

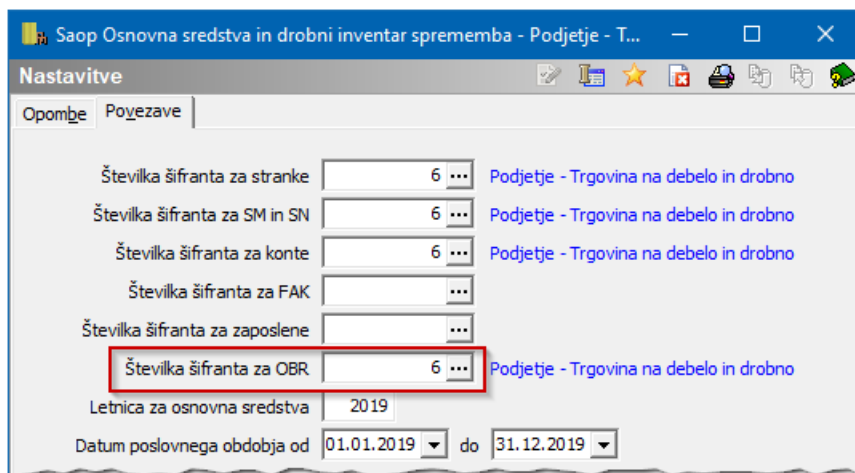
## Najemi v iCentru

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.



Opombe	Povezave
Številka šifrant za stranke	6 ... Podjetje - Trgovina na debelo in drobno
Številka šifrant za SM in SN	6 ... Podjetje - Trgovina na debelo in drobno
Številka šifrant za konte	6 ... Podjetje - Trgovina na debelo in drobno
Številka šifrant za FAK	...
Številka šifrant za zaposlene	...
Številka šifrant za OBR	6 ... Podjetje - Trgovina na debelo in drobno
Letnica za osnovna sredstva	2019
Datum poslovnega obdobja od	01.01.2019 do 31.12.2019

Ko je ta nastavek urejen, se v osnovnih sredstvih aktivira gumbek .

Saop Osnovna sredstva in drobni inventar - Podjetje - Trgovina na debelo in drobno

Osnovna sredstva in drobni inventar

☒ Aktivni ☐ Neaktivni

Šifra  50

Opis  Am.  Konto

Šifra	Opis	Tip	Pridobitev	Odtujitev	Dobavitelj	Na
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	Bir
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

50

Skrbnik 006

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

Saop - Aktivacijska koda

Vnesite aktivacijsko kodo :

## Priprava amortizacijskega načrta obveznosti iz najema

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

Saop - Načrt diskontiranja [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019

Številka:

50 Vsi zapisi

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	Skladišče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skladišče "B" 2000m2, Poslovna cona bb	8.333,00	6,00	5	12

4

Skrbnik 100

Zapri

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

Saop - Načrt diskontiranja sprememba [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019 Številka: 1

Diskontiranje Postavke diskontiranja Obresti Postavke obresti Postavke skupaj

Obrok najemnine: 45.000,00

Diskontna stopnja: 3,55 %

Denarna enota: 978 ... Evro

Datum začetka plačevanja: 31.01.2019

Način obrestovanja: Konec

Število najemnin na leto: 12

Število let plačevanja: 10

Število mesecev plačevanja: 0

Datum konca plačevanja: 31.01.2029

Naziv najetega sredstva: Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77

Listina o pridobitvi: Pogodba 123

Šifra stranke: 0000002 ... Moj dobavitelj, d.o.o.

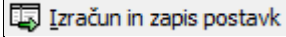
Število vseh najemnin: 120

Diskontiran znesek najemnin: 4.539.939,66

Izračun in zapis postavk Izpis postavk Odklepanje za izračun in zapis postavk Odpri OS Opusti Potrdi

Skrbnik 100

- **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 se zapiše na zavihek **Postavke diskontiranja**. Iz vnesenih podatkov se hkrati izpolnijo tudi podatki na zavihkih *Obresti*, *Postavke obresti* in *Postavke skupaj*.

