

Najemi v iCentru

V tem prispevku

Zadnja sprememba 14/05/2021 3:23 pm CEST

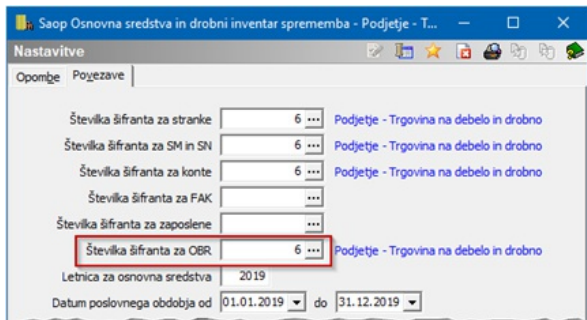
V tem navodilu je opisan postopek dela z najemi v modulu *Osnovna sredstva in drobni inventar* v skladu s spremembami MSRP 16.

Programska rešitev omogoča:

- pripravo amortizacijskega načrta oz. izračun sedanje vrednosti obveznosti iz najema z obračunom obresti v modulu *Obračun obresti* s **FIKSNO** najemnino za celotno dobo trajanja najema za:
 - mesečno odplačevanje na začetku ali na koncu meseca,
 - kvartalno odplačevanje na začetku ali na koncu kvartala in
 - letno odplačevanje na začetku ali na koncu leta.
- knjiženje obresti,
- knjiženje amortizacije.

Aktivacija programa

Za evidentiranje najemov potrebujemo modul *OSD – Osnovna sredstva in drobni inventar* in *OBR – Obračun obresti*. Najprej je potrebno v meniju **Nastavitve programa** modula OSD urediti povezavo z modulom OBR, kjer se pripravi amortizacijski načrt obveznosti iz najema.



Ko je ta nastavev urejena, se v osnovnih sredstvih aktivira gumbek  Najem

Šifra	Opis	Tip	Pridobitev	Odtujitev	Dobavitelj	Naziv
0000054	Miza okrogla konferenčna	O	15.05.2017		0000022	Fa
0000055	Miza okrogla konferenčna	O	15.05.2017		0000022	Fa
0000056	Mesoreznica	O	15.07.2017		0000020	Dr
0000057	Mesoreznica	O	15.07.2017		0000020	Dr
0000058	Mesoreznica	O	15.07.2017		0000020	Dr
0000059	Stoli	D	15.08.2017		0000021	Br
0000060	Omara 8	O	15.05.2018		0000005	Pe
0000061	Sredstvo A	O	11.01.2019		0000005	Pe
0000063	Sredstvo B	O	11.01.2019		0000005	Pe

Ko prvič vstopamo v ta del programa, je potrebno vpisati aktivacijsko kodo. Aktivacijsko kodo pridobite preko zahtevka za pomoč.

Priprava amortizacijskega načrta obveznosti iz najema

Ob aktivaciji Najemov se odpre okno, kjer pripravimo Amortizacijski načrt obveznosti iz najema:

Številka	Naziv diskontiranja	Obrok najemnine	Diskontna stopnja	Št. let plačevanja	Število najemnin na leto
1	Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77	45.000,00	3,55	10	1
2	Poslovni prostor ZXY 50m2, Poslovna cona 2	50.000,00	5,00	10	1
3	Skledišče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skledišče "B" 2000m2, Poslovna cona bb	8.333,00	6,00	5	12

Ob vnosu nove pogodbe za najem je potrebno vnesti naslednje podatke:

