

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

Bakalářská práce

**ZPRACOVÁNÍ DODAVATELSKO-ODBĚRATELSKÝCH VZTAHŮ
V ÚČETNÍM PROGRAMU NA PC VE FIRMĚ ZAMĚŘENÉ NA
SPRÁVU NEMOVITOSTÍ**

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Hana Hlaváčková

Autor práce:

Jana Šírková

České Budějovice

2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana ŠÍRKOVÁ**

Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Účetnictví a finanční řízení podniku**

Název tématu: **Zpracování dodavatelsko-odběratelských vztahů v účetním programu na PC ve firmě zaměřené na správu nemovitostí**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

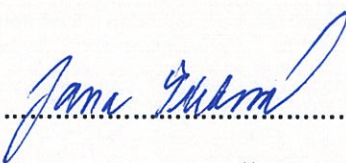
Cíl práce: Zhodnotit využití softwaru ve firmě při řešení dodavatelsko-odběratelských vztahů, analyzovat možnosti programu, jeho výhody a nevýhody při zpracování dat ve firmě zaměřené na správu nemovitostí.

Osnova:

- 1) Dodavatelsko - odběratelské vztahy v účetnictví
- 2) Charakteristika použitého softwaru
- 3) Modul Fakturace, evidence závazků a pohledávek v účetním programu
- 4) Přehledy uhrazených a neuhrazených závazků a pohledávek
- 5) Popis účetnictví účetní jednotky zaměřené na správu nemovitostí
- 6) Zpracování DOV v konkrétní firmě
- 7) Zhodnocení průběhu zpracování dat ve zvoleném softwaru, formulace návrhů změn v oblasti zpracování dod. - odb. vztahů v příslušné firmě.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Zpracování dodavatelsko-
-odběratelských vztahů v účetním programu na PC ve firmě zaměřené na správu
nemovitostí“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění, literatury a
materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích 21.08.2009

A handwritten signature in blue ink, reading "Jana Šírková", written over a horizontal dotted line.

Jana Šírková

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Haně Hlaváčkové za cenné rady při zpracování práce a odborné vedení. Současně chci poděkovat vedení podniku za poskytnuté informace.

Abstract

This bachelor thesis focuses on supplier-customer relationships. It describes theoretical aspects of booking such transactions according to the Czech law and deals with accounting cases connected with them, e.g. advance payments, bill of exchange, accruals and provision for doubtful debts.

Practical part deals with displaying supplier-customer relationships in accounting software. Main attention was paid to invoicing, booking of incoming and outgoing payments and statements of settled and unsettled receivables and liabilities.

The aim of this work is to analyze usage and suitability of accounting software in existing company that possesses shopping centre and propose solution to supplier-customer relationships.

Key words

accounting software, customer-supplier relationship, receivables, liabilities, provision for doubtful debts, accruals, shopping centre

Souhrn

Tato bakalářská práce se zaměřuje na dodavatelsko-odběratelské vztahy. Popisuje teoretické aspekty účtování takových transakcí podle českého práva a zabývá se účetními případy, které jsou s nimi spojeny, například zálohovými platbami, směnkami, časovým rozlišením a vytvářením opravných položek k pohledávkám.

Praktická část hodnotí zobrazení dodavatelsko-odběratelských vztahů za použití účetního softwaru. Hlavní pozornost je věnována fakturaci, zaúčtování příchozích a odchozích plateb a přehledu uhrazených a neuhrazených pohledávek a závazků.

Cílem této práce je analyzovat využití a vhodnost účetního softwaru v existující společnosti, která vlastní obchodní centrum a navrhnout řešení dodavatelsko-odběratelských vztahů.

Klíčová slova

účetní software, dodavatelsko-odběratelské vztahy, pohledávky, závazky, opravné položky, časové rozlišení, obchodní centrum

Obsah

Úvod.....	8
1 Dodavatelsko–odběratelské vztahy v účetnictví.....	9
1.1 Dodavatelsko-odběratelské vztahy obecně.....	9
1.2 Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy.....	10
2 Pohledávky.....	12
2.1 Charakteristika pohledávek.....	12
2.2 Ocenění.....	12
2.3 Účtování o pohledávkách.....	13
2.3.1 Pohledávky za odběrateli.....	13
2.3.2 Poskytnuté provozní zálohy.....	13
2.3.3 Pohledávky spojené s používáním směnky.....	14
2.4 Opravné položky.....	15
2.4.1 Účetní opravné položky.....	15
2.4.2 Daňové opravné položky.....	16
3 Závazky.....	17
3.1 Charakteristika závazků.....	17
3.2 Ocenění.....	17
3.3 Účtování o závazcích.....	17
3.2.1 Závazky k dodavatelům.....	18
3.2.2 Přijaté zálohy.....	18
3.2.3 Směnky k úhradě.....	19
4 Časové rozlišení.....	20
5 Analýza dodavatelsko-odběratelských vztahů.....	23
5.1 Horizontální analýza.....	23
5.2 Vertikální analýza.....	23
5.3 Ukazatele aktivity.....	23
Metodika práce.....	25
6 Charakteristika použitého softwaru.....	26
6.1 Součásti programu.....	26
6.1.1 Commercial management.....	26
6.1.2 Accounts payable.....	26
6.1.3 General ledger.....	26
6.1.4 MRI utilities.....	26
6.1.5 Reports.....	27
6.2 Základní pojmy.....	27
6.3 Modul fakturace v účetním programu.....	29
6.3.1 Fakturace.....	29
6.3.1.1 Ruční fakturace.....	29
6.3.1.2 Fakturace RENT UPem.....	31
6.3.2 Tisk faktur.....	32
6.4 Evidence pohledávek (outstandingy).....	33
6.5 Evidence závazků.....	34
6.6 Přehledy uhrazených a neuhrazených závazků a pohledávek.....	34
6.6.1 Úhrada přijatých plateb.....	34
6.6.2 Úhrada odchozích plateb.....	36
6.6.3 Přehled uhrazených a neuhrazených pohledávek.....	37
6.6.4 Přehled uhrazených a neuhrazených závazků.....	38

7 Popis účetnictví účetní jednotky zaměřené na správu nemovitostí.....	39
7.1 Popis předmětu činnosti.....	39
7.2 Závěrky, reporty, budgety, daňová přiznání.....	40
7.3 Fakturace ze strany firmy EMCM.....	41
7.4 Rozdělení nákladů ve firmě IGY České Budějovice, s.r.o.....	42
7.5 Krátkodobí nájemci.....	42
7.6 Depozity.....	43
7.7 Přefakturace energií.....	44
7.8 Vyúčtování.....	44
7.9 Časové rozlišení	45
7.9.1 Náklady příštích období.....	45
7.9.2 Výnosy příštích období.....	46
7.9.3 Příjmy příštích období.....	46
7.9.4 Dohadné položky aktivní.....	47
7.9.5 Dohadné položky pasivní.....	47
8 Zpracování dodavatelsko-odběratelských vztahů ve firmě.....	48
8.1 Pohledávky.....	48
8.1.1 Odběratelé.....	48
8.1.2 Správa pohledávek.....	50
8.1.3 Tvorba opravných položek.....	51
8.2 Závazky.....	52
8.2.1 Dodavatelé.....	52
8.2.1.1 Marketingoví dodavatelé.....	53
8.2.1.2 Dodavatelé zajišťující chod centra.....	53
8.2.1.3 Ostatní dodavatelé.....	54
8.2.2 Účtování závazků ve společnosti.....	54
8.3 Analýza dodavatelsko-odběratelských vztahů.....	54
8.3.1 Horizontální analýza.....	54
8.3.2 Vertikální analýza.....	56
8.3.3 Ostatní ukazatele.....	58
Závěr.....	60
Seznam literatury.....	62
Seznam zkratk.....	63
Seznam tabulek, grafů a obrázků.....	64
Seznam příloh.....	65

Úvod

Každý podnik je zakládán za účelem dosažení co největšího zisku a maximalizaci tržní hodnoty. To se mu může pouze podařit při aktivním poskytování kvalitních služeb a prodeji bezvadných výrobků. Potřebuje k tomu ale samozřejmě jak dodavatele, tak i klientelu, která bude výstupy odebírat. Bez včasných a náročnost splňujících dodávek by zajisté podnik v dnešním konkurenčním prostředí nepřežil. Neměl by z čeho vyrábět nebo by jeho služby nebyly kompletní. Pokud by naopak neexistovali odběratelé podniku, nemohla by společnost financovat svůj vlastní chod a tedy ani dodavatele. Dodavatelsko-odběratelské vztahy jsou na sobě závislé a považují je za jednu z nejdůležitějších, které podnik musí brát v úvahu.

Problematika účtování vztahů mezi odběrateli a dodavateli je součástí teoretické části práce. Blíže jsou zde popsány jednotlivé účty zúčtovacích vztahů, postup při tvorbě opravných položek a také účtování při zachování časové souvislosti operace s účetním obdobím.

Povinností každé účetní jednotky je vést účetnictví. V dnešní době je již téměř nemožné se obejít bez účetního softwaru. Vhodný účetní program může značně usnadnit práci účetním, ale i ostatním pracovníkům a dalším osobám zainteresovaných na chodu podniku zejména svými přehlednými a užitečnými výstupy.

Dodavatelsko-odběratelské vztahy a účetní program jsou hlavní témata této práce. Pro názornost bylo vše aplikováno na existující firmě, která se zabývá pronájmem nebytových prostor v obchodním centru. Jako každá účetní jednotka má i tato vybraná firma svá specifika pro účtování a proto i ty jsou v praktické části popsány. Jedná se zejména o rozdělení nákladů ve společnosti, zajištění pohledávek formou depozitů, přeúčtování energií a vyúčtování společných poplatků.

Cílem této práce je zhodnotit průběh zpracování dat ve zvoleném softwaru a případně formulovat návrhy změn v oblasti dodavatelsko-odběratelských vztahů ve firmě vlastníci obchodní centrum.

1 Dodavatelско–odběratelské vztahy v účetnictví

1.1 Dodavatelско-odběratelské vztahy obecně

Každé podnikání je ve své podstatě nákup a prodej jako základ směny vedoucí k uspokojení potřeb. Směna je chápána jako akt získávání žádoucího produktu od někoho nabídnutím něčeho jiného na oplátku.

Aby mohla být směna realizována, musí být splněno pět základních podmínek:

- směny se musí účastnit alespoň dvě strany
- každá strana má něco, co je atraktivní pro druhou stranu
- každá ze stran je schopna komunikace a dodání
- každá ze stran má svobodu odmítnout nebo přijmout nabídku
- každá ze stran se domnívá, že je vhodné jednat s druhou stranou

Jsou-li splněny tyto podmínky, dochází ke směně jako procesu, jejímž výsledkem je dohoda. Jestliže je dosaženo dohody, dá se hovořit o tom, že se uskutečňuje transakce, která je základní jednotkou směny. Jednou ze stran je kupující, který uskutečňuje nákup. Tímto kupujícím je na spotřebních trzích konečný spotřebitel, na trzích organizací je jím podnik, který je na straně nákupu zpravidla reprezentován nákupčím.

