

Evidenca najemov in pravice do uporabe

V tem prispevku

Zadnja sprememba 12/03/2026 9:48 am CET

Prednastavitve, potrebne za vzpostavitev evidence najemov oziroma evidentiranje pravice do uporabe:

Šifrant Kontni načrt

V kontnem načrtu so na polju indikator za osnovna sredstva dodane nove oznake. Potrebno je odpreti nove konte, ki jih bomo uporabljali pri knjiženju.

- G - konto obveznosti iz najema,
- V - protikonto obveznosti iz najema,
- R - konto obresti iz najema,
- F - finančni odhodki za obresti najema.

Šifrant Tipi dokumentov v programu Osnovna sredstva

Ob vstopu v šifrant program avtomatično doda nove oznake dogodkov, ki jih bo program potem uporabljal pri knjiženju novih poslovnih dogodkov.

- FN - Najem, pravica do uporabe
- OB - Obresti
- FO - Obrok najema
- LN - Izločitev najema

Vključena nastavitve programa Osnovna sredstva (XNAJEMI=.T.)

Po vključitvi opcije postanejo aktivni novi meniji v programu Osnovna sredstva in sicer:

- Dogodki / Najemi
- Dogodki / Izločitev / Zaključek najema
- Poročila / Načrt obveznosti iz najema
- Poročila / Pregled obračunanih obresti najema

Vzpostavitev evidence

V modulu Najemi je omogočeno vzpostaviti evidenco najemom in pravice do uporabe, ko smo v vlogi najemjemalca. Najem dobi svojo inventarno številko. Program številko ponudi glede na skupno številčenje osnovnih sredstev v registru.

Vnos izvedemo v meniju Dogodki / Najemi. Vnesemo podatke z vrednostmi, konti..., ki veljajo tako za najem kot tudi za pravico do uporabe.

Naknadno spreminjanje knjiženih podatkov ni dovoljeno. Omogočeno je izvesti storno knjižb. Stornirana inventarna številka postane neaktivna.

Večina podatkov, ki jih je potrebno vnesti, je enakih kot pri vnosu nove nabave osnovnih sredstev.

- Vnesemo inventarno številko, Naziv.
- Datum sklenitve pogodbe - polje datum nabave;
- Začetek obračuna - datum aktiviranja;
- Datum veljave - datum knjiženja v glavno knjigo;
- Obdobje za obračun - leto in mesec začetka obračuna amortizacije in obresti oziroma obrokov;
- Partner - najemodajalec, ki ga izberemo iz šifranta partnerjev;
- Št. dokumenta - opisno polje za vnos številke dokumenta, pogodbe;
- Znesek pogodbe - Tu vnesemo glavnico najemne pogodbe v EUR z obrestmi (znesek se bo knjižil na konto glavnice, ki ga bomo izbrali v polju Konto obv. najema);
- Št. mesečnih obrokov - opcija podpira obračun mesečnih obrokov, ker se tudi obroki izračunavajo mesečno;
- Znesek mesečnega obroka - vnos mesečnega obroka v EUR, ki vključuje obresti in razdolžnino;
- Letna obrestna mera - Vnesemo odstotek letne obrestne mere
- Konec ali začetek obdobja - Privzeta nastavitev je 0-izračun konec obdobja (mesec). Druga možnost je izbor 1-začetek obdobja. Razlika je v znesku obračunanih obresti.
- Sedanja vrednost najema - po potrditvi predhodnega polja program ponudi izračunano sedanjo vrednost najema. Znesek lahko prilagodimo lastnemu izračunu.
- Skupaj obresti - po potrditvi polja bo program ponudil izračunano razliko med glavnico in sedanjo vrednostjo najema. Znesek lahko popravimo ob tem, da moramo zagotoviti matematično pravilnost razlike med polji Znesek, Sedanja vrednost najema in Skupaj obresti. Obresti se knjižijo na konto, vpisan v polju Konto obresti.
- Vrednost OS - znesek pomeni hkrati tudi osnovo za obračun amortizacije. Knjiži se na konto, vpisan polju Konto.
- Odpisana vrednost - pri vnosu novega najema bo to polje ostalo enako 0,00. V primeru vnosa najema, za katerega smo v preteklosti že obračunali amortizacijo, pa se tu vnese znesek preteklega popravka nabavne vrednosti - pravice do najema.
- Neodpisana vrednost - razlika med nabavno vrednostjo in odpisano vrednostjo. Program jo izračuna sam po potrditvi polja Odpisana vrednost.
- Amortizacijska skupina - izbor amortizacijske skupine iz šifranta amortizacijskih skupin.
- Stopnja amortizacije - to polje je odprto pod pogojem, da je amortizacijska stopnja vezana na inventarno številko in ne na skupino. Nastavitev je skupna za celotni program Osnovna sredstva. Stopnja se ponudi od prej izbrane skupine, lahko pa jo spremenimo sami. Stopnja 0,00 pomeni, da se amortizacija ne bo obračunala.
- Stroškovno mesto - izbor iz šifranta stroškovnih mest.
- Projekt - izbor iz šifranta projektov.