- **Obrok najemnine** – vpišemo obrok najemnine. Če se najemnina plačuje letno, se vpiše letna vrednost najemnine, če se najemnina plačuje kvartalno, se vpiše vrednost najemnine za kvartal, če se najemnina plačuje mesečno, se vpisuje mesečna vrednost najemnine. Vpišemo vrednost brez vstopnega DDVja.
- **Diskontna stopnja** – vpišemo diskontno stopnjo, ki jo bo program upošteval pri pripravi amortizacijskega načrta obveznosti iz najema.
- **Denarna enota** – program omogoča pripravo amortizacijskega načrta izključno v domači denarni enoti, zato podatka ni možno urejati.
- **Datum začetka plačevanja** – vpišemo datum začetka plačevanja najemnine.
- **Način obrestovanja** – če je *Datum začetka plačevanja* (podatek v predhodnem polju) manjši od 15. v mesecu, program predlaga način obrestovanja **Začetek**, če pa je od 15. dalje, pa predlaga **Konec**.
- **Število najemnin na leto** – izberemo število najemnin na leto. Najemnino lahko plačujemo mesečno, letno ali kvartalno.
- **Število let plačevanja** – vpišemo obdobje trajanja najema v letih.
- **Število mesecev plačevanja** – če obdobje trajanja najema ni enako celemu letu, vpišemo še število mesecev najema. Npr. če najem traja 3,5 leta, vpišemo v polje *Število let plačevanja* vrednost 3 leta, v polje *Število mesecev plačevanja* pa 6 mesecev, kar je v seštevku 3,5 leta.
- **Datum konca plačevanja** – glede na podane podatke program izračuna datum konca najema.
- **Naziv najetega sredstva** – vpišemo naziv osnovnega sredstva v najemu.
- **Listina o pridobitvi** – vpišemo listino oz. št. pogodbe najema.
- **Šifra stranke** – vpišemo dobavitelja, s katerim imamo sklenjeno pogodbo o najemu. Podatek je obvezen zaradi knjiženja obveznosti iz najema.

Ko so podatki vneseni, nadaljujemo z izračunom na gumbu **Izračun in zapis postavk**. Izračun se zapiše na zavihek **Postavke diskontiranja**. Iz vnesenih podatkov se hkrati izpolnijo tudi podatki na zavihkih **Obresti**, **Postavke obresti** in **Postavke skupaj**.

Vsi podatki za potrebe knjiženja so na voljo na izpisu *Amortizacijskega načrta obveznosti iz najema* na gumbu .

AMORTIZACIJSKI NAČRT OBVEZNOSTI IZ NAJEMA 2019/1

Naziv najetega sredstva: Poslovni prostor
 Listina o pridobitvi: Pogodba 123
 Obrok najemnine: 45.000,00 EUR Število let plačevanja: 10
 Diskontna stopnja: 3,55 % Število najemnin letno: 12
 Način diskontiranja: Konec Število vseh najemnin: 120

ZŠ	ZAPADLOST	OBROK	ZAČETNO STANJE	RAZDOLŽNINA	OBRESTI	KONČNO STANJE
1	31.01.2019	45.000,00	4.539.939,66	31.569,35	13.430,65	4.508.370,31
2	28.02.2019	45.000,00	4.508.370,31	31.662,74	13.337,26	4.476.707,57
3	31.03.2019	45.000,00	4.476.707,57	31.756,41	13.243,59	4.444.951,17
4	30.04.2019	45.000,00	4.444.951,17	31.850,35	13.149,65	4.413.100,81
5	31.05.2019	45.000,00	4.413.100,81	31.944,58	13.055,42	4.381.156,24
6	30.06.2019	45.000,00	4.381.156,24	32.039,08	12.960,92	4.349.117,16
.						
.						
117	30.09.2028	45.000,00	178.676,59	44.471,42	528,58	134.205,17
118	31.10.2028	45.000,00	134.205,17	44.602,98	397,02	89.602,19
119	30.11.2028	45.000,00	89.602,19	44.734,93	265,07	44.867,27
120	31.12.2028	45.000,00	44.867,27	44.867,27	132,73	0,00
SKUPAJ		5.400.000,00		4.539.939,66	860.060,34	

Če opazimo, da smo se pri vnosu podatkov zmotili, lahko obračun odklenemo na gumbu ter popravimo vnos podatkov in ponovimo obračun. Obračun lahko odklepamo, dokler nismo zapisali najetega sredstva v register.

