.895	177.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IZDATKI-SKUPAJ		242.900	2.699.595	146.500	59.500	6.000	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabavna vrednost projekta	4.160.000	242.900	202.700	146.500	59.500	6.000	4.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Vračilo posojila	2.496.895	0	2.496.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZLIKA PREJEMKI-IZDATKI (kumulativno)		0	559.655	535.013	597.372	713.230	829.089	944.947	1.060.805	1.176.664	1.292.522	1.408.381	1.524.239	1.640.097	1.755.956
Stanje posojila		2.496.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največ 70%)		67%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Vir: lastna izdelava

PRILOGA 5: Parametri modela spremljanja poslovanja z nepremičninami

Pregled vseh parametrov modela spremljanja poslovanja z nepremičninami, vključno z načinom zajema podatkov in njihovim preoblikovanjem v informacije.

Kategorija	Opis	Vir podatka (zajem)	Preoblikovanje vhodnega podatka
A. Napredovanje projekta			
PRODAJA			
Vrsta nepremičnine	Vrste različnih tipov nepremičnin v okviru projekta-opisna kategorija.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodajna površina	Površina namenjena prodaji po posamezni vrsti nepremičnine izražena v m ² .	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodajna cena	Prodajna cena na enoto prodajne površine po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR/enoto.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Skupna prodajna vrednost ¹	Skupna prodajna vrednost po posamezni vrsti nepremičnine; zmnožek prodajne površine in prodajne cene izražena v EUR.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Prodana površina	Skupna vrednost prodanih površin po posamezni vrsti nepremičnine izražena v m ² .	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek vrednosti transakcij do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	-
Delež prodanih površin	Delež prodanih površin v skupni prodajni površini izražen v odstotku.	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek prodanih površin do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	Enačba: Prodana površina/ Prodajna površina
Vrednost prodanih enot ¹	Skupna vrednost prodanih enot po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR.	Baza prodajnih podatkov-podpisane prodajne pogodbe s kupci. Seštevek vrednosti prodanih površin do vključno datuma poročila po kriteriju vrste nepremičnine.	-
Dosežena prodajna cena	Dosežena prodajna cena na enoto prodajne površine po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR/enoto.	Po enačbi.	Enačba: Vrednost prodanih enot/ Prodana površina

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Kategorija	Opis	Vir podatka (zajem)	Preoblikovanje vhodnega podatka
A. Napredovanje projekta			
PRODAJA			
Nova ocenjena prodajna vrednost ¹	Na osnovi dosežene prodajne cene do datuma poročila ocenjena nova skupna prodajna vrednost po posamezni vrsti nepremičnine izražena v EUR.	Po enačbi.	Enačba: Dosežena prodajna cena x Prodajna površina
Indeks prodajna vrednost: Ocena/Plan	Primerjava Nove ocenjene prodajne vrednosti s planirano Skupno prodajno vrednostjo izražena z indeksom.	Po enačbi.	Enačba: (Nova ocenjena prodajna vrednost / Skupna prodajna vrednost) x 100
NABAVA			
Vrsta del	Vrste različnih del v okviru projekta, ki jih želimo ločeno spremljati-opisna kategorija.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Delež	Delež Predračunske vrednosti del za posamezno vrsto del v skupni predračunski vrednosti del izražen v odstotku.	Po enačbi.	Enačba: Predračunska vrednost del/ Predračunska vrednost skupaj
Predračunska vrednost ¹	Predračunska vrednost del za posamezno vrsto del izražena v EUR.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Realizirana vrednost del ¹	Realizirana vrednost del za posamezno vrsto del izražena v EUR.	Baza nabavnih podatkov-pogodbe in računi dobaviteljev. Seštevek vrednosti transakcij do vključno datuma poročila po kriteriju vrste del.	-
Stopnja dokončnosti del	Stopnja izpolnjenosti pogodbe-razmerje pogodbenih stroškov, ki so se pojavili pri opravljenem delu do dneva poročila, nasproti ocenjenim celotnim pogodbenim stroškom, izražena v odstotku.	Baza nabavnih podatkov-pogodbe in računi dobaviteljev. Stopnja dokončnosti del do vključno datuma poročila po kriteriju vrste del.	-
Nova ocenjena nabavna vrednost ¹	Na osnovi Realizirane vrednosti del in Stopnje dokončnosti del do datuma poročila ocenjena nova skupna nabavna vrednost po posamezni vrsti del izražena v EUR.	Po enačbi.	Enačba: Realizirana vrednost del/ Stopnja dokončnosti del
Indeks nabavna vrednost: ocena/plan	Primerjava Nove ocenjene nabavne vrednosti s planirano Skupno predračunsko vrednostjo izražena z indeksom.	Po enačbi.	Enačba: (Nova ocenjena nabavna vrednost / Predračunska vrednost skupaj) x 100

