

Najmovi

U ovom članku

Zadnja promjena 17/04/2026 12:40 pm CEST | Objavljeno 16/03/2026

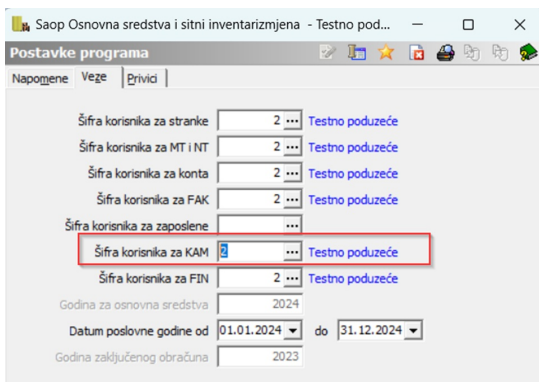
U ovim uputama je opisan postupak rada s najmovima u modulu Osnovna sredstva i sitni inventar u skladu s MSFI – 16 – Najmovi.

Programsko rješenje omogućuje:

- Pripremu plana amortizacije tj. izračun sadašnje vrijednosti obveza od najma s obračunatim kamatama u modulu Obračun kamata s **FIKSNOM** najamninom za cijelo vrijeme trajanja najma za:
 - mjesečno plaćanje na početku ili na kraju mjeseca,
 - kvartalna otplata na početku ili na kraju kvartala,
 - godišnje otplaćivanje na početku ili na kraju godine.
- knjiženje kamata,
- knjiženje amortizacije.

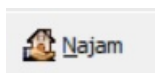
Aktivacija programa

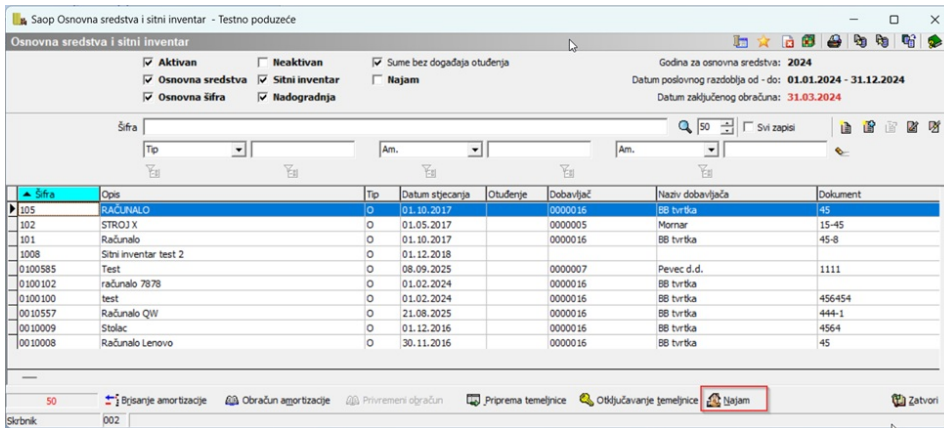
Za evidentiranje najмова koristi se modul **OSD – Osnovna sredstva i sitni inventar** i **KAM – Obračun kamate**. U Postavkama programa modula OSD je potrebno postaviti vezu s modulom KAM u kojem se priprema plan amortizacije obveza iz najma.



Kada je ta postavka uređena, u tabličnom pregledu osnovnih sredstava se

aktivira gumb



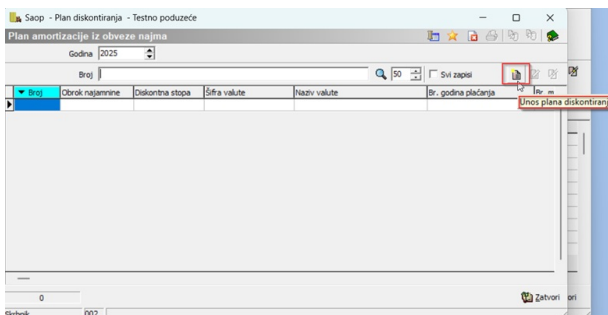


Kada se prvi put pristupa tom dijelu programa, potrebno je upisati aktivacijski kod. Potrebno je poslati CRM zahtjev kako biste dobili aktivacijski kod:



Priprema plana amortizacije za obveze iz najma

Aktivacijom Najmova se otvara prozor u kojem se priprema plan amortizacije za obveze iz najma:



Kod unosa novih uvjeta plana amortizacije iz obveze najma potrebno je unijeti sljedeće podatke:

Godina 2025 Broj 1

Diskontiranje | Stavke diskontiranja | Kamate | Stavke kamata | Stavke ukupno

Obrok najmnine 4,500.00

Diskontna stopa 4.00 %

Valuta 978 Euro

Datum početka plaćanja 31.01.2025 Broj svih najmnina:

Način ukamaćivanja Završetak Diskontirani iznos najmnina:

Broj najmnina godišnje 12

Broj godina plaćanja 10

Broj mjeseci plaćanja 0

Završni datum plaćanja 31.01.2035

Naziv iznajmljenoga sredstva Poslovni prostor 200 m2 Zagreb

Dokument nabave Ugovor 45/2025

Šifra stranke 0000016 BB tvrtka

Izračun Ispis Ojđjućavanje Otvori OS Poveži OS Obriši povezana OS Odustani Potvrdi

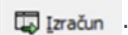
Skrbnik 002

- **Obrok najmnine** – upiše se obrok najmnine. Ako se najmnina uplaćuje godišnje upisuje se godišnja vrijednost najmnine, ako se plaća kvartalno upisuje se vrijednost najmnine za kvartal, a kod mjesećnog plaćanja upisuje se mjesećna vrijednost. Upisuje se vrijednost bez PDV-a.
- **Diskontna stopa** – upiše se diskontna stopa koju će program koristiti prilikom priprema plana amortizacije obveza iz najma.
- **Valuta** – program omogućuje pripremu plana amortizacije isključivo u domaćoj novćanoj jedinici, zato se podatak ne može uređivati.
- **Datum početka plaćanja** – upiše se datum početka plaćanja najma.
- **Način ukamaćivanja** – ako je Datum početka plaćanja (podatak iz prethodnog polja) manji od 15. u mjesecu, program predlaže način ukamaćivanja **Početak**, ako je datum veći od 15. predlaže se **Završetak**.
- **Broj najmnina godišnje** – izabere se broj najmnina godišnje. Najmnine se mogu plaćati mjesećno, godišnje ili kvartalno.
- **Broj godina plaćanja** – upiše se razdoblje trajanja najma u godinama.
- **Broj mjeseci plaćanja** – ako razdoblje plaćanja nije jednako cijeloj godini, upiše se broj mjeseci najma. Npr. ako najam traje 3,5 godine, u polje Broj godina plaćanja se upiše vrijednost 3 godine, a u polje broj mjeseci plaćanja 6 mjeseci, što u sumi iznosi 3,5 godine.
- **Zadnji datum plaćanja** – ovisno o unesenim podacima program