Podnik má tedy zabezpečit vlastními činnostmi svůj chod a co nejvýhodnější výsledek hospodaření. Znamená to zajištění potřebných výkonů při zvážení šancí a rizik jak na nákupním, tak na prodejním trhu. Podnik sleduje zásadu hospodárnosti, což samozřejmě patří i pro zajišťování vnitřních potřeb podniku. Požadované krytí potřeb podniku co do množství, stavu, struktury a času musí být realizováno za minimálních nákladů a naopak odpovídající náklady mají vést k zajištění pokrytí potřeb ve správném množství, stavu a čase. (Lukoszová, 2004, s. 4-5)

Dodavatelско-odběratelské vztahy představují obchodní kontakt nebo různé formy spolupráce mezi podnikem dodavatele a odběratele na trhu organizací. Tyto vztahy jsou obvykle zabezpečovány smluvně, podle legislativy obchodně závazkových vztahů upravené Obchodním zákoníkem. S realizací dodavatelско-odběratelských vztahů je spjata řada marketingových, logistických a obchodních aktivit (od výzkumu trhu, uzavření kupní

smlouvy, až po realizaci dodávky, její dopravy, skladování, kontroly, pojištění apod.). Při úvahách o uspořádání dodavatelsko-odběratelských vztahů se musí vycházet z vnějších i vnitřních vlivů, přičemž za nejdůležitější faktor je považována pozice podniku na daném trhu. (Lukoszová, 2004, s.104)

1.2 Účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy

Pro účtování o dodavatelsko-odběratelských vztazích se používá převážně **účtová třída 3 – Zúčtovací vztahy**, která zobrazuje převážnou část vztahů podniku k vnějšímu světu. Tato třída je co do obsahu asymetrická: zahrnuje výhradně krátkodobé závazky, zatímco některé pohledávky zde účtované mohou být dlouhodobé i krátkodobé povahy.

Zúčtovacími vztahy se rozumí vztahy závazků a pohledávek účtované v účtové třídě 3. Mohou se rozdělit do několika skupin:

- pohledávky a závazky z obchodního styku
- zúčtovací vztahy k zaměstnancům
- zúčtovací vztahy k institucím sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
- pohledávky a závazky z titulu daňových a k jiným orgánům státní správy
- pohledávky a závazky vůči společníkům, členům družstev, podnikům ve skupině
- jiné pohledávky a závazky
- pohledávky a závazky očekávané (Mrkosová, 2009, s.162)

K účtování dodavatelsko-odběratelských vztahů slouží zejména tyto účty:

- **pohledávky z obchodních vztahů**, tj. zejména dlouhodobé i krátkodobé pohledávky za odběrateli, poskytnuté zálohy dodavatelům (kromě záloh na dlouhodobý a nehmotný a hmotný majetek) a cenné papíry předané bance k eskontu
- **krátkodobé závazky z obchodních vztahů**, tj. zejména krátkodobé závazky vůči dodavatelům, přijaté krátkodobé zálohy od odběratelů a závazky plynoucí ze směnek, prostřednictvím nichž má být placeno
- **účty časového rozlišení a dohadné položky**, které mají přispět k tomu, aby v daném účetním období byly vykázány ty položky, které se k tomuto období časově a věcně váží (Kovanicová, 2009, s.283-284)

Mimo účtovou třídu 3 tvoří výjimku dva případy:

- pohledávky z titulu poskytnutí zálohy na dodávku dlouhodobého hmotného majetku či z důvodu vytváření dlouhodobého nehmotného majetku se účtují na vrub účtové skupiny 05 – Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek.
- dlouhodobé půjčky se sledují v rámci účtové skupiny 06 – Dlouhodobý finanční majetek (Drbohlav, 2006, s.20)

2 Pohledávky

2.1 Charakteristika pohledávek

Pohledávky představují práva, resp. nároky podniků vůči jiným subjektům na příjem peněžních prostředků, popř. věcná plnění od těchto subjektů. Mají úvěrový charakter a lze je považovat za specifickou formu umístování kapitálu. Vznikají z různých důvodů, zejména:

1. z **obchodních styků**, tj. dodávek výrobků, zboží, prací a služeb, pokud odběratel tyto výkony platí s časovým odstupem po jejich uskutečnění. Pohledávky vznikají při obchodním styku i vůči dodavatelům při placení předem či poskytování záloh na dodávky zboží. Jsou nutnou složkou majetku podniků z ekonomických důvodů (např. odběratel nemůže platit ihned při dodávce, protože sám dosud nerealizoval své výrobky; bez úvěru by se zpomalil reprodukční proces).
2. z **ostatních důvodů** – vznikají jako nároky na dotace, odpočty daní, z půjček zaměstnancům aj. subjektům, jako nároky na splácení kapitálu společníky či nároky na úhradu ztrát společníky. Některé vznikají ze zákona nebo soudních rozhodnutí.

Pohledávky lze dělit:

- podle subjektů (platící, neplatící apod.)
- podle místa dlužníka (tuzemské a zahraniční)
- pravidelné či náhodné pohledávky
- podle rizikovosti (Valach, 1999, s.135)

2.2 Ocenění

Podle § 25 odst. 1 písm. g) Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů se oceňují pohledávky při vzniku jmenovitou hodnotou, při nabytí za úplatu nebo vkladem pořizovací cenou. Pro účely tohoto zákona se rozumí pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Prováděcí vyhláška č. 500/2002 Sb. v tomto směru v § 50 upřesňuje, že součástí pořizovací ceny pohledávek jsou přímé náklady s pořízením související, například náklady na znalecké ocenění nakupovaných pohledávek, odměny právníkům a provize. Pohledávky, které účetní jednotka nabyla a určila k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty se v těchto případech účtují jako finanční náklad nebo finanční výnos. (Drbohlav, 2006, s.21)

2.3 Účtování o pohledávkách

K účtování o pohledávkách slouží **účetná skupina 31 – Pohledávky**. V této skupině účtů se evidují pohledávky z obchodních vztahů, a to:

- *krátkodobé*, tj. takové, které v okamžiku vzniku mají dobu splatnosti jeden rok a kratší
- *dlouhodobé*, tj. takové, u nichž v okamžiku vzniku přesahuje doba splatnosti 1 rok

Toto rozlišení není zřejmé ze syntetických účtů; musí se proto zajistit v analytické evidenci. Protože zákaz kompenzace nedovoluje (až na určité výjimky) vzájemně vyrovnávat pohledávky a závazky, je nezbytné sledovat poskytnuté zálohy dodavatelům před splněním smluv z jejich strany, jakož i pohledávky z reklamací uplatněné vůči dodavatelům. (Kovaníková, 2008, s.284-285)

2.3.1 Pohledávky za odběrateli

Pohledávky za odběrateli se účtují na účet 311 – Odběratelé a ve prospěch účtů 60 – Tržby a 343 – DPH.

účetní případ	MD	D	částka
Vystavení faktury odběrateli		601, 602, 604	10 000,00
		343	1 900,00
	311		11 900,00
Úhrada pohledávky	221, 211	311	11 900,00

Tabulka 1 – Účtování o vystavené faktuře

2.3.2 Poskytnuté provozní zálohy

Jako pohledávky se sledují poskytnuté zálohy dodavatelům před uskutečněním dodávky provozního charakteru, tj. zálohy na dodávku materiálu, zboží služeb. Pro sledování poskytnutých záloh na zásoby existují samostatné účty v účetové skupině 15. V účetové třídě 3 se sledují ostatní krátkodobé zálohy. Na účet 314 – Poskytnuté provozní zálohy se zúčtovávají částky zaplacené dodavateli před splněním smluv z jeho strany, se souvztažným zápisem na straně Dal účtu 221 – Bankovní účty. Po uskutečnění dodávky se záloha přeúčtuje na závazkový účet (321), kde se celý závazek také vyrovná. Poskytnutá záloha obsahuje daň z přidané hodnoty, která se může zaúčtovat až po obdržení daňového dokladu od dodavatele. Ten dodavatel vystavuje v momentě přijetí platby. (Mrkosová, 2009, s.165-166)

účetní případ	MD	D	částka
Zaplacení zálohy na nákup energie	314	221	11 900,00
Daňový doklad od dodavatele	343	314	1 900,00
Faktura přijatá za energii	502		20 000,00
	343		3 800,00
		321	23 800,00
Zúčtování zaplacené zálohy	321	314	10 000,00
	321	343	1 900,00
Úhrada zbytku faktury	321	221	11 900,00

Tabulka 2 – Účtování o poskytnuté provozní záloze

2.3.3 Pohledávky spojené s používáním směnek

Zvláštní postavení v této účtové skupině mají směnky, jež zde vystupují v roli platebního prostředku. V dodavatelsko-odběratelských vztazích se uvádějí tyto základní druhy směnek:

- *směnka vlastní*, která obsahuje závazek výstavce (dlužníka) zaplatit věřiteli stanovenou částku
- *směnka cizí*, kdy výstavce směnky (dlužník) prikazuje třetí osobě (peněžnímu ústavu, směnečníkovi), aby zaplatil věřiteli částku uvedenou na směnce
- *směnka cizí na vlastní řad*, kdy směnku vystavuje věřitel a dlužník ji akceptuje, čímž potvrzuje svůj závazek vůči věřiteli

účetní případ	MD	D	částka
Vznik pohledávky	311	604	1 000,00
Přijetí směnky na úhradu pohledávky	253, 256	311	1 000,00
Předpis úroku	253, 256	662	40,00
Úhrada směnky dlužníkem	221	253, 256	1 040,00

Tabulka 3 – Účtování o směnce k inkasu

V případě, že účetní jednotka potřebuje mít k dispozici peněžní prostředky a nechce čekat až do splatnosti směnky, může směnku předložit k eskontu bance (eskontem směnky se rozumí koupě směnky bankou přede dnem její splatnosti s příslušným úrokem). Poté nastane přeměna směnečné pohledávky v pohledávku vůči bance za eskontovanou směnku. Pro zachycení této pohledávky slouží účet 313. (Drbohlav, 2006, s.20)

účetní případ	MD	D	částka
Eskont směnky	313	253, 256	1 100,00
Poskytnutí eskontního úvěru	221	232	900,00
Poplatky bance	658	232	50,00
Úroky z úvěru	562	232	150,00
Úhrada směnky bance dlužníkem	232	313	1 100,00

Tabulka 4 – Účtování o eskontu směnky

2.4 Opravné položky

Úkolem opravných položek je upravit ocenění příslušného aktiva v případě, že se prokáže, že došlo kde snížení ocenění přechodného charakteru. Tvoří se, aby byla dodržena zásada opatrnosti, tj. aby byla aktiva oceněna ve výši, která odpovídá očekávanému ekonomickému prospěchu, jenž podniku z nich poplyne. Takové ocenění zároveň přispívá k věrnému a poctivému obrazu o finanční pozici podniku. Oprávněně nižším oceněním aktiv zúčtovaným do nákladů se snižuje výše vykázaného výsledku hospodaření a zvyšuje se hodnověrnost účetních informací předkládaných v účetních výkazech.