- Nahajališče - izbor iz šifranta nahajališč.
- Lastništvo - izbor iz šifranta lastništev, če je opcija spremljanja po lastništvih vključena.

Dogodki Datoteke Poročila Ostalo Opcije Konec		Dogodki Datoteke Poročila Ostalo Opcije Konec	
Najemi		Najemi	
Pregled	Vnos	Pregled	Vnos
Inv. št. OS:	100027	Inv. št. OS:	100027
Naziv OS:	NAJEM	Naziv OS:	NAJEM
Nadrejeno OS:	100027	Nadrejeno OS:	100027
Dat. sklenitve pogodbe:	02.01.2019	Dat. sklenitve pogodbe:	02.01.2019
Začetek obračuna:	02.01.2019	Začetek obračuna:	02.01.2019
Dat. veljave:	02.01.2019	Dat. veljave:	02.01.2019
Obdobje za obračun:	2019.01	Obdobje za obračun:	2019.01
Partner:	534166 MN Grup d.o.o.	Partner:	534166 MN Grup d.o.o.
Št. dokumenta:	121	Št. dokumenta:	121
Znesek pogodbe:	69.598,00	Znesek pogodbe:	69.598,00
Št. mes. obrokov:	60	Št. mes. obrokov:	60
Znesek mes. obroka:	1.159,97	Znesek mes. obroka:	1.160,00
Letna obr. mera %:	6,00000	Letna obr. mera %:	6,00000
Konec ali začetek obdobja:	0 - Konec obdobja	Konec ali začetek obdobja:	0 - Konec obdobja
Sed. vrednost najema:	60.000,10	Sed. vrednost najema:	60.000,00
Skupaj obresti:	9.597,90	Skupaj obresti:	9.598,00
Vrednost OS:	60.000,10	Vrednost OS:	60.000,00
Odpisana v.:	0,00	Odpisana v.:	0,00
Neodpisana v.:	60.000,10	Neodpisana v.:	60.000,00
Amort. sk.:	00000 SREDSTVA KI SE NE AMORTIZIRAJO	Amort. sk.:	00000 SREDSTVA KI SE NE AMORTIZIRAJO
Stopnja am.:	12,00	Stopnja am.:	12,00
Str. mesto:	200	Str. mesto:	200
Projekt:	0000	Projekt:	0000

Prenos v GK / Prenos v VP

Ob vnosu moramo vedeti ali je bil poslovni dogodek že evidentiran preko drugih programov, npr. preko vnosa računa v programu Zajem prejetih računov ali s temeljnico v Glavni knjigi.

Glede na to imamo v osnovnih sredstvih ob evidentiranju najema možnost izbora 'Brez prenosa v glavno knjigo in Vodenje projektov'. To naredimo pri poljih Prenos v GK, Prenos v VP. Če izberemo N-ne, se prenos ne bo izvedel. Prenos tudi ni možno izvesti naknadno. Privzeta nastavek je D-da (ali prazno), kar pomeni, da se prenos izvede.