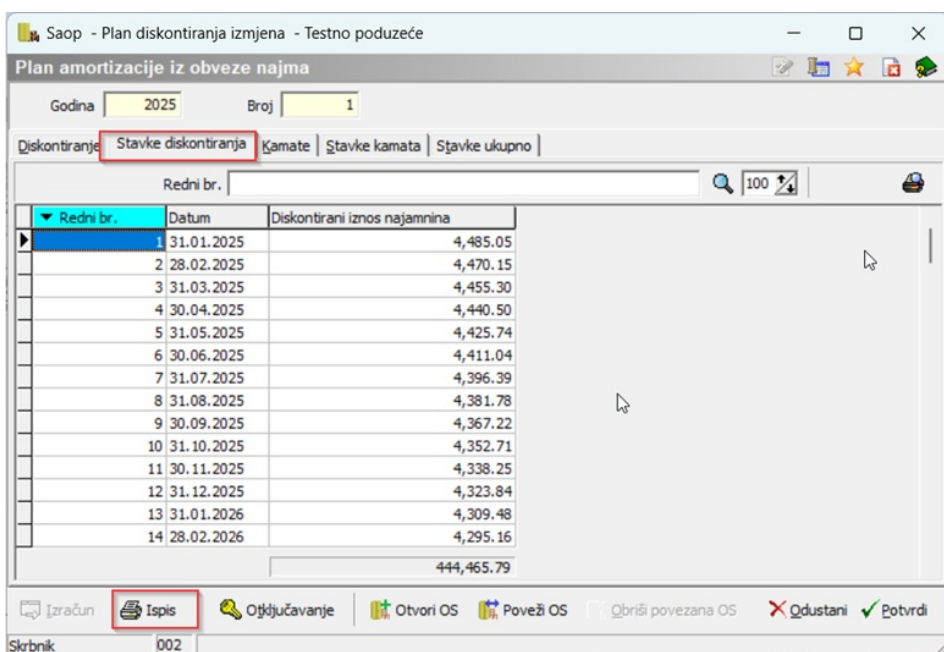
izračuna datum kraja najma.

- **Naziv unajmljenog sredstva** – upiše se naziv osnovnog sredstva u najmu.
- **Dokument nabave** – upiše se broj ugovora o najmu.
- **Šifra stranke** – upiše se šifra dobavljača s kojim se sklopio Ugovor o najmu. Podatak je obvezan radi knjiženja obveza iz najma.

Kada su podaci uneseni nastavlja se s izračunom pomoću gumba



Izračun se upiše na kartici **Stavke diskontiranja**. Iz unesenih podatka se popune i podaci na kartici Kamate, Stavke kamata i Stavke ukupno.



Plan amortizacije iz obveze najma

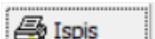
Godina 2025 Broj 1

Diskontiranje Stavke diskontiranja Kamate Stavke kamata Stavke ukupno

Redni br.	Datum	Diskontirani iznos najamnina
1	31.01.2025	4,485.05
2	28.02.2025	4,470.15
3	31.03.2025	4,455.30
4	30.04.2025	4,440.50
5	31.05.2025	4,425.74
6	30.06.2025	4,411.04
7	31.07.2025	4,396.39
8	31.08.2025	4,381.78
9	30.09.2025	4,367.22
10	31.10.2025	4,352.71
11	30.11.2025	4,338.25
12	31.12.2025	4,323.84
13	31.01.2026	4,309.48
14	28.02.2026	4,295.16
		444,465.79

Izračun Ispis Otjeručavanje Otvori OS Poveži OS Obris povezana OS Odustani Potvrdi

Skrbnik 002

Svi podaci za potrebe knjiženja su dostupni na ispisu **Amortizacijski plan najma** klikom na gumb .

SAOP d.o.o.
12345678901

Puževa 13
10000 Zagreb

BB tvrtka
Varaždinska 111
10260 Sesvete

AMORTIZACIJSKI PLAN NAJMA 2025/1

Datum ispisa: 18.09.2025 u 15:08

Naziv iznajmljenog sredstva: Poslovni prostor 200 m2 Zagreb
Dokument najma: Ugovor 45/2025
Iznos najma: 4,500.00 EUR
Diskontna stopa: 4.00 %
Način diskontiranja: Završetak