Opravné položky se vytvářejí pouze k aktivům, a to:

- k **dlouhodobému majetku**, jestliže bylo na základě údajů inventarizace prokazatelně jistěno, že hodnota užití tohoto aktiva je v současnosti přechodně nižší než jeho ocenění v účetnictví (u odpisovaného majetku po odečtení oprávek)
- k **zásobám**
- ke **krátkodobému finančnímu majetku**
- k **pohledávkám**: opravná položka k určité pohledávce vyjadřuje skutečnost, že očekávaná výše peněžních prostředků, kterou podnik v budoucnu z pohledávky získá, je nižší než účetní ocenění této pohledávky. Protože účetní a daňové pojetí pohledávek se liší, je třeba členit v nákladech opravné položky na ty, které jsou daňově uznány (zákonné opravné položky) a na ty, které jsou tvořeny v souladu s účetními principy, ale nejsou daňově uznány. (Kovanicová, 2008, s. 207-208)

2.4.1 Účetní opravné položky

Postup tvorby a použití opravných položek upravuje vyhláška č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tvorba účetních opravných položek je nákladem a zachycuje se na účtu 559. Z hlediska daňového se jedná o daňově neúčinné položky. Zrušení účetních opravných

položek, popř. jejich snížení, bylo až do konce roku 2002 výnosem. Od 1. 1. 2003 ovšem platí, že se opravné položky sníží či zruší ve prospěch nákladů. (Drbohlav, 2008, s.31)

Podle Českých účetních standardů pro podnikatele č. 005, oddíl 4.4.3., výše opravné položky, vytvářené podle zvláštního právního předpisu nebo nad jeho rámec, nesmí přesáhnout účetní hodnotu pohledávky na rozvahovém účtu, k níž je opravná položka tvořena. V případech, ve kterých bude opravná položka vytvořena ve výši 100 % hodnoty nepromlčené pohledávky, může být tato pohledávka odepsána a opravná položka k ní zrušena s výjimkou pohledávek za dlužníky v konkursním a vyrovnacím řízení. Takto odepsaná pohledávka se dále sleduje na podrozvahových účtech s výjimkou těch pohledávek, u kterých došlo k jejich zániku. Přijatá úhrada odepsané pohledávky se vyúčtuje jako výnos na příslušném účtu účtové skupiny 64 - *Jiné provozní výnosy* a zachytí se na podrozvahových účtech.

2.4.2 Daňové opravné položky

Ve shodě se Zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů lze vytvářet zákonné opravné položky, a to:

- k pohledávkám za dlužníky v insolvenčním řízení
- k nepromlčeným pohledávkám splatným po 31. 12. 1994
- k pohledávkám z titulu ručení za celní dluh

Opravné položky lze tvořit za podmínek a ve výši stanovené tímto zákonem (vždy však maximálně do výše 100% hodnoty pohledávky).

3 Závazky

3.1 Charakteristika závazků

Závazek je povinnost podnikatele zaplatit do určitého data dlužnou částku. Závazky vznikají na straně odběratele vůči dodavateli, zaměstnancům, vůči Finančnímu úřadu vzniká daňová povinnost. Závazky se evidují v Knize závazků a musí obsahovat dlužníka, důvod a výši závazku, datum vzniku a úhrady.

Závazky lze dělit podle:

- hlediska doby splatnosti na krátkodobé (se splatností do jednoho roku) a dlouhodobé (se splatností nad jeden rok)
- hlediska místa vzniku na tuzemské a zahraniční
- druhu na závazky vůči dodavatelům, závazky směnečné, závazky z přijatých záloh, ostatní závazky

Podle Českých účetních standardů pro podnikatele č. 017 – Zúčtovací vztahy, oddíl 2.4, je třeba vést analytické účty podle jednotlivých dlužníků a věřitelů a podle jednotlivých druhů měn.

3.2 Ocenění

Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou. Pokud se při inventarizaci zjistí, že hodnota závazků je vyšší (případně nižší) než jejich výše v účetnictví, uvedou se závazky v účetnictví a v účetní závěrce v tomto zjištěném ocenění. (Kovanicová, 2008, s.306)

3.3 Účtování o závazcích

K účtování o závazcích slouží **účetová skupina 32 – Závazky (krátkodobé)**. Obsahuje účty pro evidenci krátkodobých závazků z obchodních vztahů, jako jsou zejména: závazky vůči dodavatelům, závazky plynoucí ze směnek, prostřednictvím nichž má být dodavatelům placeno, závazky z titulu přijatých krátkodobých záloh od odběratelů a ostatní závazky vyplývající z obchodních vztahů. Dlouhodobé závazky se účtují v účetové třídě 4. (Kovanicová, 2008, s.286)

3.2.1 Závazky k dodavatelům

Závazky se účtují ve prospěch účtu **321 – Dodavatelé** a na vrub různým účtům v závislosti na tom, co je předmětem dodavatelské faktury:

111 – Pořízení materiálu

131 – Pořízení zboží

041 – Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku

042 – Pořízení dlouhodobého hmotného majetku

5xx – Různé náklady

343 – DPH (nárok na odpočet)

účetní případ	MD	D	částka
Přijata faktura od dodavatele		111, 131, 041, 042, 5xx	10 000,00
	343		1 900,00
		321	11 900,00
Úhrada závazku	321	221, 211	11 900,00

Tabulka 5 – Účtování přijaté faktury

3.2.2 Přijaté zálohy

Na účtu **324 – Přijaté zálohy** se evidují naše závazky vůči odběratelům z přijatých záloh na budoucí dodávku. Jakmile je záloha přijata na účet, je dodavatel povinen odběrateli vystavit daňový doklad. Na jeho základě se účtuje daňová povinnost na účtu 343 – DPH. Souvztažný zápis se provede na analytický účet k účtu 324. (Mrkosová, 2009, s.168-170)

účetní případ	MD	D	částka
Přijetí zálohy od odběratele	221	324	11 900,00
Vystavení daňového dokladu	324	343	1 900,00
Faktura vydaná za výrobky		601	20 000,00
		343	3 800,00
	311		23 800,00
Zúčtování zaplacené zálohy	324	311	10 000,00
	343	311	1 900,00
Úhrada zbytku faktury	221	311	11 900,00

Tabulka 6 – Účtování přijaté zálohy

3.2.3 Směnky k úhradě

Na účtu **322 – Směnky k úhradě** se evidují dosud neuhrazené závazky z obchodního styku, které byly převedeny na závazky směnečné. Ve prospěch účtu se zaúčtuje závazek převedený z účtu 321 – Dodavatelé zvýšený o úrok, který představuje náklad zúčtovaný na účtu 562 – Úroky.

účetní případ	MD	D	částka
Vznik závazku	518	321	1 000,00
Vystavení směnky na úhradu závazku	321	322	1 000,00
Předpis úroku	562	322	40,00
Úhrada směnky dlužníkem	322	221	1 040,00

Tabulka 7 – Účtování o směnce k úhradě

4 Časové rozlišení

Účtová skupina 38 – přechodné účty aktiv a pasiv je tvořena:

1. účty časového rozlišení

Zákon o účetnictví ukládá povinnost účtovat všechny účetní případy, které s daným obdobím věcně nesouvisejí, časově rozlišené. Časové rozlišení nemusí být provedeno jen tehdy, jde-li o bezvýznamné částky nebo jde-li o pravidelně se opakující platby. Aby účetní případ mohl být zaúčtován jako časové rozlišení, musí být v okamžiku účtování splněny tyto podmínky: musí být známo jeho

- věcné vymezení, účel (čeho se daná operace přesně týká)
- výše, částka
- období, ke kterému se částka vztahuje

Mezi účty časového rozlišení se řadí:

- a) *Náklady příštích období* – představují výdaje běžného účetního období, jež se týkají nákladů období příštích, a to jednotlivých konkrétních nákladových položek. Rozpuštění nákladů příštích období na příslušný nákladový účet třídy 5 se provede v tom účetním období, s nímž časově rozlišené náklady věcně souvisejí.

Příklad:

Úhrada za pronájem garáže pro parkování služebního vozu na běžné účetní období (tj. rok 2008) a na následující 2 účetní období (tj. na rok 2009 a 2010) v celkové výši 150 000,- Kč.

1a)	úhrada za pronájem garáže za rok 2008 v hotovosti	50 000,-
1b)	úhrada za pronájem garáže na rok 2009 a 2010 v hotovosti	100 000,-
2)	v r. 2009 zúčtování nákladů za užívání garáže	50 000,-
3)	v r. 2010 zúčtování posledních 50 000,- Kč do nákladů	50 000,-

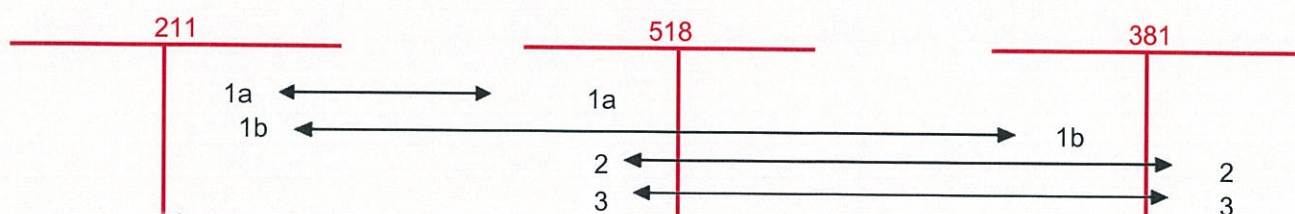


Schéma 1 – Účtování nákladů příštích období

- b) *Výdaje příštích období* představují náklady, jež s běžným účetním období souvisejí, ale výdaj s nimi spojený dosud nebyl uskutečněn (např. nájemné placené pozadu). Tato položka tudíž vyjadřuje závazek v budoucnu výdaj uskutečnit.

<i>Příklad:</i>		
Ze smlouvy o pronájmu garáže vyplývá, že úhrada za užívání garáže bude uskutečněna až ve 3. roce najednou za předchozí období.		
1)	vznik nákladu za pronájem garáže v r. 2008	50 000,-
2)	vznik nákladu za pronájem garáže v r. 2009	50 000,-
3a)	vznik nákladu za pronájem garáže v r. 2010 a úhrada dle smlouvy	50 000,-
3b)	úhrada nájemného za předchozí období (rok 2008 a 2009)	100 000,-

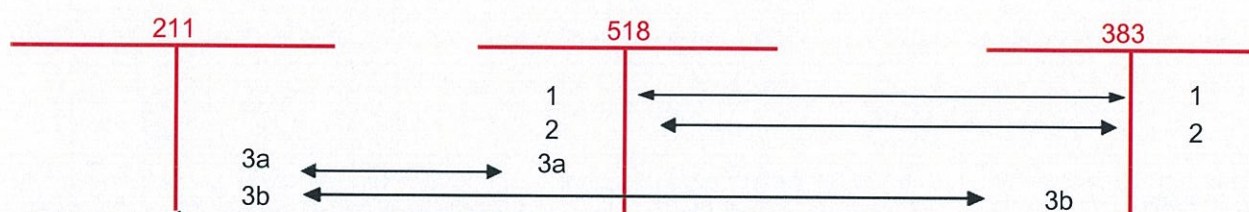


Schéma 2 – Účtování výdajů příštích období

- c) *Výnosy příštích období* představují příjmy běžného období, které věcně patří do výnosů období příštích (např. přijaté předplatné). Jejich zúčtování se provede v období, s nímž věcně souvisejí.

