

Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje (ORP) (ko ocenjevalca nepremičnin najame uprava)

Avtorja:

Silva Koritnik Rakela, nekdanja pooblaščenka revizorka, Izobraževalna hiša Cilj, d.o.o.
mag. Anton Kožar, POVN, Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana

Datum: 14.11.2024

Program predavanja:

- I. Ključna vprašanja v zvezi z ORP in sodelovanja revizorja
- II. Uvod o knjigovodskih vrednostih, SRS, MSRP/MRS
- III. Nepremičnine v računovodskih izkazih
- IV. Predmet ocenjevanja za ORP
- V. Vhodni podatki za ORP
- VI. Namen in poseben namen ter podlage vrednosti
- VII. Predlogi za izboljšanje sodelovanja
- VIII. Razprava, vprašanja, predlogi in zaključki

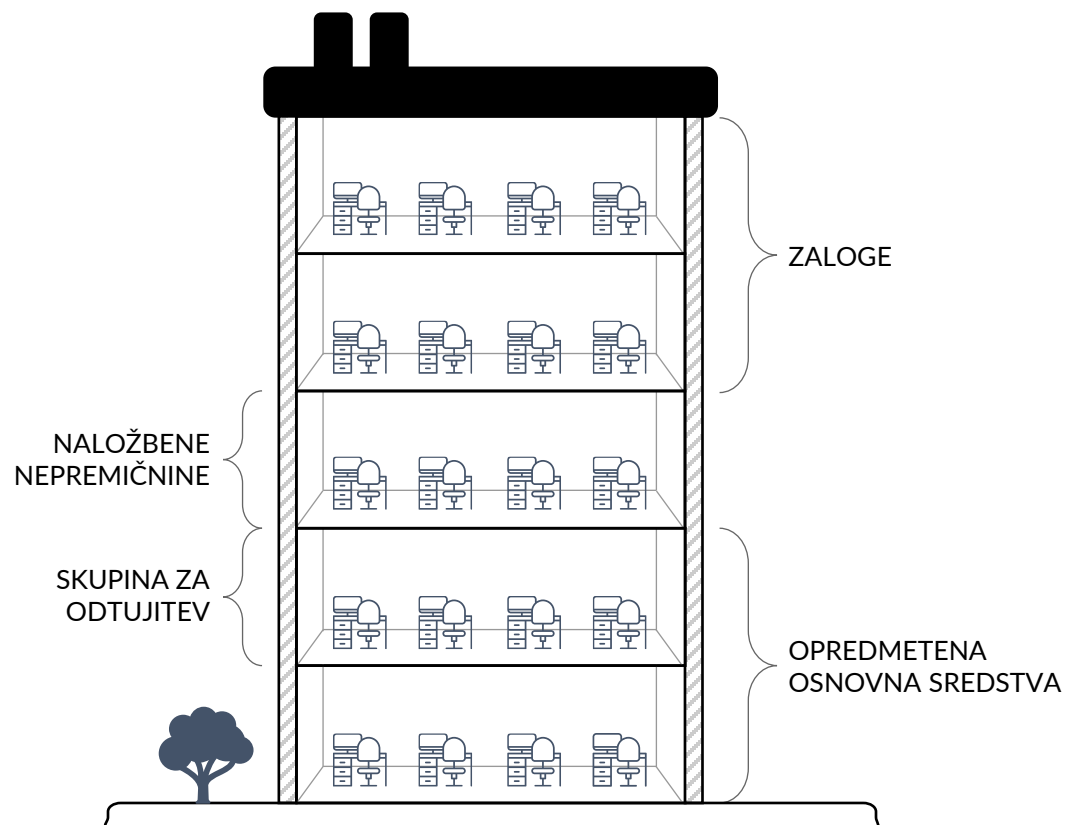
RAČUNOVODSKI VIDIK

Silva Koritnik Rakela

Nepremičnine v računovodskih izkazih

1. V katere **gospodarske kategorije** razvrščamo nepremičnine?
2. Katero **podlago vrednosti** izbrati za določanje **knjigovodske vrednosti**?
3. Kdaj se nepremičnine **prevrednotijo**?
4. Kdo poda **oceno vrednosti**?