Saop - Načrt diskontiranja sprememba [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019 Številka: 1

Diskontiranje Postavke diskontiranja Obresti Postavke obresti Postavke skupaj

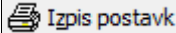
Zap. številka

Zaporedna številka	Datum	Diskontiran znesek najemnin
1	16.01.2019	44.867,27
2	16.02.2019	44.734,93
3	16.03.2019	44.602,98
4	16.04.2019	44.471,42
5	16.05.2019	44.340,24
6	16.06.2019	44.209,46
7	16.07.2019	44.079,06
8	16.08.2019	43.949,04
9	16.09.2019	43.819,41
10	16.10.2019	43.690,16
11	16.11.2019	43.561,29
12	16.12.2019	43.432,80
13	16.01.2020	43.304,69
14	16.02.2020	43.176,96

4.539.939,66

Izračun in zapis postavk Izpis postavk Ogledanje za izračun in zapis postavk Odpri Očisti Potrdi

Skrbnik 100

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

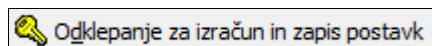
ZŠ	ZAPADLOST	OBROK	ZAČETNO STANJE	RAZDOLŽNINA	OBRESTI	KONČNO STANJE
1	31.01.2019	45.000,00	4.539.939,66	31.569,35	13.430,65	4.508.370,31
2	28.02.2019	45.000,00	4.508.370,31	31.662,74	13.337,26	4.476.707,57
3	31.03.2019	45.000,00	4.476.707,57	31.756,41	13.243,59	4.444.951,17
4	30.04.2019	45.000,00	4.444.951,17	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
<b>SKUPAJ</b>		<b>5.400.000,00</b>		<b>4.539.939,66</b>	<b>860.060,34</b>	

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*.

Saop - Načrt diskontiranja sprememba [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019 Številka: 1

Diskontiranje | Postavke diskontiranja | Obresti | Postavke obresti | Postavke skupaj

Obrok najemnine: 45.000,00

Diskontna stopnja: 3,55 %

Denarna enota: 978 Euro

Datum začetka plačevanja: 31.01.2019 Število vseh najemnin: 120

Način obrestovanja: Konec Diskontiran znesek najemnin: 4.539.939,66

---

Saop Osnovna sredstva in drobni inventar vnos [DEMO] - Najemi

Osnovna sredstva

Osnovno sredstvo: 0000008 Poslovni prostor ABC 100 m2 Industrijska c. 77 Sestavni deli in dograditve

Osnovni podatki | Spremembe | Obračun za osnovno sredstvo | Opombe | Dogodki | Nepremičnine

Tip: Osnovna sredstva

Enota mere: Kos Datum odtujitve: Prodaja Leto diskonta: 2019

Listina o pridobitvi: Pogodba 123 Amortizacijska skupina: 4 Najem 10 let 10% Številka diskonta: 1

Dobavitelj: 0000002 Moj dobavitelj, d.o.o. Amortizacija: ☒ Diskontna stopnja: 3,55

Datum pridobitve: 01.01.2019 Obdobje začetka amortizacije: 01.01.2019

Nabava: Količina: 1,000 Trenutno stanje: 0,00 Amortizacijska stopnja: 0,00

Nabavna vrednost: 4.539.939,66 Konto nabave: 02100 Poslovni prostori v najemu

Popravek vrednosti: 0,00 Neodpisljivi del: 0,00 %

Nahajališče: Interna cena: 0 Vrsta:

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.

Saop - Načrt diskontiranja [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019

Številka: 50 Vsi zapisi

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	Skladišče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skladišče "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.