<i>Příklad:</i>		
Účetní jednotky pronajímá garáž a dle smlouvy nájemce za její užívání v letech 2008 – 2010 zaplatí v r. 2008 celkem 150 000,- Kč.		
1a)	úhrada za pronájem garáže v roce 2008	50 000,-
1b)	úhrada za pronájem garáže předem na rok 2009 a 2010	100 000,-
2)	v r. 2009 zaúčtování výnosů za pronájem garáže	50 000,-
3)	v r. 2010 zaúčtování výnosů za pronájem garáže	50 000,-

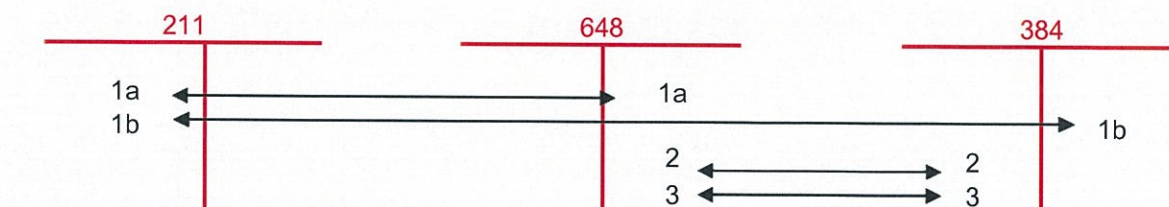


Schéma 3 - Účtování výnosů příštích období

- d) *Příjmy příštích období* jsou částky, které věcně a časově souvisejí s výnosy běžného období, a které podnik nejenom neinkasoval, ale které ani nebyly zaúčtovány na účtech pohledávek.

<i>Příklad:</i>		
Účetní jednotka pronajímá garáž a dle smlouvy nájemce za její užívání v letech 2008 – 2010 zaplatí zpětně až po skončení pronájmu, tj. v r. 2010 celkem 150 000,- Kč.		
1)	v r. 2008 vznik výnosu z pronájmu garáže	50 000,-
2)	v r. 2009 vznik výnosu z pronájmu garáže	50 000,-
3a)	v r. 2010 vznik výnosu z pronájmu garáže a úhrada dle smlouvy	50 000,-
3b)	úhrada pronájmu za předchozí období (za rok 2008 a 2009)	100 000,-

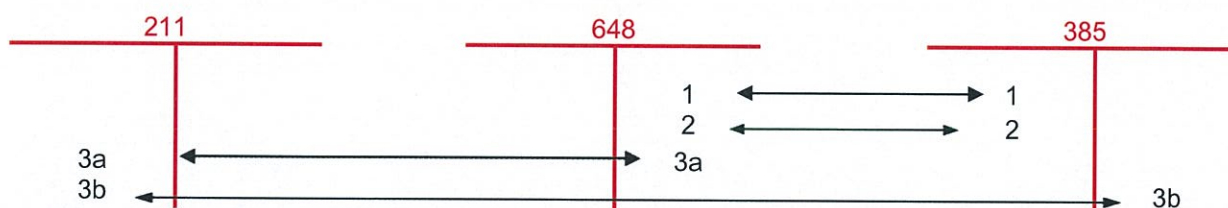


Schéma 4 – Účtování příjmů příštích období

2. dohadnými účty

- a) *Dohadné účty aktivní* popisují dosud nezaúčtované pohledávky, které věcně a časově souvisejí s běžným obdobím, ale které nelze zaúčtovat jako obvyklou pohledávku, protože není známa jejich přesná výše. Příkladem je pohledávka za pojišťovnou v důsledku pojistné události, kdy ke konci rozvahového pojišťovna potvrdila pohledávku, ale nestanovila konečnou výši náhrady.
- b) *Dohadné účty pasivní* vyjadřují dosud nezaúčtované závazky, a to v případech, kdy není možno ke konci rozvahového dne stanovit přesnou výši závazku. Příkladem jsou nevyfakturované dodávky. (Kovanicová, 2008, s.193-194)

5 Analýza dodavatelsko-odběratelských vztahů

5.1 Horizontální analýza

Tato analýza přejímá přímo data, která jsou získávána nejčastěji z účetních výkazů (rozvahy podniku a výkazu zisku a ztráty), příp. z výročních zpráv. Vedle sledování změn absolutní hodnoty vykazovaných dat v čase se zjišťují také jejich relativní (procentní) změny (tzv. technika procentního rozboru). Změny jednotlivých položek výkazů se sledují po řádcích, horizontálně, a proto je tato metoda nazývána horizontální analýzou absolutních dat.

$$\text{změna v \%} = \frac{\text{běžné období} - \text{předchozí období}}{\text{předchozí období}} \times 100 = \frac{x_{t+1} - x_t}{x_t} \times 100$$

5.2 Vertikální analýza

Při vertikální analýze se posuzují jednotlivé komponenty majetku a kapitálu, tzv. struktura aktiv a pasiv podniku. Ze struktury aktiv a pasiv je zřejmé, jaké je složení hospodářských prostředků potřebných pro výrobní a obchodní aktivity podniku a z jakých zdrojů (kapitálu) byly pořízeny. Na schopnosti vytvářet a udržovat rovnovážný stav majetku a kapitálu závisí ekonomická stabilita podniku.

Označení vertikální analýza proto, že se při procentním vyjádření jednotlivých komponent postupuje v jednotlivých letech odshora dolů (ve sloupcích) a nikoliv napříč jednotlivými roky. Jako základ pro procentní vyjádření se bere ve výkazu zisku a ztráty obvykle velikost tržeb (= 100 %) a v rozvaze hodnota celkových aktiv podniku. Výhodou vertikální analýzy je, že nezávisí na meziroční inflaci a umožňuje tedy srovnatelnost výsledků z různých let.

Struktura aktiv poskytuje základní informace o tom, jaká část aktiv podniku se nalézá ve vázané a jaká v likvidní formě. Poměr stálých a oběžných aktiv podniku vyjadřuje tzv. intenzitu aktiv. Majetková struktura podniku se bude utvářet v závislosti na předmětu činnosti a na finanční politice podniku.

5.3 Ukazatele aktivity

Rychlost obratu, resp. obratovost pohledávek je vyjadřována jako poměr tržeb a průměrného stavu pohledávek. Výsledkem je absolutní číslo, které udává v podobě počtu obrátek, jak rychle jsou pohledávky přeměňovány v peněžní prostředky.

$$\text{rychlost obratu pohledávek} = \frac{\text{tržby}}{\text{pohledávky}}$$

Dalším ukazatelem je *doba obratu pohledávek*, která je vyjadřována jako poměr průměrného stavu pohledávek a průměrných denních tržeb, nebo jednoduše se vypočte, jestliže se počet dnů v roce vydělí obratovostí pohledávek. Ukazuje, jak dlouho, kolik dní se majetek podniku vyskytuje ve formě pohledávek, resp. za jak dlouhé období jsou pohledávky v průměru spláceny (tzv. průměrné inkasní období).

$$\text{doba obratu pohledávek} = \frac{\text{pohledávky}}{\text{tržby} / 365} \quad \text{nebo} \quad \frac{365}{\text{obratovost pohledávek}}$$

Jedním z významných ukazatelů situace podniku je také rozdílový ukazatel **čistý pracovní kapitál**. Jedná se o rozdíl mezi celkovými oběžnými aktivy a celkovými krátkodobými dluhy. Ty mohou být vymezeny od splatnosti 1 rok až po splatnost tříměsíční, což umožňuje oddělit výstižněji v oběžných aktivech tu část finančních prostředků, která je určena na brzkou úhradu krátkodobých závazků, od té části, která je relativně volná a kterou chápeme jako určitý finanční fond. Tento fond je součástí oběžného majetku financovanou dlouhodobým kapitálem, čili je částí dlouhodobého kapitálu vázaného v oběžném majetku. Jde tedy o relativně volný kapitál, který je využíván k zajištění hladkého průběhu hospodářské činnosti. Přebytek krátkodobých aktiv (vhodně strukturovaných a ve zdravé míře likvidních) nad krátkodobými dluhy opravňuje k úsudku, že podnik má dobré finanční zázemí, že je likvidní.

Podnik má mít tolik oběžného majetku (peněz, zásob, pohledávek), kolik vyžaduje jeho hospodárný provoz. Má-li jej více, pak je jeho část v nečinnosti, což vyvolává zbytečné náklady (úroky z vázaného majetku). Má-li jej méně, pak je nevyužit dlouhodobý majetek, což je nehospodárné a brzdí celkový rozvoj podniku.

Metodika práce

Práce je rozdělena dvou velkými celky, které jsou pro lepší přehlednost dále členěny podle okruhů do jednotlivých kapitol a subkapitol.

První část obsahuje teoretické poznatky, které se vztahují k tématům analyzovaných v druhé, praktické části. Získány byly především studiem zákonů a odborné literatury o řešeném problému. Popisují zde dodavatelsko-odběratelské vztahy a jejich zachycení v účetnictví. Věnují se hlavně účtování záloh, časovému rozlišení a tvorbě opravných položek. Seznam použitých účtů uvádím v příloze. Na závěr teoretické části je přiblížen základ finanční analýzy nutný k rozboru dodavatelsko-odběratelských vztahů.

Ve *druhé části* najdeme praktické poznatky vycházející z teoretických základů získaných v úvodních kapitolách. Analyzovaným objektem je existující firma, jejímž předmětem činnosti je pronájem nebytových prostorů v obchodním centru. *Hlavním cílem* je posoudit vhodnost používaného softwaru v této firmě k zachycení dodavatelsko-odběratelských vztahů. *Dílními cíli* se staly analýza pohledávek a závazků, popis účetnictví účetní jednotky a návrh změn v oblasti dodavatelsko-odběratelských vztahů.

Prvním tématem praktické části je popis účetního softwaru. Poznatky byly získány hlavně vlastními zkušenostmi. Věnují se podrobně fakturaci a jejími možnostmi a způsoby ve zvoleném programu, úhradě pohledávek a závazků, přehledu uhrazených a neuhrazených pohledávek a dluhů a vysvětlení hlavních principů, s nimiž software pracuje.

Další oddíl práce má za úkol představit společnost a popsat její účetnictví. Jako každá účetní jednotka i vybraná firma má svá specifika, která jsou uvedena spolu s příklady účtování. Mezi řešená témata patří účtování depozitů, záloh, krátkodobých nájemců a přeúčtování energií. Použité účty a jejich analytická evidence odpovídají firemní účtové osnově, která je uvedena v Příloze.

V poslední části je společnost podrobena analýze dodavatelsko-odběratelských vztahů. K tomu byly použity matematické metody (poměrové a rozdílové ukazatele finanční analýzy) a komparativní metoda založená na porovnání finančních údajů ve dvou po sobě jdoucích letech. Hlavním zdrojem informací byla rozvaha a výkaz zisků a ztrát společnosti.

6 Charakteristika použitého softwaru

K vypracování této práce byl použit software Management Reports International (dále jen MRI). Jedná se o aplikaci vyvinutou přímo pro práci s nemovitostmi.