Vnos sredstva v najemu v register osnovnih sredstev

Ko smo prepričani, da so podatki na pripravi amortizacijskega načrta obveznosti iz najema pravilni, nadaljujemo vnos sredstva oz. pravice do uporabe sredstva v register na gumbu . Program že iz amortizacijskega načrta predlaga *Naziv sredstva, Listino o pridobitvi in Nabavno vrednost*. V nabavno vrednost predlaga

diskontirano vrednost bodočih najemnin.

Ko vnesemo *Datum pridobitve* sredstva, program pri sredstvih v najemu predlaga *Obdobje začetka amortizacije* isti mesec, kot je mesec pridobitve sredstva. Opredelimo *Amortizacijsko skupino* in *Konto* ter vnos *Potrdimo*.

The screenshot shows two overlapping windows. The top window is titled 'Amortizacijski načrt obveznosti iz najema' and contains the following data:

- Leto: 2019, Številka: 1
- Obrok najemnine: 45.000,00
- Diskontna stopnja: 3,55 %
- Datum začetka plačevanja: 31.01.2019
- Številka vseh najemnin: 120
- Diskontiran znesek najemnin: 4.539.939,66

The bottom window is titled 'Osnovna sredstva' and shows details for a lease asset:

- Osnovno sredstvo: 00000008, Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77
- Datum odčitve: 31.01.2019
- Amortizacijska skupina: 4, Najem 10 let 10%
- Obdobje začetka amortizacije: 31.01.2019
- Nabavna vrednost: 4.539.939,66
- Amortizacijska stopnja: 0,00
- Konto nabave: 02100, Poslovni prostori v najemu

Sredstva v najemu so povezana s pripadajočim diskontnim načrtom – podatki desno na sredstvu; status, da je sredstvo v *Najemu*, *Leto* in *Številka diskonta* ter *Diskontna stopnja*.

Ko je sredstvo vneseno v register, se amortizacijski načrt obarva rdeče.

Številka	Naziv diskontiranja	Obrok najemnine	Diskontna stopnja	Št. let plačevanja	Število najemnin na leto
1	Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77	45.000,00	3,55	10	12
2	Poslovni prostor ZXY 50m2, Poslovna cona 2	50.000,00	5,00	10	1
3	Skladšče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skladšče "B" 2000m2, Poslovna cona bb	8.333,00	6,00	5	12

Če sredstvo izberemo iz registra se pripadajoči amortizacijski načrt ponovno obarva črno. Amortizacijske načrte, ki so obarvani črno, lahko odklenemo in jih dodatno urejamo.

Številka	Naziv diskontiranja	Obrok najemnine	Diskontna stopnja	Št. let plačevanja	Število najemnin na leto
1	Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77	45.000,00	3,55	10	12
2	Poslovni prostor ZXY 50m2, Poslovna cona 2	50.000,00	5,00	10	1
3	Skladšče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skladšče "B" 2000m2, Poslovna cona bb	8.333,00	6,00	5	12

Filtriranje najetih sredstev v preglednici osnovnih sredstev

Najeta sredstva vnesena v register lahko filtriramo po stolpcu **Najem**:

Sifra	Tip	Najem	Opis	Količina	Pridobitev	Listna	Začetek AM.	Nabavna vrednost	Popr
0000001	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000002	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000003	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000004	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000005	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000006	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000007	O	<input type="checkbox"/>	Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	R; 545456	01.01.2019	10.774,43	
0000008	O	<input checked="" type="checkbox"/>	Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77	1,000	01.01.2019	Pogodba 123	01.01.2019	4.539.939,66	

Izpis registra, OLAP analiza

Če želimo izpisati register ali pripraviti analizo sredstev v najemu, označimo izbiro **V najemu**, če želimo register ali analizo samo lastnih sredstev, pripravimo izpis ali analizo brez predmetne kljukice.