Saop - Načrt diskontiranja [DEMO] - Najemi

Amortizacijski načrt obveznosti iz najema

Leto: 2019

Številka: [ ]

50 [ ] [ ] Vsi zapisi

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 z	50.000,00	5,00	10	1
3	Skladišče "A" 2000m2, Poslovna cona bb	100.000,00	4,00	6	1
4	Skladišče "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**:

Saop Osnovna sredstva in drobni inventar [DEMO] - Najemi

Osnovna sredstva in drobni inventar

☒ Aktivni ☐ Neaktivni

Šifra: [ ]

Am. [ ] Tip [ ] Odtujitev [ ]

NAJEMI

Šifra	Tip	Najem	Opis	Količina	Pridobitev	Listina	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	

4.615.360,67

8 [ ] Brisanje amortizacije [ ] Obračun amortizacije [ ] Začasni obračun [ ] Najem [ ] Zapri

Skrbnik: 100

## 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.



Saop Osnovna sredstva in drobni inventar - tiskanje [DEMO] - Najemi

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.

 Saop Osnovna sredstva in drobni inventar- sprememba [DEMO] - Na

**Nastavitve knjiženja**

**NABAVA**

Konto nabave  ... [Poslovni prostori v najemu](#)

Stran knjiženja

Proti konto nabave  ...

Stran knjiženja

---

Temeljnica  ...

**OKREPI**

Kon

Str

Spreme

Proti kont

Str

**AMORTIZACIJA**

Konto amortizacija  ... [Amortizacija poslovnih prostorov](#)

Stran knjiženja

Popravek vrednosti  ... [Popravek vrednosti zgradb v na](#)

Stran knjiženja

---

Temeljnica  ...

**OKREPI**

Konto an

Str

Str

**NEODPISANE VREDNOSTI**

Ob izločitvi  ...

Stran knjiženja

---

Temeljnica  ...

Str

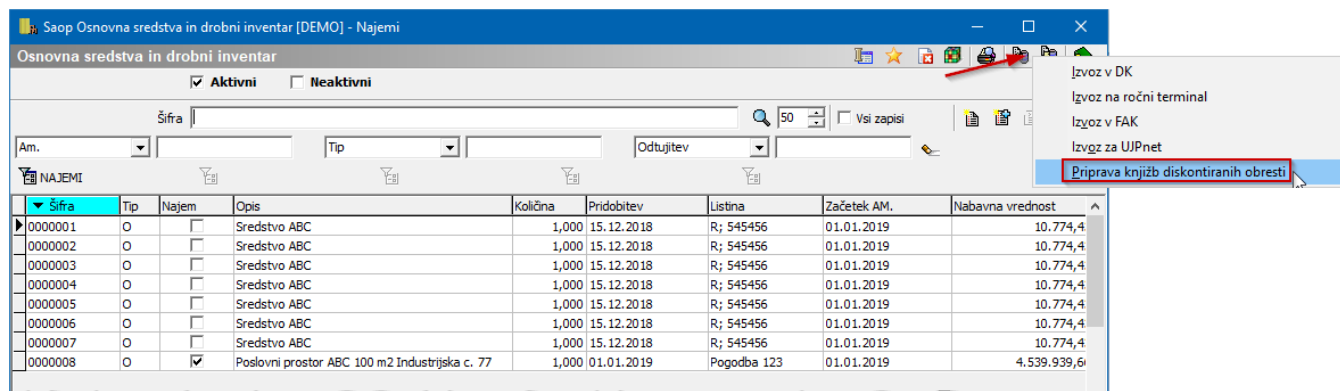
**OBVEZNOSTI IZ NAJEMA**

Konto odhodka za obresti  ... [Obresti iz najema](#)