6.1 Součásti programu

Program se dělí na několik částí, z nichž nejvýznamnějšími jsou:

6.1.1 Commercial management

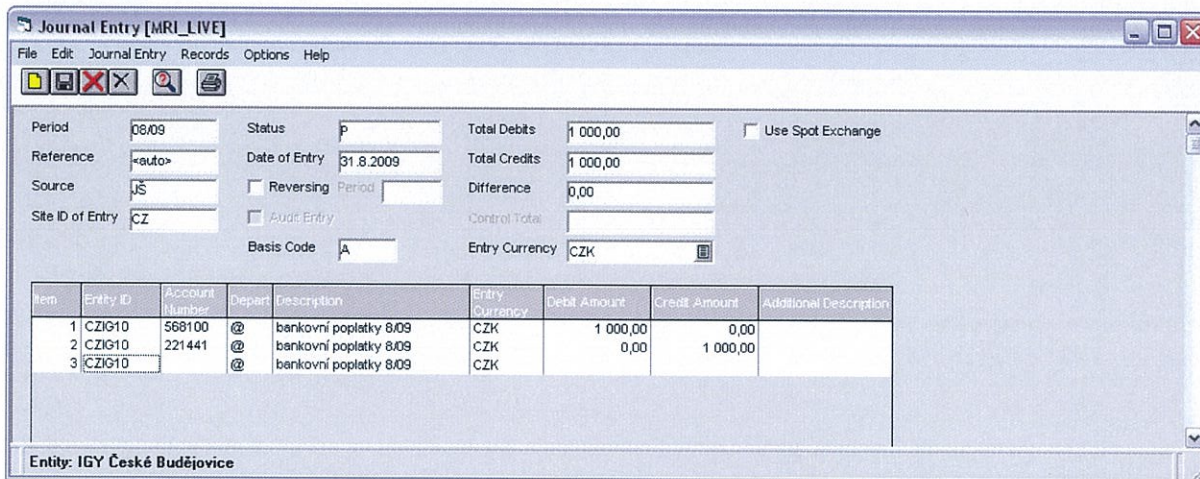
Slouží zejména k fakturaci a úhradě vystavených faktur. Pracuje se zde s transakcemi, které se dají svázat do jedné akce, tzv. batch. Dále se zde zadávají indexy, kterými se přepočítávají jednotlivé položky nájmu. V neposlední řadě se zde tisknou faktury a počítají penále.

6.1.2 Accounts payable

Tento modul se zabývá především fakturami došlými. Dochází zde k účtování přijatých dokladů a také k jejich úhradě.

6.1.3 General ledger

V této části se účtují interní doklady. Je to oddíl programu, kde nedochází k automatickému účtování, jako je tomu u předchozích dvou modulů.



Obrázek 1 – Modul General ledger

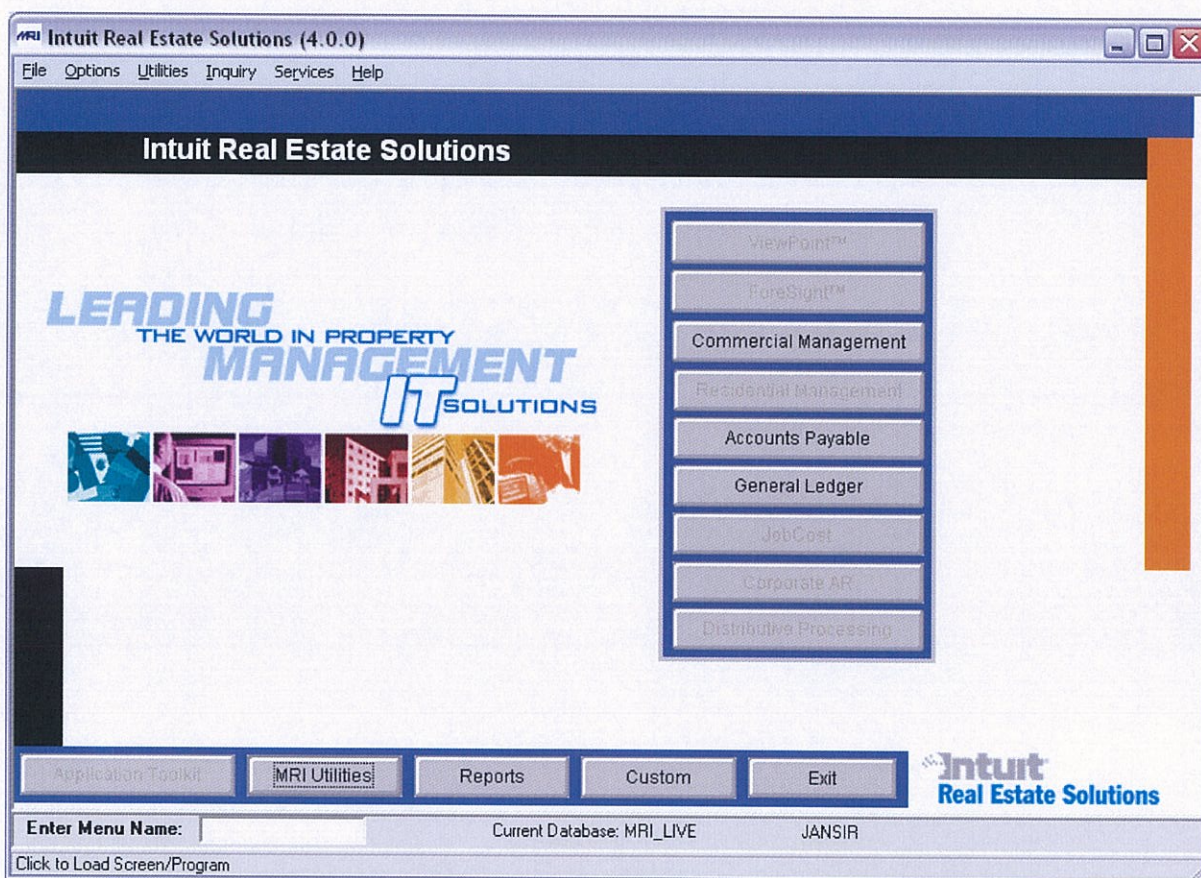
6.1.4 MRI utilities

Důležitá součást softwaru zejména pro lettingové oddělení jsou MRI utilities. Zadávají se zde zásadní informace o nájemcích, které jsou mimo jiné podkladem k fakturaci. Zjistit je zde možné i začátek a konec nájmu, číslo jednotky, datum indexace a typ indexu, adresy a kontakty na nájemce, údaje o společnosti a tzv. billing (částky nájmu a ostatních poplatků).

Další možností v této části je také import z aplikace MS Excel. Pokud je tedy třeba vyfakturovat velké množství dokladů, které nejde pomocí rentupu, rychlou možností je vytvořit tabulku podle předem daného formátu.

2.1.5 Reports

Jak napovídá název, slouží tento oddíl ke generování různých reportů. Využijí ho především finanční analytici, ale i pro účetní je nezbytnou součástí. Zde se zjišťují zůstatky účtů k zadané periodě (trial balance report), vyjždějí podrobné detaily účtů (general ledger report) a také soupis všech pohledávek (aged delinquency report).



Obrázek 2 – Základní obrazovka programu MRI

Program pracuje s několika důležitými termíny, které je třeba na začátek vysvětlit.

6.2 Základní pojmy

- **batch**

Batch je skupina transakcí, které chce uživatel zároveň postnout v jeden okamžik. Modul Commercial Management umožňuje zadat různorodé typy transakcí do stejného batche. Tím může být úhrada vystavených faktur nebo ruční vystavování faktur. Batch může být změněn nebo smazán do té doby, než je postnut, tzn., než jsou všechny transakce připsány.

- **entita**

Entita vyjadřuje označení jedné budovy a tím tedy i jedné společnosti. Má jednoznačný název a k němu je přiřazená i zkratka, se kterou program především pracuje.

- **lease ID**

Lease ID je označení nájemce v rámci jedné entity. Pokud tedy má jedna společnost více jednotek v jedné entitě (obchodním centru) nebo ve více budovách, pokaždé bude mít jiné lease ID.

- **cash type**

Cash type je obecný popis různých účtů, které program používá. Používá se při úhradě vystavených faktur k určení, na který bankovní účet se má platba připsat. V modulu Accounts payable pak slouží k specifikaci general ledger účtu, kam se postne přijatá faktura a zároveň bankovní účet, ze kterého se faktura zaplatí. Požíváním cash typů se proces zadávání dat zjednodušuje a to z důvodu, že není třeba si pamatovat a vyhledávat general ledger účty.

- **income category**

Income kategorie slouží k rychlé fakturaci. Každá income kategorie je definována předkontakci, jejichž seznam lze vyvolat v modulu Reports.

Income category	Popis	Zaučtování
RENT	nájem	311 050 / 602 100
XXA1	přefakturace na nájemce	311 030 / 315 110
SECA	roční vyúčtování služeb	311 060 / 388 130
DPOS	vystavení depozitu	311 210 / 475 100
OPAY	přeplatek nájemce	221 xxx / 325 010

Tabulka 8 – Příklad income kategorií a jejich zaučtování

- **VAT code**

VAT kódy slouží pro výpočet DPH jak v modulu Commercial Management, tak v Accounts Payable. V modulu CM jsou kódy čtyřmístné a téměř každá income kategorie má svůj VAT kód, přestože tyto kódy mají pouze dvě sazby (9 % a 19 %), v AP potom trojmístné a používají se pouze tři (CZW – bez DPH, CZM – 19 % DPH a CZD – 9 % DPH).

6.3 Modul fakturace v účetním programu

6.3.1 Fakturace

Fakturace se provádí v systému MRI dvěma způsoby.

6.3.1.1 Ruční fakturace

Prvním z nich je ruční fakturace v modulu CM. Začíná založením batche, kde se zadává datum batche a popis. Datem bývá obvykle datum uskutečnitelného zdanitelného plnění. Popis slouží především pro orientaci uživatelů systému, v systému se dále nenalezne, ani se podle něho nevyhledává. Pro vyhledání postnutého batche je důležité hlavně jeho číslo.

	Debit Amounts	Credit Amounts
Control	0,00	0,00
Tenant		
Security Adjustments		
Non Tenant		

Obrázek 3 – Založení batche

Po otevření batche se vybere v záložce Window funkce Tenant billing and adjustments. Zadává se postupně entita (její zkratka), nájemce, který se fakturuje (jeho lease ID), datum (DÚZP). Dále se volí numerické znaménko fakturace: CH (charge) – fakturace, nebo NC (non-charge) – dobropis.

Následuje výběr income kategorie a za ním popis. Income kategorie v sobě již mají základní popis, který se objeví na předtisku faktury, popis poté doplňuje tuto základní informaci. Například income kategorie RSTR (fakturace krátkodobých nájemců platících do pokladny) obsahuje popis: Vyúčtování nájemné galerie. Do kolonky Description se potom může dát období, ke kterému se fakturace vztahuje nebo určení konkrétní položky nájmu (energie, teplo).

Property Id	Lease Id	Date	Source Code	Income Category	Description	Billing Currency Code	Unit Value	Quantity	Unit Price	Transaction Amount	VAT	VAT Amount	CM In Numb
CZIG10	CZ3107	1.8.2009	CH Charge	RSTR	7/09	CZK		1,00		10 000,00	CSTB	1 900,00	
CZIG10	CZ3107	1.8.2009	CH Charge	RSYB	DPH for RSTR	CZK		1,00		1 900,00		1 900,00	
CZIG10	CZ3107	1.8.2009	CH Charge	RSTR	- teplo	CZK		1,00		100,00	CSTR	9,00	
CZIG10	CZ3107	1.8.2009	CH Charge	RSYR	DPH for RSTR	CZK		1,00		9,00		9,00	

Tenant Receipts
 Occupant: Milan Král s.r.o., Income Category: Short term rent
 Batch ID: CZ047630

Obrázek 4 – Okno ruční fakturace

Dalšími atributy jsou počet jednotek a částka za jednotku. Toto se například použije, pokud je známo, že za jeden den krátkodobého pronájmu činí částka za energie 10,-. V měsíci prosinci se tedy zadá do počtu jednotek číslo 31 (počet dnů v měsíci) a unit price 10. Program poté sám dopočítá celkovou částku. Tento proces se ovšem může přeskočit a zadává se pouze celková částka a unit price automaticky bude 1.