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Kategorija	Opis	Vir podatka (zajem)	Preoblikovanje vhodnega podatka
A. Napredovanje projekta			
ANALIZA USPEŠNOSTI PROJEKTA			
Prodaja (bruto) ¹	Plan: Skupna prodajna vrednost. Realizacija: Vrednost prodanih enot, Nova ocenjena prodajna vrednost, Indeks prodajna vrednost: Ocena/Plan.	Tabela 'Prodaja' v istem poročilu.	-
Nabavna vrednost (bruto) ¹	Plan: Predračunska vrednost . Realizacija: Realizirana vrednost del, Nova ocenjena nabavna vrednost, Indeks nabavna vrednost: ocena/plan.	Tabela 'Nabava' v istem poročilu.	-
Stopnja dokončanja glede na nabavno vrednost	Plan: / Realizacija: Primerjava skupne realizirane vrednosti del v Novi ocenjeni nabavni vrednosti izražena v odstotku.	Po enačbi.	Enačba: Realizirana vrednost del / Nova ocenjena nabavna vrednost
Posojilo	Plan: Razpoložljiv znesek posojila izražen v EUR. Realizacija: Dejansko črpan znesek posojila v EUR do datuma poročila. Projekcija: Projekcija največjega koriščenja posojila na osnovi denarnega toka-realizacija Stanje posojila (glej spodaj) izražena v EUR.	Plan: Opredelitev v okviru predračunavanja. Realizacija: Baza računovodskih podatkov-obveznosti iz financiranja. Seštevek vrednosti transakcij do vključno datuma poročila. Projekcija: zajem iz poročila 'Denarni tok'-postavka Stanje posojila.	-
Delež črpanega posojila	Plan: Razmerje koriščenja posojila in nabavne vrednosti projekta, izraženo v odstotku. Realizacija: Razmerje koriščenja posojila do datuma poročila in nabavne vrednosti projekta v istem obdobju, izraženo v odstotku. Projekcija: Razmerje projekcije koriščenja posojila in projekcije nabavne vrednosti, izraženo v odstotku.	Po enačbi.	Enačba-realizacija: realizacija Posojilo /Nabavna vrednost Enačba-projekcija: projekcija Posojilo /projekcija Nabavna vrednost

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

Kategorija	Opis	Vir podatka (zajem)	Preoblikovanje vhodnega podatka
A. Napredovanje projekta			
ANALIZA USPEŠNOSTI PROJEKTA			
Dobičkonosnost projekta (po odbitku davka 21%).	Čista dobičkonosnost nepremičninskega projekta po plačilu davka od dohodkov pravnih oseb izražena v odstotku.	Po enačbi.	Enačba-plan: [(Prihodki (bruto) - Nabavna vrednost (bruto)) x (1-davčna stopnja 21%)]/ Prihodki (bruto) Enačba-ocena: [(Nova ocenjena prodajna vrednost-Nova ocenjena nabavna vrednost) x (1-davčna stopnja 21%)]/ Nova ocenjena prodajna vrednost (bruto)
Indeks: realizacija/plan	Primerjava realizacije ali nove ocenjene vrednosti s planirano vrednostjo izražena z indeksom.	Po enačbi.	Enačba: (realizacija ali nova ocenjena vrednost/ planirana vrednost) x 100
B. Denarni tok			
PLAN			
Prejemki-Skupaj	Seštevek vseh denarnih prejemkov projekta.	Po enačbi.	Enačba: prejemki Prodaja + prejemki Lastna sredstva + prejemki Posojilo
Prodaja	Planirana dinamika plačil kupcev po mesecih od začetka do konca projekta.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Lastna sredstva	Plan vlaganja lastnih sredstev v projekt po mesecih.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Posojilo	Plan koriščenja odobrenega bančnega posojila po mesecih.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Izdatki-Skupaj	Seštevek vseh denarnih izdatkov projekta.	Po enačbi.	Enačba: izdatki Nabavna vrednost projekta + izdatki Vračilo posojila.
Nabavna vrednost projekta	Plan denarnih izdatkov za nabavne stroške projekta po mesecih.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Vračilo posojila	Plan denarnih izdatkov za vračilo bančnega posojila po mesecih.	Opredelitev v okviru predračunavanja.	-
Razlika prejemki-izdatki (kumulativno)	Kumulativni neto denarni tok.	Po enačbi.	Enačba: Kumulativni denarni prejemki-kumulativni denarni izdatki
Stanje posojila	Stanje bančnega posojila v posameznem mesecu.	Po enačbi.	Enačba: stanje posojila v preteklem obdobju + prejemki iz posojila v posameznem obdobju – izdatki za posojilo v posameznem obdobju