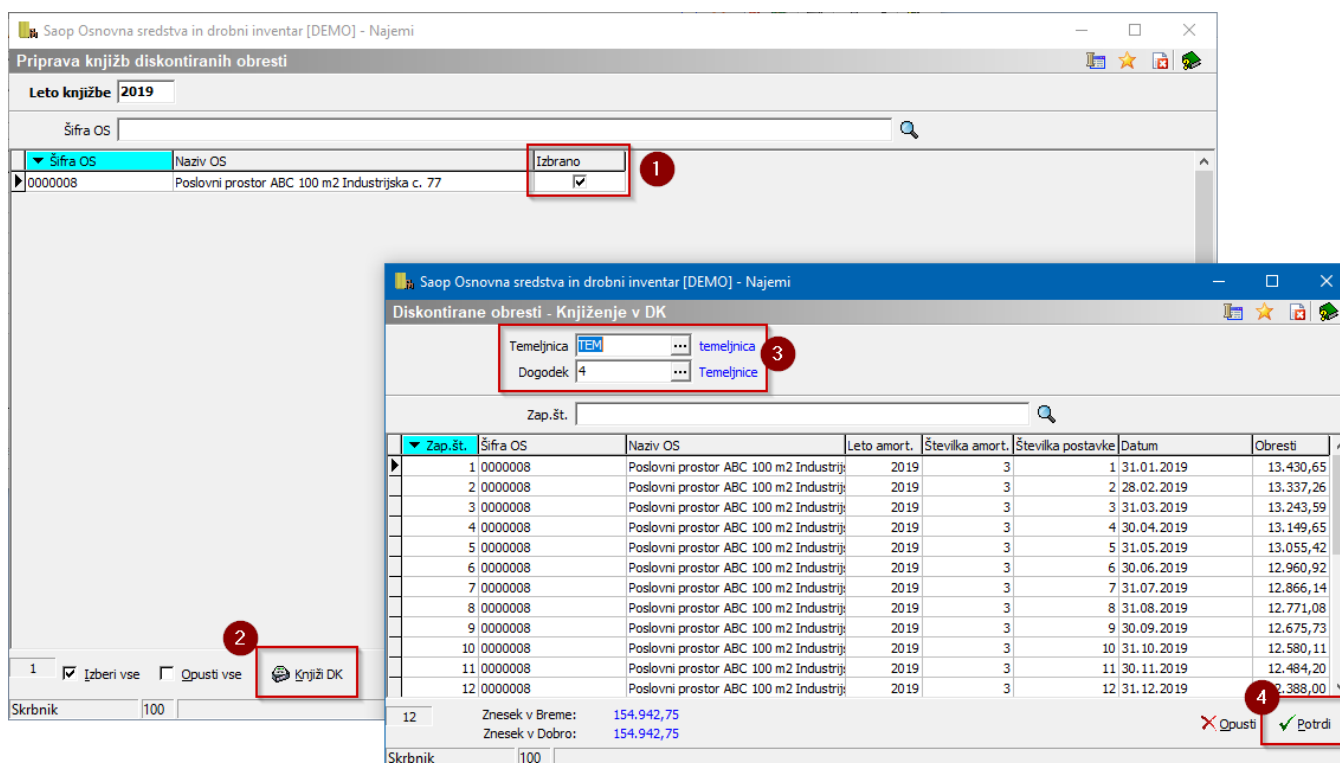
Kratkoročne obv. iz najema  ... [Kratk.obv.iz najema](#)