Broj godina najma: 10
Broj godišnje najamnine: 12
Ukupni broj najamnina: 120

BR	DATUM STJECANJA	RATA	POČETNO STANJE	ZADUŽENJE	KAMATA	KONAČNO STANJE
1	31.01.2025	4,500.00	444,465.79	3,018.45	1,481.55	441,447.34
2	28.02.2025	4,500.00	441,447.34	3,028.51	1,471.49	438,418.83
3	31.03.2025	4,500.00	438,418.83	3,038.60	1,461.40	435,380.23
4	30.04.2025	4,500.00	435,380.23	3,048.73	1,451.27	432,331.49
5	31.05.2025	4,500.00	432,331.49	3,058.90	1,441.10	429,272.60
6	30.06.2025	4,500.00	429,272.60	3,069.09	1,430.91	426,203.51
7	31.07.2025	4,500.00	426,203.51	3,079.32	1,420.68	423,124.19
8	31.08.2025	4,500.00	423,124.19	3,089.59	1,410.41	420,034.60
9	30.09.2025	4,500.00	420,034.60	3,099.88	1,400.12	416,934.72
10	31.10.2025	4,500.00	416,934.72	3,110.22	1,389.78	413,824.50
11	30.11.2025	4,500.00	413,824.50	3,120.59	1,379.41	410,703.91
12	31.12.2025	4,500.00	410,703.91	3,130.99	1,369.01	407,572.93
13	31.01.2026	4,500.00	407,572.93	3,141.42	1,358.58	404,431.50
14	28.02.2026	4,500.00	404,431.50	3,151.89	1,348.11	401,279.61


AMORTIZACIJSKI PLAN NAJMA 2025/1

Datum ispisa: 18.09.2025 u 15:08

Naziv iznajmljenog sredstva: Poslovni prostor 200 m2 Zagreb
Dokument najma: Ugovor 45/2025
Iznos najma: 4,500.00 EUR
Diskontna stopa: 4.00 %
Način diskontiranja: Završetak


Broj godina najma: 10
Broj godišnje najamnine: 12
Ukupni broj najamnina: 120

BR	DATUM STJECANJA	RATA	POČETNO STANJE	ZADUŽENJE	KAMATA	KONAČNO STANJE
116	31.08.2034	4,500.00	22,276.74	4,425.74	74.26	17,850.99
117	30.09.2034	4,500.00	17,850.99	4,440.50	59.50	13,410.50
118	31.10.2034	4,500.00	13,410.50	4,455.30	44.70	8,955.20
119	30.11.2034	4,500.00	8,955.20	4,470.15	29.85	4,485.05
120	31.12.2034	4,500.00	4,485.05	4,485.05	14.95	0.00
UKUPNO		540,000.00		444,465.79	95,534.21	

Ako se prilikom unosa podataka nešto pogriješilo, moguće je obračun otključati na gumb  Otključavanje , te ponoviti obračun. Obračun se može otključavati dok se ne napravi unos u knjigu osnovnih sredstava.

Unos sredstva u najmu u knjigu osnovnih sredstava

Ako su podaci u pripremi amortizacijskog plana najma ispravni nastavlja se s unosom sredstva u knjigu osnovnih sredstava pomoću gumba .

 . Program iz amortizacijskog plana najma popuni Naziv sredstva, Dokument nabave i Dobavljača. U polju Nabavna vrijednost

predlaže se diskontirana vrijednost budućih najamnina.

Kada se unese Datum nabave sredstva program predlaže Datum početka amortizacije u istom mjesecu u kojem je sredstvo nabavljeno. Dodijeli se amortizacijska grupa i Konto te se potvrdi.