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

B. Denarni tok			
PLAN			
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največja vrednost=70%)	Preverjanje finančne zaveze, da Stanje posojila ne sme presegati 70% Nabavne vrednosti projekta v posameznem mesecu.	Po enačbi.	Enačba: Stanje posojila v posameznem mesecu/ skupna nabavna vrednost projekta v posameznem mesecu
REALIZACIJA S PROJEKCIJO			
Prejemki-Skupaj	Seštevek vseh denarnih prejemkov projekta.	Po enačbi.	Enačba: prejemki Prodaja + prejemki Lastna sredstva + prejemki Posojilo
Prodaja	Plačila kupcev po mesecih od začetka do konca projekta.	Do dneva poročila: zajem dejanskih podatkov o plačilih oz. predujmih v računovodskih evidencah. Po dnevu poročila: zajem podatkov iz prodaje-predvideni prejemki na osnovi sklenjenih prodajnih pogodb (v primeru, da prodaja nima podatka, se upošteva vrednost prejemkov iz plana).	Seštevek ustreznih prometov ² po ustreznih kontih: skupine 12 (plačila terjatev) in 23 (prejeti predujmi).
Lastna sredstva	Vlaganje lastnih sredstev v projekt po mesecih.	Do dneva poročila: zajem dejanskih podatkov o vloženem kapitalu oz. usredstvenih lastnih storitvah v računovodskih evidencah. Po dnevu poročila: zajem podatkov iz plana.	Seštevek ustreznih prometov ² po ustreznih kontih (odvisno od načina knjiženja).
Posojilo	Koriščenja odobrenega bančnega posojila po mesecih.	Do dneva poročila: zajem dejanskih podatkov o črpanju posojila v računovodskih evidencah. Po dnevu poročila: izračun po enačbi.	Enačba-po dnevu poročila: črpanje posojila je predvideno v višini presežka ocenjenih nabavnih izdatkov nad ocenjenimi prejemki v posameznem obdobju.
Izdatki-Skupaj	Seštevek vseh denarnih izdatkov projekta.	Po enačbi.	Enačba: izdatki Nabavna vrednost projekta + izdatki Vračilo posojila.
Nabavna vrednost projekta	Izdatki za plačilo izvajalcev in drugih dobaviteljev na projektu.	Do dneva poročila: zajem dejanskih podatkov o plačilih oz. predujmih v računovodskih evidencah. Po dnevu poročila: zajem podatkov iz nabave - predvideni izdatki na osnovi sklenjenih nabavnih pogodb (če nabava nima podatka, se upošteva vrednost iz plana).	Seštevek ustreznih prometov ² po ustreznih kontih: skupine 22 (plačila obveznosti do dobaviteljev), 13 (dani predujmi) in 28 (plačila obveznosti za obresti).

"se nadaljuje"

"nadaljevanje"

B. Denarni tok			
PLAN			
Vračilo posojila	Izdatki za vračilo bančnega posojila.	Do dneva poročila: zajem dejanskih podatkov zmanjšanju obveznosti iz financiranja v računovodskih evidencah. Po dnevu poročila: za vračilo financiranja se nameni pozitivni kumulativni neto denarni tok projekta.	Do dneva poročila: Seštevek ustreznih prometov ² po ustreznih kontih: skupine 97 (plačila dolg.obvez. iz financiranja).
Razlika prejemki-izdatki (kumulativno)	Kumulativni neto denarni tok projekta.	Po enačbi.	Kumulativni prejemki-kumulativni izdatki.
Stanje posojila	Stanje koriščenega bančnega posojila v posameznem mesecu.	Po enačbi. Do dneva poročila primerjava stanja posojila z računovodsko evidenco.	Enačba: stanje posojila v preteklem obdobju + prejemki od posojila v posameznem obdobju – izdatki za vračilo posojila v posameznem obdobju
Razmerje posojilo/nabavna vrednost (največja vrednost=70%)	Preverjanje finančne zaveze, da Stanje posojila ne sme presegati 70% Nabavne vrednosti projekta v posameznem mesecu.	Po enačbi.	Enačba: Stanje posojila v posameznem mesecu/ skupna nabavna vrednost projekta v posameznem mesecu

¹ Vse nabavne in prodajne vrednosti so zaradi primerljivosti z denarnimi tokovi upoštewane v bruto zneskih.

² V breme ali v dobro (debet ali kredit).

Vir: lastna izdelava

PRILOGA 6: Seznam pogosto uporabljenih okrajšav

Dobiček pred obrestmi in davki (angl. *Earnings Before Interest and Taxes*) – (EBIT)
Informacijski sistem poročanja – (IRP)
Izvršni informacijski sistem – (EIS)
Managerski informacijski sistem – (MIS)
Mednarodni računovodski standard(i) – (MRS)
Mednarodni standard(i) računovodskega poročanja – (MSRP)
Neto sedanja vrednost (angl. *Net Present Value*) – (NPV)
Sistem za podporo odločanja – (DSS)
Slovenski računovodski standard(i) – (SRS)
Uradni list Republike Slovenije – (UL RS)
Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb - (ZDDPO)
Zakon o davku na dodano vrednost - (ZDDV)
Zakon o davčnem postopku - (ZDavP)
Zakon o davku na promet nepremičnin - (ZDPN)
Zakon o gospodarskih družbah - (ZGD)
Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb - (ZVKSES)
Združene države Amerike – (ZDA)