Dogodki Datoteke Poročila Ostalo Opcije Konec

Najemi

Pregled Vnos Podrobnosti

Neodpisana v.:	60.000,00
Amort.sk.:	00000 SREDSTVA KI SE NE AMORTIZIRAJO
Stopnja am.:	12,00
Str.mesto:	200 MIZARSTVO
Projekt:	0000 SPLOŠNI PROJEKT
Nahajališče:	100000 GRADBENI OBRAT
Lastništvo:	D Domače
Prenos v GK:	N N - Ne
Prenos v VP:	N N - Ne
Konto:	040000 OPREMA ZA OSNOVNO DEJAVNOST
Protikonto:	047000 OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SRED
Konto amort.:	430000 AMORTIZACIJA NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH
Konto pop.v.:	050000 POPRAVEK VREDNOSTI STROJEV
Konto obv. najema:	9750 DOLGOROČNI DOLGOVI IZ FINANČNEGA NAJEMA
Protikonto obrokov:	2750 PROTIKONTO NAJEMA
Konto obresti:	9751 OBRESTI OD NAJEMA
Konto odh. obresti:	7430 ODHODKI OD OBRESTI NAJEMA
Odbitek DDV:	N N - Davčna olajšava ni upoštevana
Davčna olajšava %:	0,00
Reg. številka:	
ID znak:	
Parcelna št.:	
Klasifikator:	

Konta, ki se uporabljajo pri knjiženju najema, obrokov, obresti je potrebno določiti že ob vnosu najema. Naknadna menjava kontov je omejena le na konta, ki se jih sicer lahko zamenja za osnovna sredstva - Konto nabavne vrednosti, popravka, amortizacije.

Vpisani konti na slikah so uporabljeni kot predlog. Uporabnik mora sam določiti, katere konta bo, glede na lasten primer, uporabil.

V primeru, da je kateri od kontov označen kot saldakontni, je opozorilo, da osnovna sredstva ne omogočajo prenosa v saldakonte ali finančno poslovanje.

Omogočen je prenos v saldakonte za knjižbe obresti, obroka, glavnice. Prenos iz saldakontov se omogoča iz menijev Najemi, Zaključek Najema, Sprememba najema, Temeljnica.

- Konto - konto z zneskom pravice do uporabe. Iz šifrant kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'O'.
- Protikonto - protikonto preostalih knjižb npr. konto aktiviranja. Iz šifrant kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'Z'.
- Konto amortizacije - konto, na katerega se bo knjižila obračunana amortizacija - protiknjižba je konto popravka vrednosti. Iz šifrant kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'A'.
- Konto popravka vrednosti - konto, na katerega se bo knjižila obračunana amortizacija - protiknjižba je konto amortizacije. Iz šifrant kontni načrt se

ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'P'.

- Konto najema - konto, na katerega se bo knjižila glavnica najema in kasneje pri obračunu obresti razknjiževali obroki. Iz šifranta kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'G'.

- Protikonto obrokov - protikonto, na katerega se bodo kasneje knjižili obroki - protiknjižba je konto glavnice. Iz šifranta kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'V'.

- Konto obresti - konto, na katerega se bo knjižil skupni znesek obresti in se bo razknjiževala naknadno pri obračunu obresti. Iz šifranta kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'R'.

- Konto odhodka obresti - konto, na katerega se bodo knjižile obresti. Iz šifranta kontni načrt se ponudijo konti z oznako indikator za OS = 'F'.

V primeru vključene opcije obračuna davčne amortizacije je omogočen izbor še konto davčne amortizacije, konto popravka davčne amortizacije. V primeru vključene opcije preostanka vrednosti je omogočen izbor konta, na katerega preknjižimo del nabavne vrednosti, ki smo jo rezervirali, da ne bomo obračunali amortizacije (stroški montaže ob zaključku...).

Preostala polja so opisne narave, neobvezne za vnos. Ne vplivajo na knjižbe.