Register osnovnih sredstev

Na dan: 31.12.2019

Osnovno sredstvo: [] do []

Naziv OS, DI: [] do []

Konto: [] do []

Nahajališče: [] do []

Stroškovno mesto: [] do []

Stroškovni nosilec: [] do []

Delovni nalog: [] do []

Referent: [] do []

Analitika 1 od: [] do []

Analitika 2 od: [] do []

Analitika 3 od: [] do []

Datum nabave: [] do []

Z izločitvami

Dograditve prištete osnovni šifri

V najemu

Datum izločitve: [] do []

Knjiženje obresti

Za knjiženje obresti iz naslova najema si najprej uredimo nastavitve za knjiženje:

- **Konto nabave** – vpišemo konto, na katerem bomo evidentirali sredstva v najemu,

- **Konto amortizacije** – vpišemo konto amortizacije sredstev v najemu,
- **Konto popravka vrednosti** – vpišemo konto popravka vrednosti sredstev v najemu,
- **Konto odhodka za obresti** – vpišemo konto odhodka za obresti iz najema,
- **Konto kratkoročnih obveznosti** iz najema – vpišemo konto kratkoročnih obveznosti iz najema.

NABAVA

Konto nabave: 02100 Poslovni prostori v najemu

Stran knjiženja: [Dropdown]

Proti konto nabave: [Dropdown]

Stran knjiženja: [Dropdown]

Temeljnica: [Field]

AMORTIZACIJA

Konto amortizacija: 43100 Amortizacija poslovnih prostorov

Stran knjiženja: B

Popravek vrednosti: 03500 Popravek vrednosti zgradb v na

Stran knjiženja: D

Temeljnica: [Field]

NEODPISANE VREDNOSTI

Ob izločitvi: [Field]

Stran knjiženja: [Dropdown]

Temeljnica: [Field]

OBVEZNOSTI IZ NAJEMA

Konto odhodka za obresti: 74300 Obresti iz najema

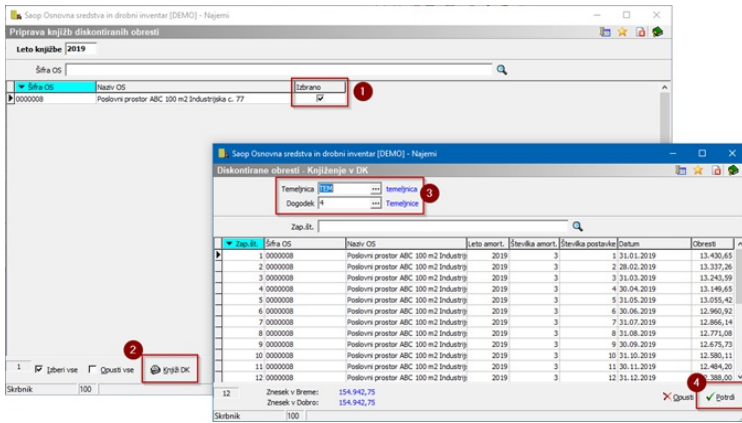
Kratkoročne obv. iz najema: 27500 Kratk.obv.iz najema

Skrbnik: 100

Ko so nastavitve urejene, **Pripravimo knjižbe diskontiranih obresti** na gumbu **Izvoz podatkov**:

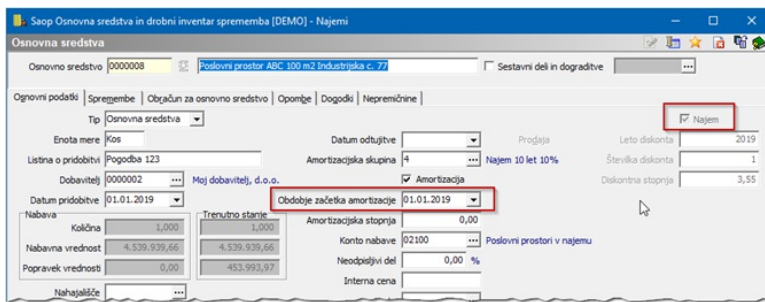
Sifra	Tip	Najem	Opis	Količina	Pridobitev	Letna	Začetek AM.	Nabavna vrednost
00000001	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000002	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000003	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000004	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000005	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000006	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000007	O		Sredstvo ABC	1,000	15.12.2018	Rz: 545456	01.01.2019	10.774,4
00000008	O		Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77	1,000	01.01.2019	Pogodba 123	01.01.2019	4.539.939,6

V oknu, ki se nam odpre, izberemo najeme, za katere želimo knjižiti obresti. Na gumbu **Knjiži DK** program najprej pripravi podatke za knjiženje, ob potrditvi ekrana pripravi temeljnico v **Posredno knjiženje**.