Nepremičnine v bilanci stanja



Začetno pripoznanje



Računovodske podlage vrednosti za sredstva

[Okvir SRS in MSRP]

- Izvirna vrednost
- Dnevna vrednost
- Nadomestljiva vrednost je večja izmed dveh vrednosti:
 - poštena vrednost, znižana za stroške prodaje, ali
 - vrednost pri uporabi
- Poštena vrednost
- Čista iztržljiva vrednost
- Sedanja vrednost

Računovodske usmeritve

- **Računovodske usmeritve** so načela, temelji, dogovori, pravila in navade, ki jih organizacija upošteva pri sestavljanju računovodskih izkazov
- Področni standardi dopuščajo izbiro med različnimi računovodskimi usmeritvami
- Poslovodstvo **izbere računovodske usmeritve** in jih zapiše v *Pravilnik o računovodstvu*

Računovodski standardi s pravili za vrednotenje nepremičnin

KATEGORIJA	SRS	MSRP
OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	SRS 1 – Opredmetena osnovna sredstva SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS	MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti MRS 36 – Oslabitev sredstev
NALOŽBENE NEPREMIČNINE	SRS 6 – Naložbene nepremičnine SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS	MRS 40 – Naložbene nepremičnine MRS 36 – Oslabitev sredstev MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti
ZALOGE	SRS 4 – Zaloge	MRS 2 – Zaloge
NEKRATKOROČNA SREDSTVA ZA PRODAJO	SRS 1 – Opredmetena osnovna sredstva SRS 16 – Ugotavljanje in merjenje poštene vrednosti SRS 17 – Oslabitev OOS in NS Okvir SRS: 8 – Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje	MSRP 5 – Nekratkoročna sredstva v posesti za prodajo in ustavljeno poslovanje MSRP 13 – Merjenje poštene vrednosti MRS 36 – Oslabitev sredstev

Prevrednotovanje gospodarskih kategorij

[Okvir SRS 2024: 4]

- Prevrednotenje, ki je posledica razlik med knjigovodsko vrednostjo in pošteno vrednostjo, če organizacija uporablja model revaloriziranja ali vrednoti sredstva po pošteni vrednosti, se na koncu poslovnega leta ali med njim opravi zaradi:
 - a) **zvišanja knjigovodske vrednosti** zaradi revaloriziranja ali vrednotenja sredstev po pošteni vrednosti; ali
 - b) **znižanja knjigovodske vrednosti** na pošteno vrednost.

Hierarhija pravil ocenjevanja

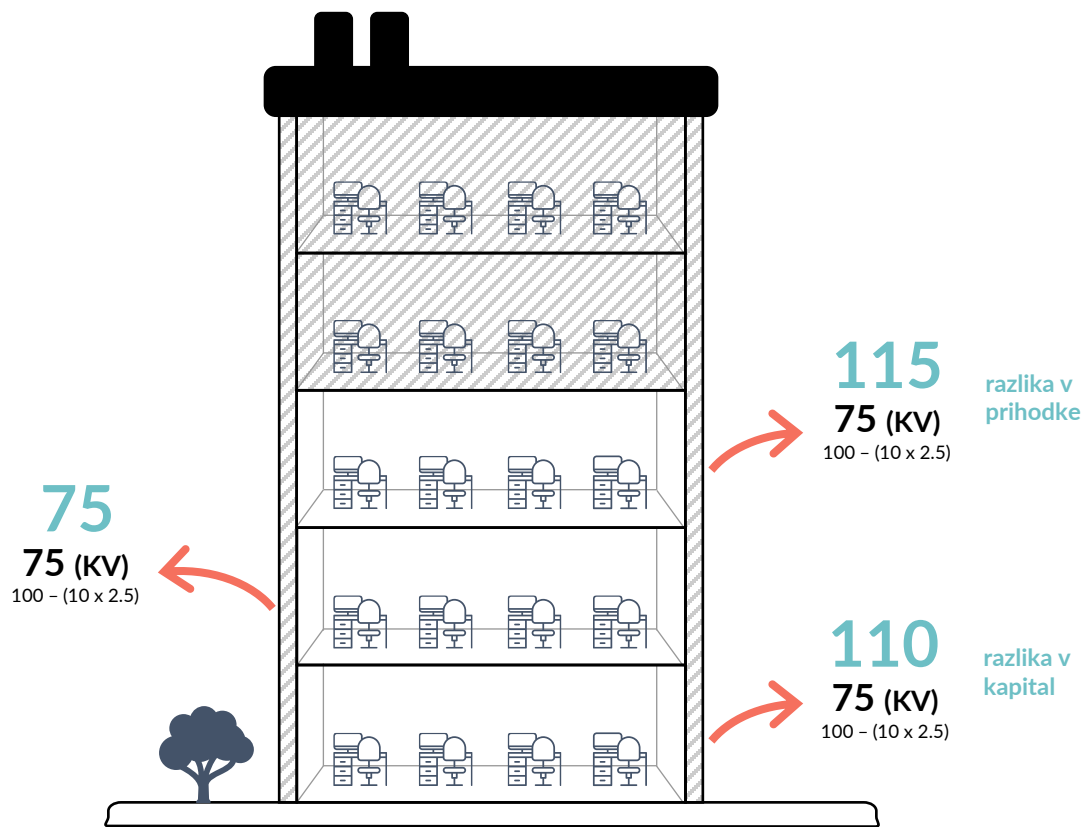
- V okviru MRS 36/SRS 16 (slabitev sredstev) je pri ocenjevanju **nadomestljive vrednosti** predvidena tudi ocena **vrednosti pri uporabi** kot ena izmed razpoložljivih metod.
- Način, kako do ocenjevanja vrednosti s pomočjo na donosu zasnovanega načina pristopajo MSOV-ji, pokaže, da obstajajo pomembne razlike.
- **Računovodski standardi prevladajo nad MSOV**