Skrbnik

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

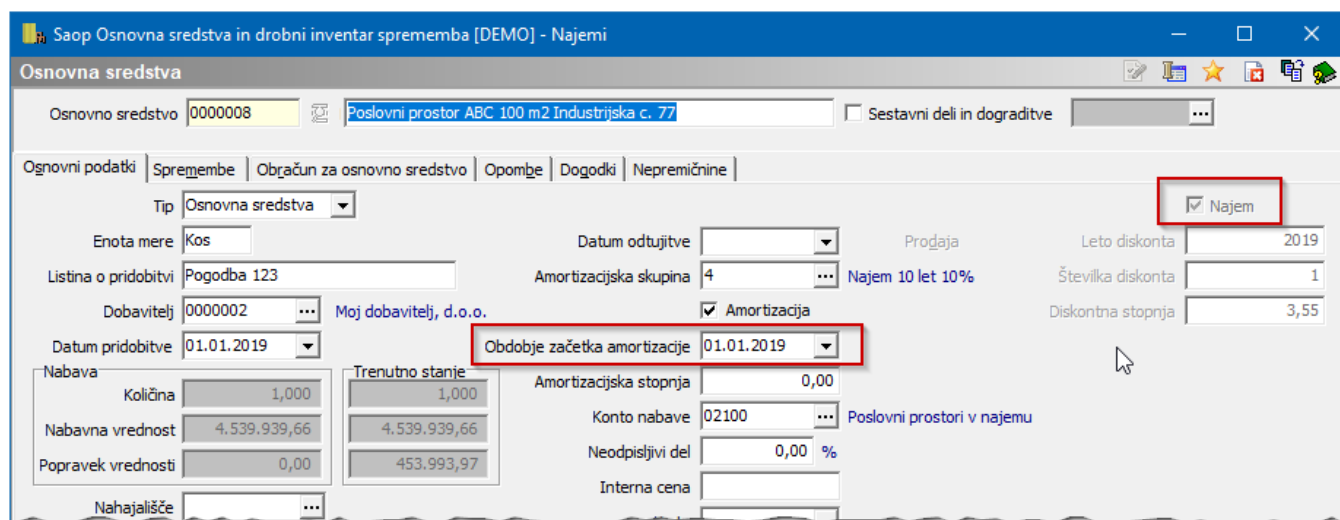


V oknu, ki se nam odpre, izberemo najeme, za katere želimo knjižiti obresti. Na gumbu **Knjiži DK** program najprej pripravi podatke za knjiženje, ob potrditvi ekrana pripravi temeljnico v **Posredno knjiženje**.



## Knjiženje amortizacije

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



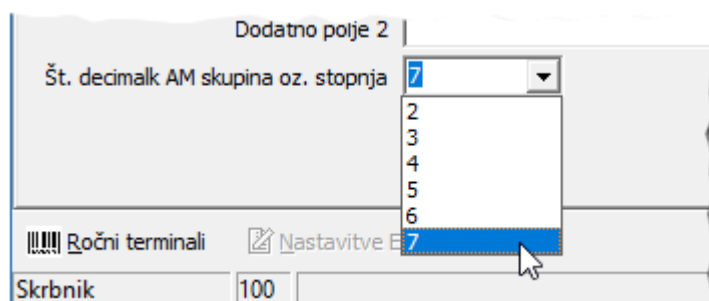
### O B R A Č U N A M O R T I Z A C I J E

v obdobju od 01.01.2019 do 31.12.2019

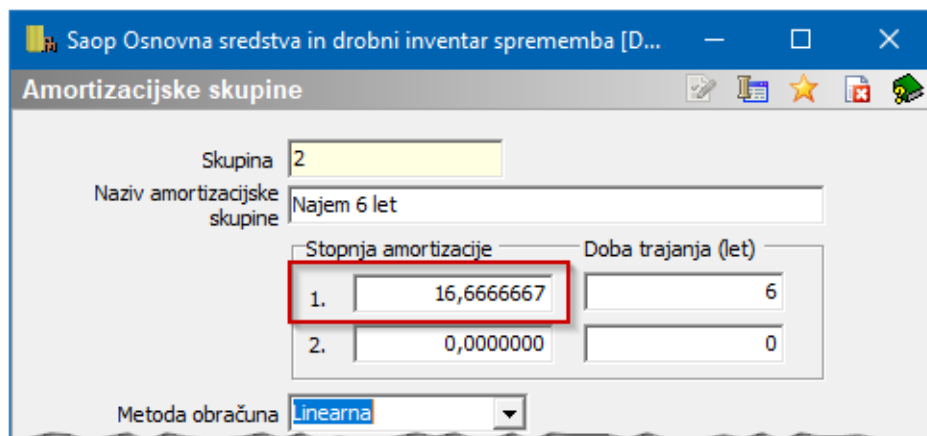
		Amortizacija	Amort. okrepitve	Amort. oslabitve
02100	Poslovni prostori v najemu	453.993,97	0,00	0,00
0400	Oprema in nadomestni deli,	18.855,27	0,00	0,00
SKUPAJ		472.849,24	0,00	0,00