Nejdůležitější položkou v ruční fakturaci je kód pro DPH (VAT code). Většina income kategorií má k sobě přiřazený DPH kód, který se používá nejčastěji, ale ten se samozřejmě může měnit. Zmíněná income kategorie RSTR má přiřazený kód CSTR (19 %), ale při fakturaci tepla je třeba změnit tento typ na CSTR (9 %).

Po vyplnění celého řádku se musí fakturovaná částka přepočítat klávesou F8. Tím nám naskočí další řádek, který bude obsahovat pouze částku DPH. VAT code tedy slouží pro správné přepočítání částky, ale také pro vyjetí kódu DPH, který už je brán za samotnou income kategorii. Ke kategorii RSTR je tedy používána například income kategorie VATR.

Takto vytvořený batch může být zavřen. V dialogovém okně Print open batch listing se dá ještě vše zkontrolovat. V přehledné formě jsou zde všechna zadaná data, kromě popisu položky. Pokud je vše v pořádku, může se batch tzv. postnout. Znovu se nám objeví okno, které bylo zadáváno při vytváření batche. Do kontrolního pole se vypíše fakturovaná částka i s DPH. Pokud se nebude shodovat s částkou zadanou v systému, batch se nepostne. To slouží zejména pro to, aby ostatní uživatelé programu MRI nepostli omylem cizí batch, který

ještě není hotový. V programu totiž všichni účetní vidí všechny batche, ať už jsou kompletní či ne. Posledním krokem k postnutí je zadání periody, do které bude batch uložen.

6.3.1.2 Fakturace RENT UPem

Druhou možností fakturace, která je podstatně rychlejší je fakturace pomocí tzv. RENT UPU. Jeho základem je billing, který zadává lettingové oddělení. Bez zadaného billingu by rentup nebyl možný. Obsahuje jednak informace o nájemci (fakturační a korespondenční adresa, kontakty atd.), ale hlavně veškeré fakturační údaje. Mezi ty patří: výměra plochy nájemní jednotky v m², částka nájmu za fakturační období, výše marketingových a společných poplatku na 1m² a jestli probíhá fakturace měsíčně nebo kvartálně.

The screenshot shows the TKD Lease View [MRL_LIVE] application window. The interface includes a menu bar (File, Edit, Records, Options, Window, Help), a toolbar, and a main data entry area. The data entry area contains fields for Property Id (CZIG10), Occupant Name (Bjou Brigitte), Master Occupant Id (CZ002107), Unit Id (0A109), Contract Eff. Date (26.1.2005), Vacate, Generation Code (NEW), Lease Id (CZ2128), Rent Start Date (26.1.2005), Alt. Stop Billing, Generation Number (1), and Expiration (26.1.2010), Occupancy Status (C). Below these fields are radio buttons for Charges, Recoveries, CPI, and Porter Wage. A section titled 'Recurring Charges' has radio buttons for Current Charges, Include Future Charges, All Charges, and New Charges. A table displays the following data:

Income Category	Description	Effective Date	Billing Currency Code	Unit Value	Quantity	Unit Price	Euro Amount	Currency Code	Amount	Freq
MARK	Marketing	1.4.2008	EUR	m2	57,10	5,40	308,34	CZK	7 921,25	Q
RENT	Rent	1.4.2009	EUR	m2	57,10	94,74	5 409,54	CZK	138 971,08	Q
SOCCO	Common costs	1.2.2007	EUR	m2	57,10	11,70	668,07	CZK	17 162,72	Q

The bottom of the window shows 'Table: LEAS' and 'Sort:BLDGID COLL'.

Obrázek 5 - Billing

Protože veškeré poplatky jsou zadávány většinou v EUR, musí se celý rentup přepočítat aktuálním kurzem podle DÚZP. K tomu slouží speciální report. Po zadání prvního dne fakturace, výběru entity a správného kurzu systém spočítá jednotlivé fakturované částky v CZK.

V modulu CM se poté vybere možnost Monthly activities a v něm Create recurring charges. Nejprve se zadává pouze entita. Po dokončení reportu se nám objeví přehled stejný jako v případě nepostnutého batche – tedy Print open batch listing. Je vhodné provést kontrolu na tabulku vytvořenou v aplikaci MS Excel a v případě shody se může batch postnout do příslušného období a report vyjede znovu, tentokrát již s číslem batche.

6.3.2 Tisk faktur

Další postup je již shodný pro obě možnosti fakturace, dochází v něm přímo k tisku faktur.

Ten najdeme v modulu CM – Monthly activities – Print statements. Po otevření nám vyjede několik vzorů, které zadává IT technik. Vzor předurčuje, jak bude faktura vypadat a proto svůj vzor budou mít faktury v CZK, faktury v EUR, dobropisy nebo zálohové faktury. Po vybrání požadovaného vzoru se objeví okno, kde zadáváme údaje, které budou vytisknuty na faktuře. Jedná se zejména o výběr entity a nájemce. Pokud chce uživatel fakturovat celou entitu, vybere možnost Properties, pokud pouze některé nájemce, dá volbu Leases a zadává jednotlivé nájemce.

Property Id	Lease Id	Occupant Name
CZIG10	CZ2074	Albert
CZIG10	CZ2076	New Yorker
CZIG10	CZ2078	Kenvelo

Obrázek 6 – Tisk faktur

Dále je třeba vybrat číslo účtu, na který budou nájemci platit, pokud jich má entita zadaných více. Dopíše se také datum vystavení faktury, počet dní do splatnosti, datum uskutečnitelného zdanitelného plnění a textace faktury. Poté se můžeme na fakturu podívat při

zaškrtnutém tlačítku edit. Pokud je vše v pořádku, změní se edit na update a faktura vyjede i s číslem.

Užitečnou funkcí je tisk faktur podle income kategorií. Pokud se totiž rentupem postne batch, který bude obsahovat jak nájem, tak marketingové a servisní poplatky, objeví se nám vše na jedné faktuře. Existují ovšem případy, kdy nájem má být placen na jeden účet – rentový a zbytek na jiný bankovní účet. V tomto případě se vybere v seznamu income kategorií pouze RENT a vloží se příslušné číslo účtu. Faktury vyjedou pouze za nájem a po updatu uživatel změní kategorie na MARK (marketing) a SCCO (service charges) a opět zadá číslo účtu.

Abyste nemuseli uživatelé pokaždé složitě zadávat veškeré tyto údaje, je možné si je předem navolit a uložit do vlastního stylu. Vybírá se potom pouze vlastní styl a formulář na tisk faktur se nám objeví již s námi zadanými údaji.

6.4 Evidence pohledávek (outstandingy)

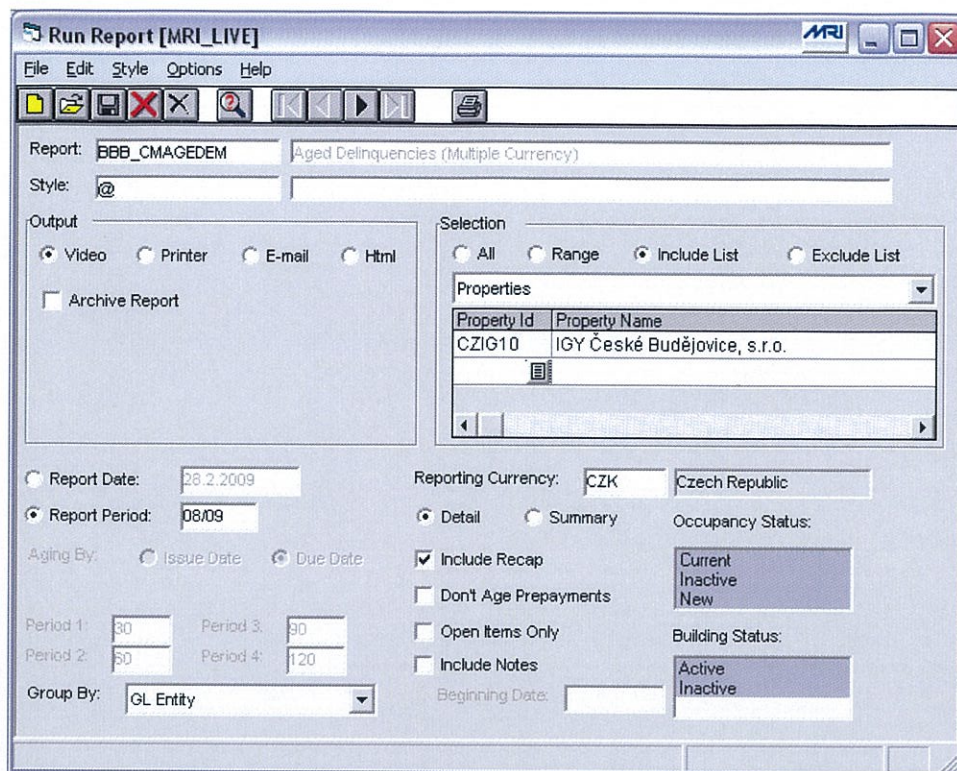
K evidenci pohledávek v systému MRI slouží speciální report *Aged delinquency*. Pohledávky lze vyjíždět za určitou periodu. Je tedy důležité, kam bude batch s fakturací postnut, protože v období 12/08 se nám neobjeví faktury, které byly postnuty do 01/09. To samé platí i o batchi, ve kterém se provádí úhrady došlých plateb za faktury. Pokud bude například faktura uhrazena 31. 12. 2008, ale bude postnuta do 02/09, bude do tohoto období vyjíždět stále jako neuhrazená.

Outstandingy se dají spustit opět za celou entitu (možnost Properties) nebo za konkrétního nájemce (Leases).

Přehled pohledávek je členěn podle jednotlivých nájemců. U každého z nich je vidět, které faktury jsou v daném období neuhrazené a to podle jednotlivých income kategorií. Zvlášť je tedy evidován nájem a DPH k nájmu. Na závěr je u každého nájemce sumář celkových dluhů, nejprve opět podle income kategorií a poté i celková částka veškerých dluhů (viz Příloha 1)

Z outstandingů se dá zjistit i datum poslední úhrady jakékoliv faktury. U každé faktury lze také vidět, jak dlouho je po splatnosti. Ve sloupci current jsou pohledávky, které nájemce dluží, ale ještě nejsou po splatnosti. V dalších sloupcích jsou postupně částky, kdy faktura je 30, 90, 120 a výš dnů po splatnosti.

Samozřejmostí je export do programu MS Excel, případně MS Word.



Obrázek 7 – Okno reportu s přehledem pohledávek

6.5 Evidence závazků

Pro evidenci závazků slouží report nazvaný *Openstam*. Report lze vygenerovat pouze podle periody, nikoliv podle jednotlivých dodavatelů. V přehledu je uveden datum uskutečnění zdanitelného plnění, datum splatnosti, název dodavatele, popis služby a celková částka k úhradě (viz Příloha 2). Na závěr reportu je uvedena celková částka závazků, která souhlasí s účtem 321 100.