Prevrednotovanje pri lastniško uporabljenih nepremičninah

- **Prevrednotenje** opredmetenih osnovnih sredstev je **sprememba njihove knjigovodske vrednosti** :
 - zaradi uporabe **modela revaloriziranja** in
 - znižanje njihove knjigovodske vrednosti zaradi **oslabitve** oziroma zvišanje njihove knjigovodske vrednosti zaradi odprave oslabitve.

Vrednost po desetih letih

Amortizacijska stopnja 2,5% (40 let)



KV KNJIGOVODSKA VREDNOST

● OCENJENA VREDNOST - MOŽNA NOVA KNJIGOVODSKA VREDNOST

Udeleženci pri ocenjevanju za računovodske namene

- **Odgovorne osebe v podjetju**
 - **Poslovodstvo** je odgovorno za sestavitev računovodskih izkazov
 - **Računovodje** so v vlogi notranjega strokovnjaka – operativna priprava računovodskih poročil
- **Neodvisni strokovnjaki (veščaki)**
 - **Ocenjevalec vrednosti nepremičnin** – po naročilu posloводства ali kot revizorjev veščak
 - **Revizor**

Kdaj se izvede ocenjevanje

[MRS 16.31]

- Prevrednotenje **se izvaja dovolj redno** za zagotovitev, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje pomembno od tiste, ki bi se določila z uporabo poštene vrednosti na koncu obdobja poročanja.
- Pri nekaterih opredmetenih osnovnih sredstvih se poštena vrednost spreminja precej in nestanovitno, kar zahteva **letno prevrednotenje**.
- Sredstva z nepomembnimi spremembami poštene vrednosti. Takšna sredstva bo morda treba prevrednotiti **le enkrat na tri ali pet let**.

Primer cenitvenega poročila

V skladu z vašim naročilom sem opravil nalogo ocene vrednosti pravic na nepremiočinah, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen naloge je ocenitev poštene vrednosti pravic na nepremičninah. Ocenjuje se poštena vrednost na datum 25.07.2024, za namen računovodskega poročanja. Poseben računovodski namen, zaradi katerega se zahteva ocenjevanje vrednosti je opredeljen:

- za lastniško uporabljane nepremičnine kot merjenje nabavne vrednosti pri pripoznanju. Naročnik jo bo uporabil za namen merjenja nabavne vrednosti po pošteni vrednosti (MRS 16, poglavje 5).
- za naložbene nepremičnine kot merjenje nabavne vrednosti pri pripoznanju. Naročnik jo bo uporabil za namen merjenja nabavne vrednosti po pošteni vrednosti (MRS 40, poglavje 5).

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno sosesko, lokacijo in nepremičnino, primerljive prodaje zemljišč, drugih nepremičnin in primerljive najemnine. Analiziral sem vse razpoložljive in potrebne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti.

Po skrbnem preudarku, upoštevajoč povedano, domneve in omejitvene pogoje, ocenjujem, da je poštena vrednost, ocenjena na dan 25. julij 2024, enaka 3.680.712,45 €, oz. prikazano po sredstvih:

Primer cenitvenega poročila

2.3.1. Predstavitev zaključkov z utemeljitvijo

Na osnovi uporabljenih metod so bile ugotovljene naslednje indikativne vrednosti:

– način tržnih primerjav	3.680.712,45 €
– na donosu zasnovani način	3.682.790,91 €
– nabavnovrednostni način	ni ocenjena

Primer cenitvenega poročila

LASTNIŠKO UPORABLJANE NEPREMIČNINE:

inv. št.	NEPREMIČNINA	ODSTOTEK* OD NABAVNE CENE OBJEKTA (%)	PRIPISANA VREDNOST (€)
	ZEMLJIŠČA:		
	- stavbno zemljišče s kom. Opremo		702.607,10
	SESTAVINE:		
	- objekt (ident. št.)		1.732.111,51
	1. stavba (konstrukcija)	45,65 %	790.700,61
	2. streha	14,87 %	257.620,43
	3. obrtniška dela (stavbno pohištvo, stene, stropovi, keramika, ...)	16,42 %	284.433,30
	4. strojne inštalacije (vodovod, ogrevanje, prezrač., stisnjen zrak)	12,98 %	224.769,41
	5. elektro inštalacije	10,08 %	174.587,77
	- zunanja ureditev		193.266,00
	Skupaj (€):	100,00 %	2.434.718,61

Primer cenitvenega poročila

NALOŽBENE NEPREMIČNINE:

<i>inv. št.</i>	<i>NEPREMIČNINA</i>	<i>ODSTOTEK* OD NABAVNE CENE OBJEKTA (%)</i>	<i>PRIPISANA VREDNOST (€)</i>
	ZEMLJIŠČA:		
	- stavbno zemljišče s kom. Opremo		313.973,92
	Parc. št.		
	SESTAVINE:		
	- objekt (ident. št. st.		932.019,91
	1. stavba (konstrukcija)	45,65 %	425.462,62
	2. streha	14,87 %	138.621,19
	6. obrtniška dela (stavbno pohištvo, s tene, stropovi, keramika, ...)	16,42 %	153.048,75
	3. strojne inštalacije (vodovod, ogrevanje, prezrač., stisnjen zrak)	12,98 %	120.944,62
	4. elektro inštalacije	10,08 %	93.942,73
	- zunanja ureditev		76.399,20
	Skupaj (€):	100,00 %	1.245.993,84

Ali je ta cenitev vsebuje vse informacije za računovodske namene?

- Opredeljen je namen
- Našteti so člani računovodskih standardov
- Uporabljeni sta dve metodi
- Podane so vrednosti delov nepremičnin

HVALA ZA POZORNOST!



Silva Koritnik Rakela

silva@ihc.si

041 441 280



OCENJEVALSKI VIDIK

Anton Kožar

I. Ključna vprašanja v zvezi z ORP in sodelovanja revizorja

- V tem prispevku ciljamo, da dobite odgovore na naslednja vprašanja:
 1. Kaj je potrebno, da prosi cenilec upravo oz. revizorja, da izvede cenitev. Kateri so vhodni podatki za izvedbo ORP?
 2. Kdo je pristojen za določitev podlage vrednosti v procesu ORP? Kaj ima skupnega zgodba o Salomonski rešitvi in odločitev o izbiri podlage vrednosti
 3. Katera podlaga vrednosti so po MSOV in po SRS in po MSRP?
 4. Kdo pripravi temeljnico za knjiženje oslabitev, krepitev, pripoznanje v gospodarski družbi (cenilec, revizor, računovodja). Kdo je pristojen za podpis?
 5. Kako podrobno poda izrek o „poštenu vrednosti“ glede na inventarne številke v registru osnovnih sredstev?
 6. Kje je največ prostora za izboljšanje za sodelovanje med POVN in in revizorjem?

Vhodni podatki za ORP

Ne glede na podroben namen računovodkega poročanja so nujni vhodni podatki:

0. Najprej kontakt revizorja
1. Pravilnik o računovodstvu, kjer se pričakuje, da bo opredeljena računovodska usmeritev (model nabavne vrednosti, model revalorizacije, model prevrednotenja)
2. Register osnovnih sredstev (najbolje v celoti, ne glede na obseg, ker so iz inventarnih številk razvidna vlaganja po količini in vrednosti)
3. Sklepe uprave, ki se nanašajo na računovodsk usmeritve (npr. Na prehod vrednotenja zemljišč iz modela nabavne vrednosti na model revalorizacije, pri lastniško upravljenih osnovnih sredstvih).
4. Podatki tehnologa ali v družbi zaposlenega poznavalca nepremičin, ki sodeluje z ocenjevalcem in mu lahko tudi argumentira o “ekonomski življenjski dobi – EŽD” nepremičnin (to je še bolj pomembno pri opremi, kjer je izredno pomemben tudi podatek o B.A.T.-best available technology, zaradi merjenja funkcionalnega zastaranja).
5. Podatek o denar ustvarjajočih enotah (D.U.E.) oz. eksplicitno potrditev, da imajo samo eno D.U.E.
6. Informacijo o tem, z dokazi, da družba planira prihodke po D.U.E.
7. Informacijo o tem, ali družba uporablja SRS ali tudi MSRP.

Predmet ocenjevanja za ORP

(razvrstitev je glede na bilančno postavko v aktivih)

- A. Opredmetena osnovna sredstva
 - B. Naložbene nepremičnine
 - C. Zaloge (iztržljiva vrednost)
 - D. Dolgoročna sredstva namenjena prodaji
- Ocenjevanja v posebnih okoliščinah
 - Likvidacijska vrednost v stečaju (l.v.)
 - Likvidacijska vrednost v redni likvidaciji (t.v.)
 - Vrednost nepremičnin v izgradnji (veza MSOV 410 in SRS 1)
 - Stvarni vložek (nepremičnine) v podjetje

Opomba:

Pri ORP nastopi potreba po konverzijski tabeli, od D.U.E – denar ustvarjajoče enote, do ocenjevalskih enot, ki se navezujejo in povezujejo z zemljiščem (etažno lastnino pustimo ob strani), ki ga obravnavamo po načelu, "super ficies solo cedit". To je naloga POVN, da omogoči sledljivost od parcele, etažne lastnine, stavbne pravice, do ocenjevalske enote (ki je lahko prodajljiva na trgu) in D.U.E.