## 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*:



Amortizacijske skupine

Skupina: 2

Naziv amortizacijske skupine: Najem 6 let

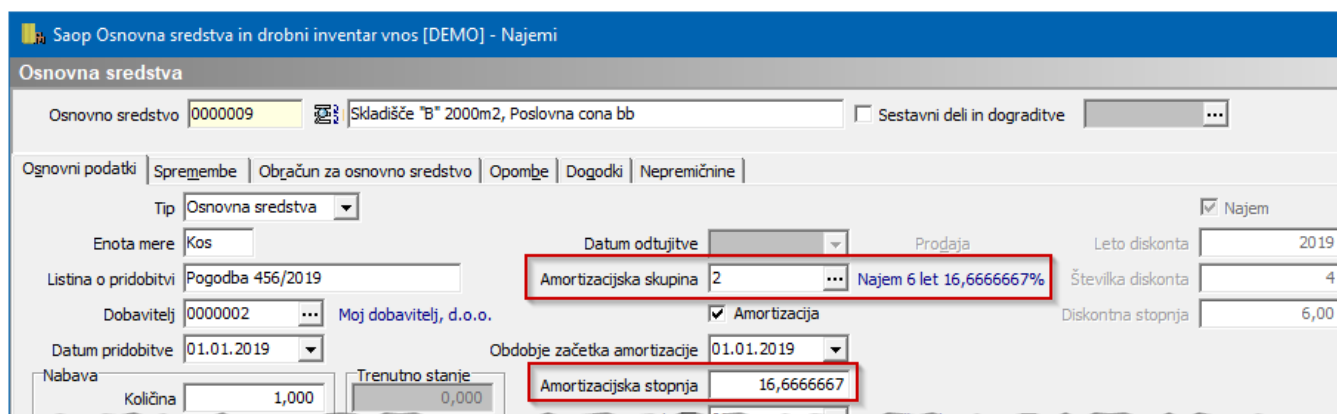
Stopnja amortizacije: 1. 16,6666667

Doba trajanja (let): 6

2. 0,0000000

Metoda obračuna: Linearna

in ob vnosu sredstva v register:



Osnovna sredstva

Osnovno sredstvo: 0000009

Skladišče: B 2000m2, Poslovna cona: bb

Sestavni deli in dograditve: ...

Osnovni podatki | Spremembe | Obračun za osnovno sredstvo | Opombe | Dogodki | Nepremičnine

Tip: Osnovna sredstva

Enota mere: Kos

Listina o pridobitvi: Pogodba 456/2019

Dobavitelj: 0000002

Datum pridobitve: 01.01.2019

Nabava: Količina: 1,000

Trenutno stanje: 0,000

Datum odtujitve: ...

Prodaja: Najem 6 let 16,6666667%

Amortizacijska skupina: 2

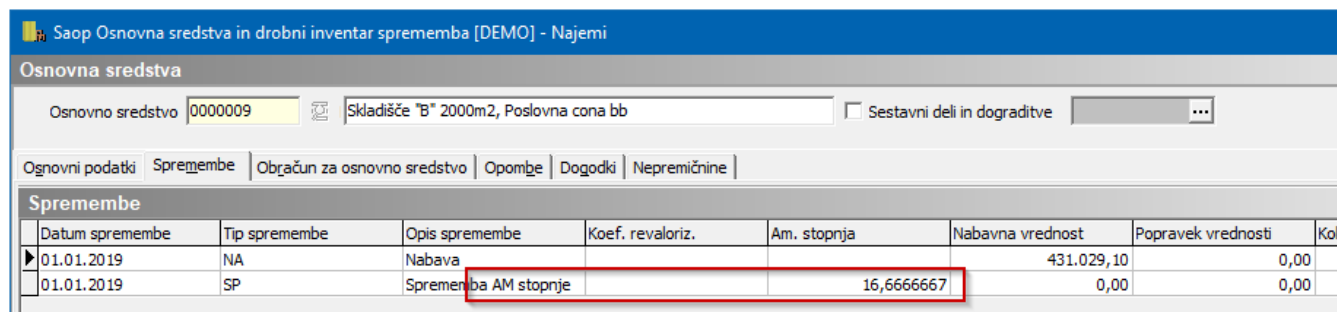
Amortizacija: 16,6666667%

Leto diskonta: 2019

Številka diskonta: 4

Diskontna stopnja: 6,00

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:



Spremembe

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	0,00	

Opisan postopek dela z najemi velja z verzijo programa 2020\_01\_001, ki predvidoma izide 17.1.2020.