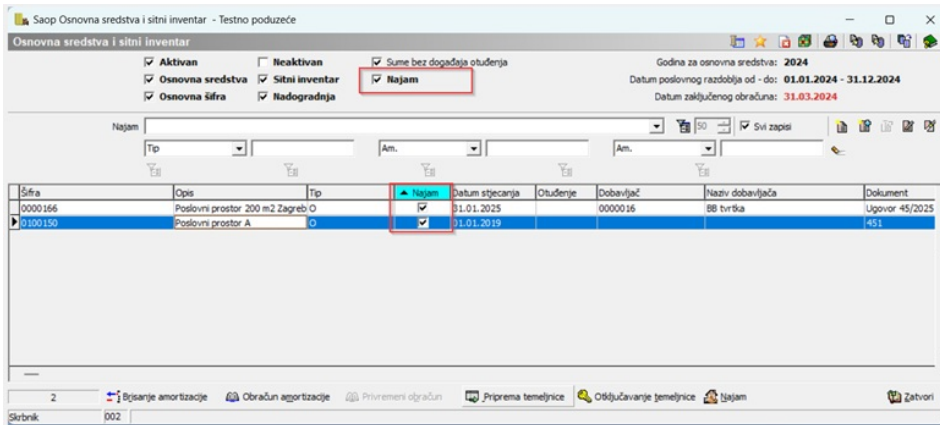
Sredstva u najmu su povezana s pripadajućim amortizacijskim planom najma – podaci u desnom dijelu gornje slike: **obavijest da je sredstvo u najmu, godina i broj diskontiranja i diskontna stopa**. Ako je sredstvo uneseno u knjigu osnovnih sredstava amortizacijski nacrt se oboji crvenom bojom.

Broj	Obrok najamnine	Diskontna stopa	Šifra valute	Naziv valute	Br. godina plaćanja	Br. m
1	4,500.00	4.00	978	Euro		10


Ako se sredstvo izbriše iz knjige osnovnih sredstava, plan amortizacije iz obveze najma će se opet obojati crno. Planove amortizacije koji su obojani crnom bojom možemo otključati i dodatno uređivati.

Filtriranje sredstava u najmu u tablici osnovnih sredstava

Sredstva koja su u najmu se mogu filtrirati po stupcu Najam ili označiti u izborniku polje Najam.



OLAP analiza osnovnih sredstava u najmu

Ako se želi pripremiti OLAP analiza osnovnih sredstava u najmu klikne se na ikonu pripreme OLAP kocke  i označi polje **U najmu**.

Analiza osnovnih sredstava

Analiza podataka iz

Promjena Obračuna Izvora financiranja

Godina 2025

Razdoblje [dropdown] do [dropdown]

Osnovno sredstvo [dropdown] do [dropdown]

Vrsta promjene

Konto [dropdown] do [dropdown]

Lokacije [dropdown] do [dropdown]

Mjesto troška [dropdown] do [dropdown]

Nositelj troška [dropdown] do [dropdown]

Radni nalog [dropdown] do [dropdown]

Referent [dropdown] do [dropdown]

Analitika 1 [dropdown] do [dropdown]

Analitika 2 [dropdown] do [dropdown]

Analitika 3 [dropdown] do [dropdown]

Vrsta [dropdown] do [dropdown]

Datum stjecanja [dropdown] do [dropdown]

Amortizacijska grupa [dropdown] do [dropdown]

Osnovna sredstva, SI Vse

Izvor financiranja [dropdown] do [dropdown]

Konto izvora financiranja [dropdown] do [dropdown]

Analitika izvora financiranja [dropdown] do [dropdown]

Nadogradnju nadodaj osnovnoj šifri

U najmu

S otuđenim osnovnim sredstvima

Datum otuđenja [dropdown] do [dropdown]

Odabrana OSD

Odabrane grupe am

Odustani Potvrdi

Skrbnik 002

Knjiženje kamata

Za knjiženje kamata iz najma potrebno je unijeti postavke knjiženja za:

- **Konto nabave** - upiše se konto na kojem se evidentira sredstvo u najmu,
- **Konto amortizacije** - upiše se konto amortizacije sredstva u najmu,
- **Konto ispravka vrijednosti** - upiše se konto ispravka vrijednosti sredstva u najmu,
- **Konto troška kamata** - upiše se konto troška kamata iz najma,
- **Konto kratkoročnih obveza najma** - upiše se konto kratkoročnih obveza najma.