6.6 Přehledy uhrazených a neuhrazených závazků a pohledávek

6.6.1 Úhrada přijatých plateb

Úhrada přijatých plateb se provádí v modulu CM. Využívá se opět batche. Datum se zadá podle výpisu, do popisu přijdou iniciály uživatele a dále text, ze kterého bude zřejmé, že se jedná o banku. Účetní musí nejprve zadat entitu, za kterou bude hradit a poté ze seznamu vybrat nájemce, od kterého platba přišla.

Aby bylo zřejmé, že šlo o úhradu z bankovního výpisu, označí se Receipt type symboly BA (bank account). Pokud by šlo o úhradu zápočtem, použije se AP (applying). Rozlišuje se i úhrada do pokladny, v tom případě se zadá PC (petty cash).

The screenshot shows the 'Cash Receipts' application window. At the top, there is a menu bar (File, Edit, Batch, Window, Help) and a toolbar. Below this is a form with various input fields:

- Receipt Trans. #: []
- Master Occupant: []
- Property Id: CZIG10
- Lease Id: CZ2312
- Address Id: []
- Invoice #: []
- Description: EMCM - offices
- Date: 31.12.2008
- Receipt Type: BA
- Cheque #: R220/2
- Charges: CZK 171 190,26
- Credits: CZK 0,00
- bank: CZK 0,00
- Applied: CZK 0,00
- Remaining: CZK 0,00

Below the form is a table with the following columns: Property Id, Lease Id, Transaction Date, Income Category, Source Code, CH Invoice, Description, Transaction Currency, Open Amount, Entry Currency, Entry Equivalent, Entry tran amount, Cash Type, Bank Id, VAT ID, Prep amount.

Property Id	Lease Id	Transaction Date	Income Category	Source Code	CH Invoice	Description	Transaction Currency	Open Amount	Entry Currency	Entry Equivalent	Entry tran amount	Cash Type	Bank Id	VAT ID	Prep amount
CZIG10	CZ2312	1.1.2009	RENO	CH Charge	900176	AUTOCHRG @T31.3.200	CZK	110 973,17	CZK	110 973,17	0,00				
CZIG10	CZ2312	1.1.2009	RVAB	CH Charge	900176	DPH for RENO	CZK	21 084,90	CZK	21 084,90		RE	CZIGR1		
CZIG10	CZ2312	1.1.2009	SCOO	CH Charge	900084	AUTOCHRG @T31.3.200	CZK	32 884,19	CZK	32 884,19		SC	CZIGSC		
CZIG10	CZ2312	1.1.2009	SVAT	CH Charge	900084	DPH for SCOO	CZK	6 248,00	CZK	6 248,00		SC	CZIGSC		

At the bottom of the window, there are summary fields: *Credits Applied: 0,00 and Net Open: 171 190,26. The status bar shows 'Occupant: EMCM - offices, Income Category: Office rent' and 'Batch ID: CZ035182'.

Obrázek 8 – Okno s úhradou vystavené faktury

K jednoznačné identifikaci platby a její snadné vyhledání slouží políčko Checque. Firma IGY České Budějovice, s.r.o. používá pro příchozí platby číslování a kód potom může vypadat např. R/220/4 (tj. rentový účet/číslo výpisu/položka na výpisu). Z tohoto popisu je jasné, na kterém výpise se platba nachází.

Další položkou k vyplnění je potom samotná uhrazená částka. Vypíše se podle výpisu a následně vyjedou všechny neuhrazené faktury. Dvojklikem ve sloupci Entry tran amount se faktura uhradí podle jednotlivých income kategorií. Je třeba dávat pozor, zda ze strany nájemce nedošlo k zaokrouhlení částky. Pokud nájemce uhradil více než na faktuře, v batchi se nic nemění, ale rozdíl se doúčtuje journalem na účet 648. Jestliže však došlo k zaokrouhlení směrem dolů, postupuje se tak, že částka se upraví tak, jako by nájemce zaplatil celou fakturovanou sumu. Na účet 548 se poté opět journalem zaúčtuje náklad zaokrouhlení.

Takto se postupuje u všech příchozích plateb na jednom výpise. Na závěr se batch musí postnout, a to do období podle výpisu. Pokud se upravuje některé z částek jako náklad ze zaokrouhlení, kontrolní číslice nebude o toto haléřové vyrovnání sedět.

Důležitou součástí u úhrad faktur jsou cash typy, podle kterých částky padají na jednotlivé účty 221. Cash typy jsou přiřazovány automaticky při fakturaci. Například nájem RENT má přidělený cash type RE, a proto všechny úhrady s tímto cash typem padají na rentový účet 221 001. Pokud ovšem na tento účet přijde platba za marketingové poplatky, která má cash type MK, musí se tento změnit, jinak by platba byla připsána na účet 221 002.

6.6.2 Úhrada odchozích plateb

Odchozí platby se účtují v modulu Accounts payable. Před otevřením se vybírá období, do kterého budou platby zapsány a to opět podle výpisu. Poté přes tlačítko FIND se najde zaúčtovaná faktura, která má být zaplacená. Vyhledávat lze podle názvu dodavatele, variabilního symbolu nebo částky. Tato část modulu je společná pro všechny uživatele, proto se musí dát pozor, aby nebyla omylem uhrazena jiná faktura. Odchozí platby na výpise značí IGY České Budějovice, s.r.o. malými písmeny.

Po výběru příslušné faktury se objeví zaúčtování. Samotná úhrada se provede tlačítkem Pay invoice. Naskočí dialogové okno, kde je třeba vyplnit identifikaci platby, např. S220/b znamená, že platba odešla ze service charge účtu č. 220 a byla to druhá položka odchozích plateb. Pro naši orientaci ještě zbývá dopsat údaje jako datum úhrady a znovu období, do kterého platba patří.

I zde stejně jako u příchozích plateb hrají roli cash typy. Ty se ovšem volí již při účtování došlé faktury. Při zadání cash typu SC nám platba při úhradě odejde z účtu service charge.

Supplier	CZ42324254	Alternate Supplier Address ID	
2nd Supplier			
Invoice Number	CZ2009001	Internal Invoice No.	
Expense Period	08/09	OTIS, a.s.	J Opletala 1279
Session #	CZ0151	Břeclav	690 59
PO Number			
Invoice Date	1.8.2009	Date Received	5.8.2009
Due Date	31.8.2009	Separate Cheque	<input type="checkbox"/>
Invoice Amount	CZK	25 000,00	
VAT Amount	CZK	4 750,00	
Total Invoice	CZK	29 750,00	
Discount	CZK	0,00	
Amount Paid	CZK	0,00	
Net Due	CZK	29 750,00	

Entry Id	Cash Type	GL Expense Account	Job Code	Department	Reference	Entry Currency	Entry Item Amount	Entry Discount Amount	Entry Net Amount	Base Currency	Status	VAT
CZIG10	SC	518350		@	servis výtahů 8/09	CZK	25 000,00	0,00	25 000,00	CZK	R	CZM
CZIG10	SC	343320		@	DPH / CZIG10	CZK	4 750,00	0,00	4 750,00	CZK	R	

Obrázek 9 – Zaúčtování přijaté faktury

6.6.3 Přehled uhrazených a neuhrazených pohledávek

K přehledu uhrazených a neuhrazených pohledávek slouží **CM Inquiry**. Zadáváme opět entitu a konkrétního nájemce. V tomto modulu tedy není možné vyjet přehled za celou entitu nebo její část. Ale lze vyhledávat podle income kategorií, je proto možné vyjet pouze faktury za nájem, pohyb depozitu nebo přeplatky.

Přehledy se dají řadit podle data nebo podle jednotlivých faktur, tzn. vyfakturované částky a úhrady budou pod sebou. Je také možné zobrazit pouze open položky (otevřené, tedy neuhrazené), closed položky (zavřené, uhrazené) nebo oboje dohromady.

V samotné vyjeté sestavě se najde řada údajů. Mezi ně patří DÚZP, datum splatnosti, číslo batche, ve kterém se fakturovalo nebo byla faktura uhrazena, income kategorie, popisek, který se zadává při ruční fakturaci, popřípadě popis, který vyjede s rentupem.

CM Inquiry vypadá na první pohled nepřehledně a je zapotřebí delší práce se softwarem k pochopení celého systému. Řada údajů se v něm těžce studuje a účetní se většinou při hledání složitějších operací neobjede bez exportu do MS Excel.

The screenshot shows the 'Cash Receipts' window with a menu bar (File, Edit, Batch, Window, Help) and a toolbar. The summary section displays the following data:

Receipt Trans. #	Description	Charges	CZK	29 318,65
Master Occupant	BAZILIKA o.p.s.	Credits	CZK	0,00
Property Id	CZIG10	bank	CZK	14000,00
Lease Id	CZ2926	Applied	CZK	0,00
Address Id		Remaining	CZK	14 000,00
Invoice #				

Below the summary is a table with columns: Property Id, Lease Id, Transaction Date, Income Category, Source Code, CM Invoice, Description, Transaction Currency, Open Amount, Entry Currency, Entry Equivalent, Entry Tran Amount, Cash Type, Bank Id, and V.A.T. The table contains 20 rows of transaction data.

At the bottom of the window, it shows: *Credits Applied: 0,00 Net Open: 29 318,65. The status bar at the very bottom reads: Occupant: BAZILIKA o.p.s., Income Category: Short term billboards Batch ID: CZ046821.

Obrázek 10 – CM Inquiry (přehled pohledávek)

6.6.4 Přehled uhrazených a neuhrazených závazků

K přehledu závazků slouží AP Inquiry. Vyhledává se podle názvu dodavatele a dále se musí zadat entita. Po spuštění tlačítkem Execute vyjedou všechny faktury od příslušného dodavatele zaúčtované v rozmezí, které bylo také označeno.

V přehledu se objevuje variabilní symbol, datum zaúčtování, datum splatnosti, perioda, do které se účtovalo, částka bez DPH, částka DPH a částka celkem. Na první pohled je možné ze sloupce Paid amount zjistit, zda je faktura uhrazena. Rozkliknutím položky pak mohou uživatelé vidět detailnější informace o úhradě, jako je zaúčtování, datum platby a kód výpisu (výše zmíněný S220/b).

Nevýhodou AP Inquiry je hlavně to, že v přehledu nelze vidět interní číslo faktury, takže pokud je potřeba fakturu fyzicky najít, je třeba tak udělat přes speciální report, který vyhledá interní číslo podle variabilního symbolu.