Poročilo za ORP – pravne podlage

- MSOV in SPS iz 2018
- SRS 2024 in MSRP
- Drugo (literatura itd.)
- Pravilnik o računovodstvu družbe (proizvodni nosilci, stroškovna mesta, denar ustvarjajoče enote)
- Sklepi uprave (ali pravilnik) o računovodski usmeritvi, kjer imamo dve temeljni usmeritvi:
 - A) za opredmetena osnovna sredstva
 - 1) model nabavne vrednosti (Pv-s.p.)
 - 2) model revalorizacije (PV se valorizira: $(NV-Am)^* Rf$)
 - B) naložbene nepremičnine (NN)
 - 3) model nabavne vrednosti (PV-sp.)
 - 4) model poštene vrednosti (PV)

Podlaga vrednosti – kaj je to?

- Definicija podlage vrednosti je razvidna iz **MSOV 2025**, in sicer v **standardu 103 – podlage vrednosti**:

„Podlage vrednosti opisujejo premise in zahteve, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga vrednosti (ali podpodlage) vrednosti ustreza/jo pogojem in predvideni uporabi ocenjevanja vrednosti, saj lahko podlaga vrednosti vpliva na ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter na končno vrednost ali jih narekuje.“

Podlage vrednosti po MSOV

- Tržna vrednost
- Tržna najemnina
- Likvidacijska vrednost
- Sinergijska vrednost
- Vrednost za naložbenika
- Pravična vrednost
- Druge podlage vrednosti
 - Poštena vrednost (MSRP)
 - Poštena vrednost (pravno/zakonsko)

VIR: MSOV 2025

Memo: Definicija tržne vrednosti po MSOV je skoraj identična definiciji poštene vrednosti (PV) po MSRP. V čem pa je vendarle razlika? Ali vsebuje definicija PV netržne vrednosti, ali ne?

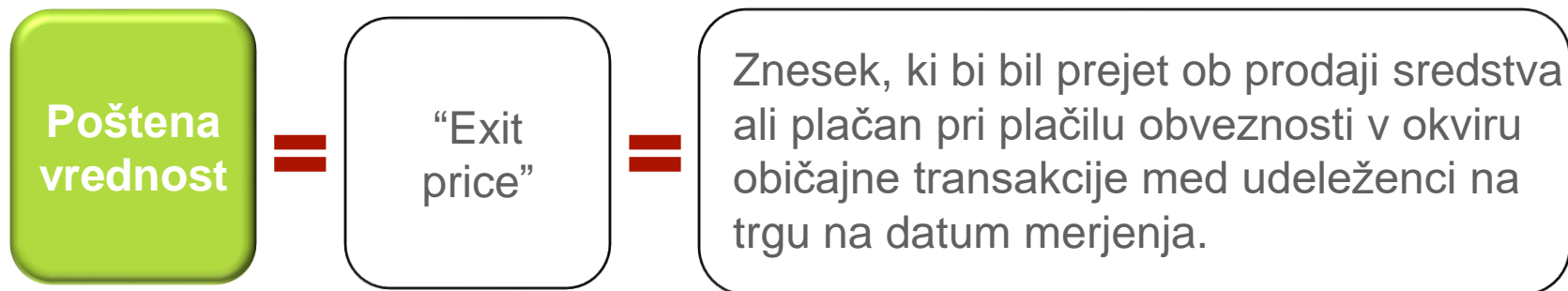
Poročilo – podlage vrednosti po SRS/ MSRP

*(Po MSOV 2025 je skupni denominator vseh podlag za računovodsko poročanje:
DRUGE PODLAGE VREDNOSTI – POŠTENA VREDNOST)*

→ VIR: MSOV 2025, glej tč.20.03 in A70 dodatek – poštena vrednost (MSRP).

- Standardi primeroma navajajo v točki A70.01 definicijo poštene vrednosti iz MSRP 13, ki pravi, da je „poštena vrednost kot cena, ki bi jo prejeli za prodajo sredstva ali plačali za prenos obveznosti v rednem poslu med tržnimi udeleženci na datum merjenja.“
- Nekaj drugega pa je „poštena vrednost“, ki jo v mnogih državah opredeljujejo sodišča.

MSRP 13: Opredelitev poštene vrednosti



Običajna transakcija med udeleženci na trgu, ki ne upošteva specifičnih dejavnikov posameznega podjetja, ampak upošteva specifiko posameznega trga oz. sredstva.

Poročilo – podlage vrednosti po SRS/MRS oz. MSRP

(Po MSOV 2025 je skupni denominator vseh podlag za rač.poročanje: DRUGE PODLAGE VREDNOSTI – POŠTENA VREDNOST)

→ VIR: MSOV 2025, tč.20.03 in A70 dodatek – poštena vrednost (MSRP).