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - izmjena - Testno poduzeće

Postavke knjiženja

Nabavna

Temeljica: NAJAM ... NAJMOV1 MSFI 16
Događaj: 4 ... Opća temeljnica

Konto: 01222 ... Pravo knjiženja iz operativ. najma
Strana knjiženja: D ...
Protukonto: ...
Strana knjiženja: ...

Povećanje vrijednosti

Konto: ...
Strana knjiženja: ...
Promijeni predznak: N ...
Protukonto: ...
Strana knjiženja: ...

Smanjenje vrijednosti

Konto: ...
Strana knjiženja: ...
Promijeni predznak: N ...
Protukonto: ...
Strana knjiženja: ...

Amortizacija

Temeljica: AMN ... Amortizacija najnova MSFI 16
Događaj: 4 ... Opća temeljnica

Konto: 4304 ... Amortizacija imovine u operativ
Strana knjiženja: D ...
Ispravlak vrijednosti: 0199 ... Akumulirana amortizacija imovih
Strana knjiženja: P ...

Povećanje vrijednosti

Konto: ...
Strana knjiženja: ...
Protukonto: ...
Strana knjiženja: ...

Smanjenje vrijednosti

Konto: ...
Strana knjiženja: ...
Protukonto: ...
Strana knjiženja: ...

Neotpisana vrijednost

Temeljica: ...
Događaj: ...
Otuđenje: ...
Strana knjiženja: ...
Prodaja: ...
Strana knjiženja: ...
Inventurni markaj: ...
Strana knjiženja: ...
Pri inventurnom višku: ...
Strana knjiženja: ...

Obveze najma

Temeljica: TEM ... Temeljica za knjiženja
Događaj: 4 ... Opća temeljnica

Trošak kamata: 4736 ... Kamte po osnovi poslovnih najma
Strana knjiženja: D ...
Kratkoročne obv. najma: 2323 ... Obveze iz operativnog najma
Strana knjiženja: P ...

Kada su postavke unesene klikom na gumb **Izvoz podataka** izabere se **Priprema knjiženja diskontiranih kamata**:

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - Testno poduzeće

Osnovna sredstva i sitni inventar

Godina za osnovna sredstva: 2024
Datum poslovnog razdoblja od - do: 01.01.2024 - 31.12.2024
Datum zaključnog obračuna: 31.03.2024

Šifra: ...

Šifra	Opis	Tip	Najam	Datum stjecanja	Otuđenje	Dobavljač	Naziv dobavljača	Dokument
02000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	O	<input checked="" type="checkbox"/>	31.01.2025		00000166	BB hrtka	Ugovor-45(2025)
02000150	Poslovni prostor A	O	<input checked="" type="checkbox"/>	01.01.2025				451

2 | Izjave amortizacije | Obračun amortizacije | Privremeni obračun | Priprema temeljnica | Obilježavanje temeljnica | Najam | Završi

Skrbnik: 002

U prozoru koji se otvori, izaberu se najmovi za koje se želi pripremiti knjiženje kamata. Klikom na gumb **Knjiži FIN** program pripremi podatke za knjiženje i potvrdom pripremi temeljnicu u **Posredno knjiženje**.

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - Testno poduzeće

Priprema knjiženja diskontiranih kamata

Godina knjiženja: 2025

Šifra OS: ...

Odabrano	Šifra OS	Naziv OS	Šifra konta	Naziv konta
<input checked="" type="checkbox"/>	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	01222	Pra
<input type="checkbox"/>	0100150	Poslovni prostor A	01201	Ula

2 | Odaberi sve | Poništi sve | **Knjiži FIN** |

Skrbnik: 002

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - Testno poduzeće

Diskontirane kamate - Knjiženje u FIN

Temeljnica: TEM Temeljnica za knjiženje
Dogadaj: 4 Opće temeljnice

Red. br. []