Po knjiženju najema program kreira zapis v Register osnovnih sredstev. V meniju Podatki za register, kjer so trenutne vrednosti in stanje osnovnih sredstev, so na vpogled dodana polja, ki so vidna v primeru opcije Najemi.

Polja pod sklopom št. 1 - ti podatki se vpišejo ob knjiženju novega najema. Za obračun obresti in obrokov se upoštevajo podatki iz registra. Podatkov ni dovoljeno spremeniti.

Polja pod sklopom št. 2 - tu je prikazan trenutni saldo na kontu glavnice in kontu obresti.

Dogodki Datoteke Poročila Ostalo Opcije Konec

Podatki za register osnovnih sredstev

Pregled Korekture Podrobnosti

Inf. nabavna vr.:	60.000,00
Inf. odpisna vr.:	600,00
Inf. neodpisna vr.:	59.400,00
Inf. str. m.:	200
Inf. amort. sk.:	00000
Konto prevr.dogod.:	
Konto izločitve:	
Inf. projekt:	0000
Status OS:	A
Obd.amortizacije:	2019.01
%Am od OS:	0,00
%Am od sk.:	0,00
Št. mes. obrokov:	60
Znesek mes. obroka:	1.160,00
Letna obr. mera:	6.00000
Konec ali začetek obdobja:	0
Sed. vrednost najema:	60.000,00
Skupaj obresti:	9.598,00
Konto obv. najema:	9750
Protikonto obrokov:	2750
Konto obresti:	9751
Konto odh. obresti:	7430 1.
Inf. saldo glavnice:	68438,00
Inf. saldo obresti:	2. 9297,99

Vnos najema se mora začeti v programu Zajem prejetih računov v primeru, da moramo knjižiti in uveljavljati pravico do vstopnega DDV. Na poziciji računa je bil izbran konto nabavne vrednosti osnovnega sredstva, ker se je v osnovnih sredstvih izbrala opcija brez prenosa v glavno knjigo.

V primeru, da se iz osnovnih sredstev izbere prenos v glavno knjigo, je potrebno na poziciji računa izbrati prehodni konto med prejetih računom in osnovnimi sredstvi.

Simbol: PR PREJETI RAČUNI

Konto	Str. m.	Dokument	Datvelj.	Dav. datum	V breme	V dobro
1 040000	OPREMA ZA OSNOVNO DEJAVNOST	19-000004	02.01.2019	02.01.2019	60.000,00	0,00
		534166	MN Grup d.o.o.			
2 160122	VSTOPNI DDV PO PREJETIH FAKTURAH 22%	19-000004	02.01.2019	02.01.2019	13.200,00	0,00
		534166	MN Grup d.o.o.			
3 9751	OBRESTI OD NAJEMA	19-000004	02.01.2019	02.01.2019	9.598,00	0,00
		534166	MN Grup d.o.o.			
4 9750	DOLGOROČNI DOLGOVI IZ FINANČNEGA NAJEMA	19-000004	02.01.2019	02.01.2019	0,00	82.798,00
		534166	MN Grup d.o.o.			
Skupaj:					82.798,00	82.798,00

Sledi postopek mesečnega obračuna obresti in obrokov.

Obračun obresti najema se zaključi, ko smo obračunali in knjižili predvideno število obrokov. Najem pa lahko tudi predčasno zaključimo zaradi različnih razlogov.

Zaključek najema naredimo v ločenem meniju, namenjenem za Zaključek

najema.

Dodana je možnost kopiranja najema v nov zapis najema. Program ponudi okno za vnos nove inventarne številke in nadrejene inventarne številke. Nadrejena inventarna številka je lahko ista kot inventarna številka oziroma jo lahko izberemo iz registra knjiženih zapisov.

Po potrditvi program kreira nov zapis s statusom neknjiženo. Podatke lahko preko izbora korektur preverimo, dopolnimo. V dodatnem meniju lahko izpišemo tudi zapisnik in izvedemo iz knjiženje.