1. Poštena vrednost
2. PV-s.p. (poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje)
3. Čista iztržljiva vrednost
4. Tržna vrednost, ob predpostavki prisilne prodaje (v stečaju): glej SRS 39 – računovodske rešitve v organizacijah v stečaju ali prisilnem prenehanju

Poštena vrednost – tehnike vrednotenja

- **Način tržnih primerjav** (market approach) oz. NTPr
 - Metoda primerljivih poslov (po prevodu MSOV 2020=I)
 - informacije na podlagi tržnih transakcij za istovrstna ali podobna sredstva (Metoda multiplikatorjev (P/B, P/E,..))
- **Na donosu zasnovan način** (NDZN), ki temelji na donosih (income approach)
 - Sedanja vrednost prihodnjih koristi (Diskontirani denarni tokovi-DCF)
 - Metoda direktne kapitalizacije (Gordonov model $V=D/r$)
 - Black sholes, ...
- **Nabavno-vrednostni način** (cost approach) oz. NVN (ta metoda se vedno uporabi)
 - Koliko bi stalo istovrstno (nadomestno) sredstvo z upoštevanjem stopnje obrabe
- **Kombinacija** – uporaba več tehnik ocenjevanja vrednosti (področje strokovne presoje in ocene posloводства)
 - Tehnike ocenjevanja vrednosti morajo čim bolj spodbuditi uporabo ustreznih opazovanih vložkov in čim bolj omejiti uporabo neopazovanih vložkov.

Stroški prodaje/odtuitve

- Stroški prodaje/odtuitve, ki se odštejejo od poštene vrednosti, vključujejo stroške, ki jih je možno direktno pripisati odtuitvi sredstva ali denar ustvarjajoče enote, brez stroškov financiranja in odhodka za davek:
 - Pravni stroški
 - Stroški odstranitve sredstva
 - Drugi direktni stroški, ki so potrebni, da se sredstvo pripravi za prodajo

Denar ustvarjajoče enote

- Opredelitev DUE: (glej računovodski standard, ki opredeljuje DUE)
- Najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarja denarne pritoke, ki so v glavnem neodvisni od denarnih pritokov drugih sredstev ali skupin sredstev.

Denar ustvarjajoče enote

(manjša, večja podjetja)

- Ocenjevalec mora že na začetku ugotoviti, koliko DUE ima družba
- Število DUE je določeno na naslednji način:
 - A. Pravilnik o računovodstvu, če pa te določbe ni, potem
 - B. Sklep uprave, če pa tudi tega ni, potem je dejstvo, da
 - C. Ima družba eno DUE.

Ocena pričakovanih denarnih tokov – 5 let

- Pričakovani denarni tokovi
 - Na podlagi projekcij denarnih tokov, ki predstavljajo najboljšo oceno posloводства na podlagi razumnih in sprejemljivih predpostavk-cenilec mora imeti svojo oceno (ali dokaze, da so realistični)
 - Upoštevati zadnje predračune/napovedi posloводства, vendar izključiti učinke prihodnjih reorganizacij ali izboljšav. Projekcije na podlagi teh predračunov smejo zajeti največ 5-letno obdobje, razen če je možno dokazati, da so daljše projekcije zanesljive.
 - Pri DCF cenilec ocenit denarne tokove za daljše obdobje, kot ga pokrivajo zadnji predračuni/napovedi posloводства z uporabo stopnje rasti (g). V Gordonovem modelu ima „ g “ pomembno vlogo in je strokovni izziv (nevarnost manipulacije!).



Diskontna stopnja

- Diskontna stopnja lastna ocenjevanemu sredstvu pred obdavčitvijo, ki kaže obstoječe tržne ocene:
 - Časovne vrednosti denarja;
 - Tveganja, značilna za sredstvo, katerim niso bile prilagojene ocene prihodnjih denarnih tokov
- Ocena na podlagi WACC, itd...
- Diskontna stopnja ne sme vsebovati tveganj, ki so bila že upoštevana pri oceni prihodnjih denarnih tokov, sicer bi bil učinek nekaterih predpostavk upoštevan dvakrat.

Predlogi za izboljšanje sodelovanja in izvedbe ORP

- Zelo enostavno: držati se pravil svoje stroke, ker sta obe stroki (ocenjevalska in revizorska) komplementarni za uporabnika
- Imeti osebno spoštljiv odnos do drugega veščaka in uprave
- Komunicirati čimbolj sledljivo, na primer preko e-pošte, kar se potem lažje rešuje, če pride do konflikta.
- V zgodbi ORP mora vsaka od štirih vpletenih (uprava, revizor, cenilec, računovodja) odigrati svojo vlogo
- Ocenjevalec je po najini oceni ključen: od njega se pričakuje mogoče in nemogoče (zato je dobro, da pozna vpliv ocene na poslovni izid, da pozna vpliv ocene na kapital, in da razume vpliv računovodske usmeritve pri oslabitvah in odpravi oslabitev na končno temeljnico, ki bo posledica njegove ocene; izdelava temeljnice je po našem mnenju dodatna storitev, ravno tako prikaz tehtanja KV z eno od ocen vrednosti, ki izhajajo iz SRS ali MSRP.