Red. br.	Šifra OS	Naziv OS	Godina amort.	Kamate	Konto disk. kamata	Protukonto disk. kam
1	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,481.55	4736	2323
2	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,471.49	4736	2323
3	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,461.40	4736	2323
4	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,451.27	4736	2323
5	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,441.11	4736	2323
6	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,430.91	4736	2323
7	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,420.68	4736	2323
8	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,410.41	4736	2323
9	0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	2025	1,400.12	4736	2323

12 Duguje: 17,107.15
Potražuje: 17,107.15

Skrbnik: 002

Odustani Potvrdi

Knjiženje amortizacije

Nakon unosa osnovnih sredstava u najmu program će izračunati i amortizaciju s prvim mjesecom korištenja sredstva.

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - izmjena - Testno poduzeće

Osnovna sredstva

Osnovno sredstvo: 0000166 Poslovni prostor 200 m2 Zagreb

Osnovni podaci | Promjene | Amortizacija | Obračun za osnovno sredstvo | Napomene | Dogadaj | Nekretnine

Tip: Osnovna sredstva

Dokument nabave: Ugovor 45/2025

Dobavljač: 0000016 BB tvrtka

Datum stjecanja: 31.01.2025

Nabavna: Kolčina: 1.000, Trenutno stanje: 1.000
Nabavna vrijednost: 444,465.79, Ispravak vrijednosti: 0.00

Datum otuđenja: [] Pročija: [] Godina diskoniranja: 2025

Amortizacijska grupa: 11 Amortizacijska stopa: 0.00

Amortizacija: Razdoblje početka amortizacije: 31.01.2025

Konto nabave: 01222 Pravo korištenja iz operativ. najma

Reziidualni dio: 0.00 %

Prijenos nabave SI iz OS: []

Serijski broj: []

Registracija: []

Privatnik: []

Privatnik računa: []

Fasckli: OS-0007805 (Osnovna sredstva-0000100)

Ispis kartice | Izvori financiranja | Reversi | Postavke knjiženja

Skrbnik: 002

Odustani Potvrdi

Testno poduzeće

Datum: 25.09.2025
Stranica: 1

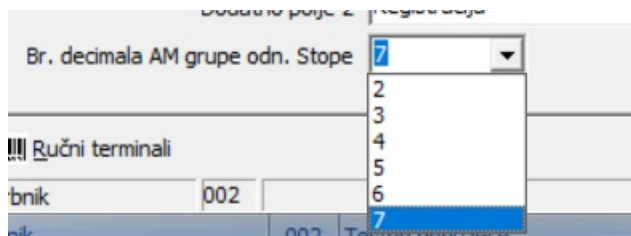
OBRAČUN AMORTIZACIJE u razdoblju od 01.01.2025 do 28.02.2025

Šifra	Naziv	Am sk	Nabava	% AM	Amortizacija	Nabavna vrijednost	Ispravak vrijednost	Sadašnja vrijednost
		Nabava u 2025	Promjene prep. 2025					
0000166	Poslovni prostor 200 m2 Zagreb	11	31.01.2025	10.00	3,703.88	444,465.79	3,703.88	440,761.91
				0.00				
UKUPNO				0.00	3,703.88	444,465.79	3,703.88	440,761.91