Knjiženje amortizacije

Pri vnosu sredstev v najemu, bo program obračunal amortizacijo s prvim mesecem uporabe sredstva.



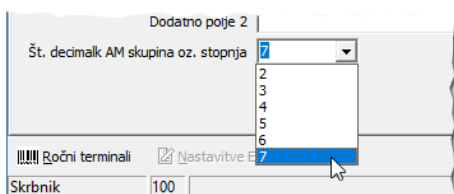
O B R A Č U N A M O R T I Z A C I J E

v obdobju od 01.01.2019 do 31.12.2019

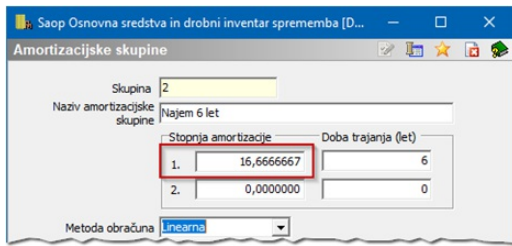
		Amortizacija	Amort. okrepitve	Amort. oslabitve
02100	Poslovni prostori v najemu	453.993,97	0,00	0,00
0400	Oprema in nadomestni deli,	18.855,27	0,00	0,00
S K U P A J		472.849,24	0,00	0,00

Stopnja amortizacije

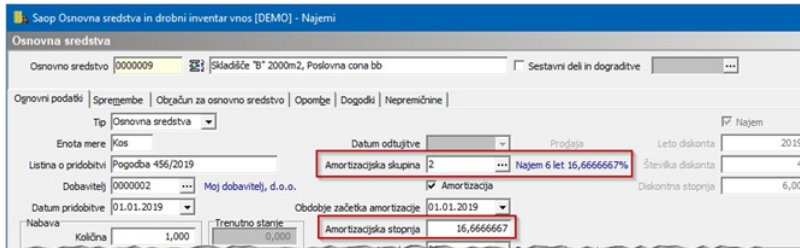
Če pri sredstvih želite upoštevati stopnjo amortizacije na več decimalnih mest, lahko v nastavitvah programa izberete število decimalnih mest, ki jih pri amortizacijski stopnji želite uporabiti:



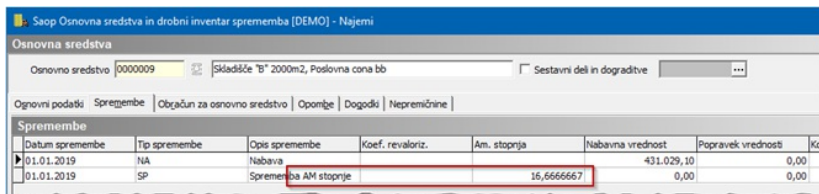
S to nastavitvijo se število decimalnih mest poveča na *Amortizacijski skupini*:



in ob vnosu sredstva v register:



Stopnje amortizacije ni potrebno podvajati. Pri vnosu sredstva uporabimo ali *Amortizacijsko skupino* ali *Amortizacijsko stopnjo*. Uporabljena stopnja se zapiše na sredstvo in se upošteva pri obračunu amortizacije:



Datum spremembe	Tip spremembe	Opis spremembe	Koef. revaloriz.	Am. stopnja	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Kol
01.01.2019	NA	Nabava			431.029,10	0,00	
01.01.2019	SP	Sprememba AM stopnje		16,6666667		0,00	

Opisan postopek dela z najemi velja od verzije programa 2020_01_001 dalje.