AD6 – razprava, opomnik S.I.R. in zaključki

- Nekateri družbe imajo na primer vgrajeno „varovalko“, da če se KV razlikuje od nadomestljive (ki jo je ocenil POVN) le do 10%, ne spreminjajo KV. Veza: SPS7 indicira, da se ocena enega POVN lahko razlikuje do 10%. Ali je to dobra strokovna praksa?
- Nekateri družbe imajo „indikatorje za slabitve/okrepitev kar v pravilnikih, ravno tako določbe o „preostali vrednosti“, kdaj se na primer šteje za nepomembno.
- Stroka ocenjevanja primarno ocenjuje „splet nepremičninskih pravic“, na podlagi pravne zasnove „superficies solo cedit“. V gospodarski družbi pa je potrebno potem „alocirati vrednost“ znotraj DUE na več inventarnih števil. Kje je meja med sintetiko in analitiko. Glej standard DIN 276 in DIN 277!
- Temeljnica za knjiženje? Ali je to delo cenilca?

Viri in literatura

- Slovenski računovodski standardi (2024, s spremembami in dopolnitvami)
- Mednarodni standard revidiranja MSR 620 Uporaba dela revizorjevega veščaka - Odbor za mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil, IFAC 2009;
- Vodnik po revizijskem postopku za ocenjevalce vrednosti - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, IVSC, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti , ki veljajo od 31.1.2022 - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja, prevod S.I.R.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), s spremembami
- SPS2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2018.
- SPS 7 Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti – Slovenski inštitut za revizijo, 2014.
- SPS 8 -Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, Slovenski inštitut za revizijo, 2018

HVALA ZA POZORNOST!



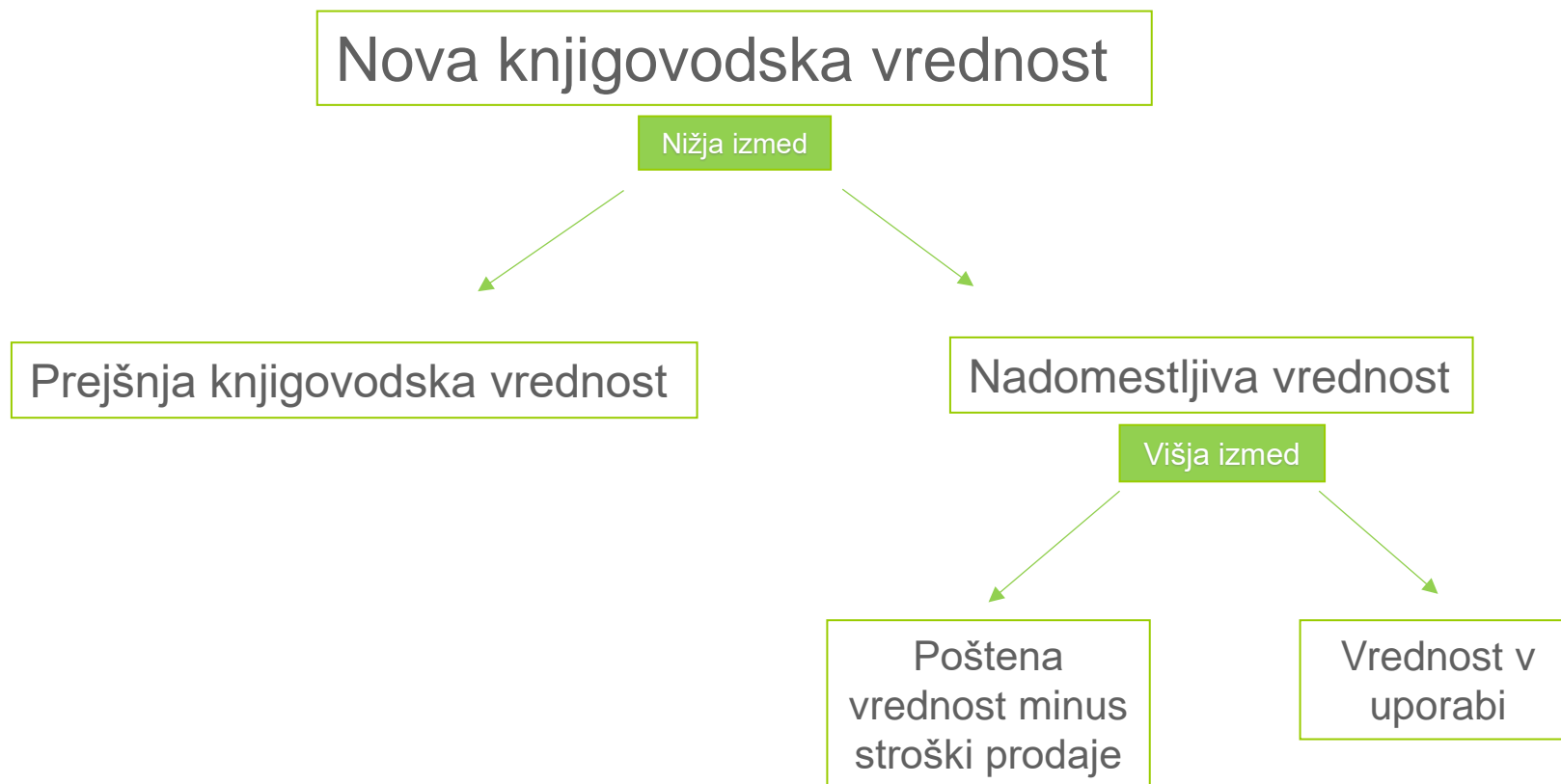
Inštitut za nepremičnine d.o.o.
Real Estate Institute