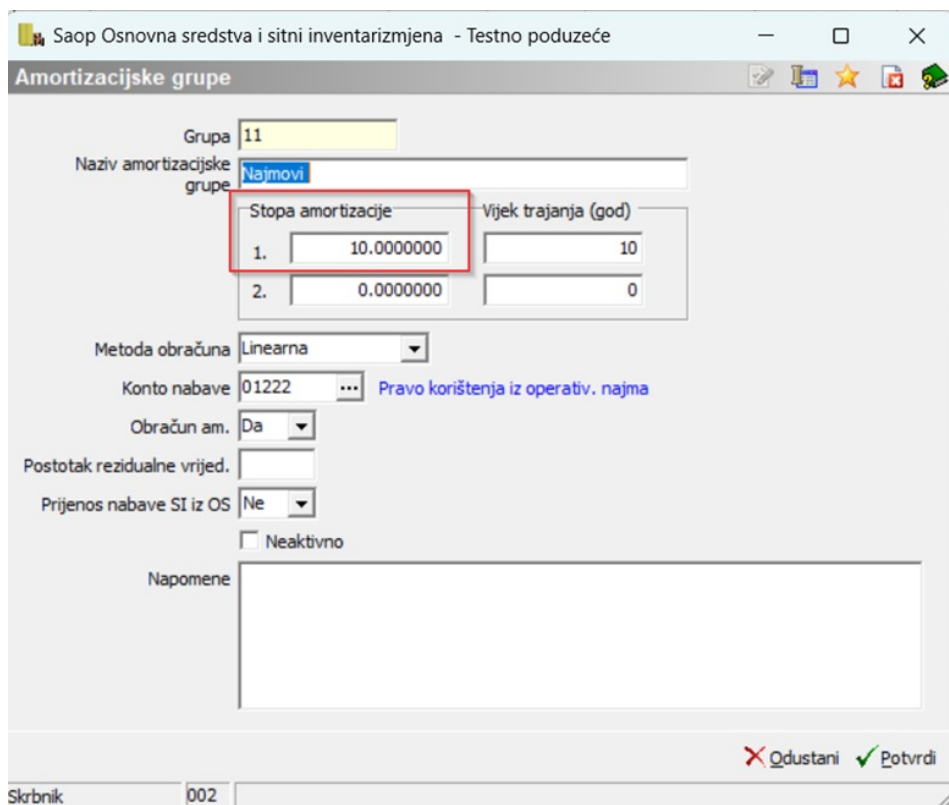
Ispis je tiskan na osnovi sljedećih podataka:

Stopa amortizacije

Ako se kod sredstva želi koristiti amortizacijska stopa na više decimalnih mjesta, u postavkama programa se izabere traženi broj decimalnih mjesta.



Promjenom te postavke se poveća broj decimalnih mjesta na Amortizacijskog grupi:



Ista postavka je i kod unosa sredstava u knjigu:

Saop Osnovna sredstva i sitni inventar - izmjena - Testno poduzeće

Osnovna sredstva

Osnovno sredstvo: 0000166 Poslovni prostor 200 m2 Zagreb Komponente i nadogradnje

Ogrovni podaci | Promjene | Amortizacija | Obračun za osnovno sredstvo | Napozene | Događaji | Nekretnine

Tip: Osnovna sredstva

JM: Kom Datum otuđenja: Prošnja Godina diskontranja: 2025
 Dokument nabave: Ugovor 45/2025 Amortizacijska grupa: 11 Najmovi: 10% Broj diskontranja: 1
 Dobaivjač: 0000016 BB tvrtka Amortizacija: Diskontra stopa: 4.00
 Datum stjecanja: 31.01.2025 Razdoblje početka amortizacije: 31.01.2025 Amortizacijska stopa: 10.0000000
 Nabavna: Količna: 1.000 Trenutno stanje: 1.000
 Nabavna vrijednost: 444,465.79 444,465.79
 Ispravak vrijednosti: 0.00 3,703.88
 Lokacija: Mjesto troška: Nositelj troška: Referent: Radni nalog: Analitika 1: Analitika 2: Analitika 3: Vrsta: Pravo korištenja iz operativ. najma
 Prijenos nabave SI iz OS: Ne Serijski broj: Registracija: Privatak: Privatak računa: Fascikl: OS-000780S (Osnovna sredstva-0000100)

Ispis lparnice Izvori financiranja Bjeverski Postavke knjiženja Odustani Potvrdi

Skrbnik 002

Stope amortizacije nije potrebno duplo unositi. Može se izabrati ili unos kroz Amortizacijsku grupu ili ručni unos stope. Stopa koja se koristila će biti zapisana u tablicu Promjena i biti će korištena kod obračuna amortizacije.