Mag. Anton Kožar

041 677 846

anton.kozar@inre.si

MRS 36 in SRS 16 (DUE)



Znamenja oslabitve in znamenja odprave oslabitve in opredelitev DUE

- Redko so zapisana v Pravilniku o računovodstvu
- V javnih družbah bi lahko Komisije za izbor revizorja pri nadzornem svetu predlagale indikatorje. Npr., če neka lokacija ni v uporabi 3-5 let, naj se odproda (neposlovna aktiva). Nadalje, če se je na trgu okrepilo povpraševanje po izdelku, se odpravi oslabitev v tisti DUE.
- Gospodarske družbe premalo polagajo napora v določitev teh indikatorjev, in premalo polagajo pozornosti na določevanje DUE. Enote DUE naj ne bi imele visoko korelirane prihodke med sabo. Če jih imajo, potem to niso samostojne DUE.

RAČUNOVODSKA USMERITEV		Namen ocenjevanja	Poseben namen ocenjevanja	Podlaga vrednosti	Učinek na bilanco
A. OSNOVNA SREDSTVA V LASTNIŠKI UPORABI	model nabavne vrednosti (M.N.V.)	za rač.poročanje, SRS1, SRS 17, MRS 16, MSRP 13, MRS 36	za namene merjenja oslabilitve ali odprave oslabilitve itd.	Nadomestljiva vrednost. Višja od: PV-s.p. (=F.V.L.C.S.) VPU-vrednost pri uporabi	sprememba se odraža na poslovnem izidu
	model revalorizacije (M.r.) oz. model prevrednotenja	za rač.poročanje, SRS1, SRS 16 oz, MRS 16, MRS 36, MSRP 13	za namene prevrednotenja	poštena vrednost po SRS oz. MSRP	Učinek se odraži na Kapitalu
B. NALOŽBENE NEPREMIČNINE	model nabavne vrednosti (M.N.V.)	za rač.poročanje SRS 6, MRS 40, MRS 36, MSRP 13	za namene PREVREDNOTENJA (oslabilitve, odprave oslabilitve)	Nadomestljiva vrednost. Izbira med višjo: PV-s.p. (=F.V.L.C.S.) VPU-vrednost pri uporabi	sprememba se odraža na poslovnem izidu
	model poštene vrednosti (PV.)	za rač.poročanje SRS 6, MRS 40, MSRP 13	za namene prevrednotenja	poštena vrednost po SRS oz. MSRP	sprememba se odraža na poslovnem izidu
C. ZALOGE ZA ODPRODAJO	-	za rač.poročanje	za namene ocene čiste iztržljive vred.	čista iztržljiva vrednost (Č.I.V.)	sprememba se odraža na poslovnem
D. NON-CURRENT ASSETS (za odprodajo v 1 letu)		za rač.poročanje MSRP 5, SRS 1, MSRP 13	Za namene vrednotenja za prodajo	PV - s.p. (=F.V.L.C.S.)	učinek se odraža v poslovnem izidu
Memo: za nedelujoča podjetja					
E. Likvidacijska vrednost v stečajnem postopku		Za namen določitve tržne vrednosti, ob predpostavki prisilne prodaje (to je likvidacijska vrednost); MSOV 2025, SRS 39	Za namen določitve tržne vrednosti, ob predpostavki prisilne prodaje (to je likvidacijska vrednost)	ocenjujeta se tržna vrednost in likvidacijska vrednost, ki je izvirna KV v otvoritveni bilanci stečajnega upravitelja	otvoritev bilance
f. Likvidacijska vrednost v postopku redne likvidacije		za namen redne likvidacije ocenjuje tržna vrednost, MSOV25	Za oceno likvidacijske vrednosti v rednem postopku likvidacije	tržna vrednost	Ni učinka na bilanco

Vir: avtorja prispevka na podlagi MSOV 2022, SRS in MSRP