The screenshot shows the 'AP Inquiry' window with the following search criteria:

- Supplier ID: CZ60470291 (ISS Falcity Services s.r.o.)
- Entity ID: CZIG10 (IGY České Budějovice)
- Date Type: Invoice Date
- Date Range Type: Include All Dates (14.4.2000 - 17.5.9504)
- Supplier History: All
- Document Type: Owner

Invoice #	Owner #	Inv Date	Due Date	PO Number	Expense PD	Cur	Invoice Amt	VAT Amt	Invoice Total	Paid Amt	ATTI Statu
CZ90802227	80129	1.3.2008	1.4.2008		03/08	CZK	18 960,65	3 602,52	22 563,17	22 563,17	
CZ90803578	80194	1.4.2008	1.5.2008		04/08	CZK	264 710,41	50 294,98	315 005,39	315 005,39	
CZ90803579	80193	1.4.2008	1.5.2008		04/08	CZK	15 219,00	2 891,61	18 110,61	18 110,61	
CZ90804925	80237	1.5.2008	30.5.2008		05/08	CZK	231 036,21	43 896,88	274 933,09	274 933,09	
CZ90804931	80236	1.5.2008	30.5.2008		05/08	CZK	13 375,16	2 541,28	15 916,44	15 916,44	
CZ90807111	80306	1.6.2008	2.7.2008		06/08	CZK	247 843,71	47 090,30	294 934,01	294 934,01	
CZ90807112	80310	1.6.2008	2.7.2008		06/08	CZK	11 854,94	2 252,44	14 107,38	14 107,38	
CZ90809189	80341	1.7.2008	1.8.2008		07/08	CZK	258 850,41	49 181,58	308 031,99	308 031,99	
CZ90809190	80340	1.7.2008	1.8.2008		07/08	CZK	10 397,06	1 975,44	12 372,50	12 372,50	
CZ90810327	80409	1.9.2008	1.9.2008		08/08	CZK	250 358,61	47 568,14	297 926,75	297 926,75	
CZ90810328	80410	1.8.2008	1.9.2008		08/08	CZK	22 194,76	4 217,00	26 411,76	26 411,76	
CZ90811822	80439	1.9.2008	30.9.2008		09/08	CZK	16 930,42	3 216,78	20 147,20	20 147,20	
CZ90811820	80441	2.9.2008	30.9.2008		09/08	CZK	231 656,61	44 014,76	275 671,37	275 671,37	
CZ90813747	80501	1.10.2008	31.10.2008		10/08	CZK	260 390,81	49 474,25	309 865,06	309 865,06	
CZ90813748	80505	1.10.2008	31.10.2008		10/08	CZK	14 014,88	2 662,83	16 677,71	16 677,71	
CZ90815552	80548	1.11.2008	2.12.2008		11/08	CZK	24 091,20	4 577,33	28 668,53	28 668,53	
CZ90815551	80549	4.11.2008	2.12.2008		11/08	CZK	239 077,01	45 424,63	284 501,64	284 501,64	
CZ90817161	80623	1.12.2008	30.12.2008		12/08	CZK	235 279,46	44 703,10	279 982,56	279 982,56	
CZ90817164	80624	1.12.2008	30.12.2008		12/08	CZK	20 817,70	3 955,36	24 773,06	24 773,06	
CZ90819043	90063	1.1.2009	2.2.2009		01/09	CZK	323 735,81	61 509,80	385 245,61	385 245,61	

Obrázek 11 – AP Inquiry (přehled závazků)

7 Popis účetnictví účetní jednotky zaměřené na správu nemovitostí

7.1 Popis předmětu činnosti

Tato práce je zaměřena na oblast trhu s nemovitostmi a pro konkrétnost byla vybrána existující firma **Euro Mall Centre Management, s.r.o.** (dále jen EMCM) a její klient firma IGY České Budějovice, s.r.o. Popisováno bude hlavně účetnictví **IGY České Budějovice, s.r.o.**, ale vzájemný vztah obou společností je důležitý a proto je třeba jej popsat.

Firma EMCM poskytuje služby charakteru *property management*. Nejedná se pouze o nabídku technické správy nemovitostí (označováno např. facility management), ale o komplexní nabídku včetně vedení účetnictví, reportingu apod.

Z důvodu větší specifikace se tato práce zaměřuje pouze na specifický typ nemovitostí – *obchodní centra*. Správa obchodních center představuje komplexní činnost, jejímž výstupem je plně fungující provoz centra: zajištění technologických služeb – dodávky energií, ochranka, úklid, apod. Dále se jedná o pronájem prostor, fakturaci, vymáhání neuhrazených pohledávek, vedení účetnictví společnosti vlastníci obchodní centrum. Součástí činností je obsazování volných prostor a hledání nových nájemců (tzv. Letting).

Samotné obchodní centrum (budova) je vlastněna jednoúčelově založenou společností (s.r.o. nebo a.s.), která je často nazývána *property společnost* – pro naše účely dále pouze firma IGY České Budějovice, s.r.o. Pokud dochází k prodeji obchodního centra, dochází obvykle k prodeji 100% obchodního podílu v této společnosti z původního vlastníka na nového majitele.

Účetní oddělení EMCM zajišťuje vedení účetnictví a související agendu této společnosti: fakturace nájemného na nájemce, účtování došlých plateb, zpracování došlých faktur, účtování pokladny, účtování majetku (odpisy), účtování o bankovních úvěrech (úroky), účtování dohadných položek pro účely pravidelných závěrek, apod.

Mezi další finanční agendu lze zařadit: organizace, práce a spolupráce na fúzích, spolupráce na přefinancování bankovních úvěrů, pravidelný měsíční reporting, roční budgeting, spolupráce s auditory a daňovými poradci.

Property společnost - IGY České Budějovice, s.r.o. - nemá žádné zaměstnance. Osoby podílející se na správě obchodního centra jsou vždy zaměstnanci manažerské společnosti, tj. firmy EMCM.

Property společnost založená za účelem vlastnění a provozu obchodního centra má tuto strukturu:

Rozvaha	
Nemovitý majetek (budova, pozemek)	Vlastní kapitál a ostatní fondy
Movité věci (vybavení obchodního centra)	Bankovní úvěry
Bankovní účty, peníze v pokladně	Závazky z obchodních vztahů
Pohledávky za nájemci	Přijaté depozity, zajišťovací vklady
Časové rozlišení a dohadné položky	Časové rozlišení a dohadné položky

Výkaz zisků a ztrát
Výnosy z nájmu
Výnosy z přefakturace provozních nákladů
Výnosy z příspěvků na marketing
Náklady na provoz (energie, ochranka, úklid, správa centra...)
Odpisy majetku
Úroky z úvěrů
Kurzové rozdíly

7.2 Závěrky, reporty, budgety, daňová přiznání

Účetní závěrky jsou dělány měsíčně. Rozsahem odpovídají měsíční závěrky roční závěrečné s výjimkou výpočtu odložené daně, splatné daně a výpočtu opravných položek. Firma EMCM dále vyhotovuje pro IGY České Budějovice, s.r.o. pravidelné měsíční *finanční reporty* na bázi MS Excelu vycházející z účetnictví, lettingu a property části. *Daňová přiznání* k DPH připravuje účetní společnosti EMCM, daňové přiznání k dani z příjmu sestavuje daňový poradce pověřený vlastníkem. *Finanční plán* na jeden rok dopředu (budget) sestavuje finanční analytik podle požadavků vlastníků.

7.3 Fakturace ze strany firmy EMCM

Hlavní smlouvou upravující vztah mezi EMCM a vlastníkem (property společností IGY České Budějovice, s.r.o.) je tzv. *Manažerská smlouva / Management agreement*. Na základě této společnosti může EMCM fakturovat následující položky:

- **Přímé náklady na správu obchodního centra**

Podle Management agreement má EMCM nárok na úhradu přímých nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem správy obchodního centra. EMCM tak přefakturovává skutečné náklady, zejména: hrubé mzdy včetně sociálního pojištění celého property týmu, nájemné placené firmou EMCM z titulu kanceláří v obchodním centru, služby nasmlouvané jménem obchodního centra (úklid, údržba, externí právní služby schválené vlastníkem, telefonní účty property týmu, automobil centre managera).

EMCM má dále nárok na poplatky (fee), které tvoří úhradu nepřímých nákladů a zisk společnosti.

- **Management fee**

Jedná se o poplatek za správu obchodního centra. Obvykle se pohybuje na úrovni 2-4 % z vybraného nájemného v obchodním centru. Tyto poplatky slouží ve firmě EMCM na úhradu nepřímých nákladů (vzdělávání zaměstnanců, provoz centrály, vedení účetnictví EMCM, získávání know-how, technické vybavení – počítače, kancelářské potřeby). Tento poplatek je pravidelný a počítá se a fakturuje měsíčně.

- **Letting fee**

Jedná se o poplatek za zprostředkování nového nájemce – tzv. zprostředkovatelská provize. Jedná se o jednorázový poplatek a výše představuje určité procento z ročního nájemného u nově získaného nájemce.

- **Company administration fee**

Je fixní měsíční poplatek za vedení účetnictví a správu property společnosti. Tento poplatek kryje mzdové náklady účetní, licence na účetní software, školení účetních, mzdové náklady dalších spolupracujících osob – finanční analytik, finanční manažer.

7.4 Rozdělení nákladů ve firmě IGY České Budějovice, s.r.o.

Property společnost musí rozlišovat několik druhů nákladů. To je hlavně z toho důvodu, že většina nákladů jí nezůstává, ale jsou rozpouštěny na nájemce jako společné poplatky. Náklady se dělí na tyto:

- **Společné náklady (provozní náklady, common costs, service charges)**

Tyto náklady přenáší property společnost na své nájemce v rámci vyúčtování. Jedná se zejména o společnou elektřinu, vodu, vytápění objektu, ostrahu, úklid, osvětlení, zimní údržba, náklady na správu centra (mzdy property týmu, management fee pro EMCM). Náklady jsou rozdělovány specifickým klíčem na nájemce jednou ročně. V průběhu roku platí nájemci zúčtovatelné platby na tyto common costs.

- **Marketingové náklady**

Jsou to náklady přenášené na některé nájemce, kteří profitují z reklamních kampaní obchodního centra. Měsíčně hradí někteří nájemci zálohy – příspěvky na marketing a na konci roku jsou náklady vyúčtované oproti zaplaceným platbám.

- **Náklady vlastníka (owner's costs)**

Náklady, které firma IGY České Budějovice, s.r.o. platí a nemůže je dále přenášet na nájemce. Jde zejména o vedení účetnictví, úroky z bankovních úvěrů, kurzové rozdíly, bankovní poplatky. Tyto náklady tedy zůstávají v jejich nákladech.

- **Kapitálové investice**

Investiční výdaje property společnosti na rozšíření centra, stavební úpravy, technické zhodnocení odkoupené od nájemců. Nejsou přenášeny dále na nájemce.

7.5 Krátkodobí nájemci

Kromě dlouhodobých nájemců, kteří obsazují obchodní jednotky, se v obchodním centru nacházejí také krátkodobí nájemci. Jedná se o různé stánky, ale i třeba výstavy billboardů a aut. Fakturuje se na základě smlouvy o pronájmu, případně objednávky. Krátkodobým nájemcům se na rozdíl od dlouhodobých nefakturuje skutečná spotřeba energií, ale paušál. Ten je výnosem a proto se rovnou účtuje na účet 602 120. Účet 602 120 z výnosů z krátkodobých pronájmů je potom podkladem k fakturaci letting fee ze strany EMCM.

U krátkodobých nájemců je třeba sledovat, jak dlouhý je pronájem. Podle Zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů, pronájem u neplátců nad 48 hodin (2 dny) se osvobozuje od DPH.

Krátkodobí nájemci hradí faktury buď na rentový účet nebo do pokladny, která je vedena v obchodním centru zaměstnanci EMCM.

účetní případ	MD	D	částka
Nájem - krátkodobý		602 120	700,00
Elektřina - paušál (+ 19 % DPH)		602 120	300,00
Teplo - paušál (+ 9 % DPH)		602 120	240,00
DPH celkem		343 370 (350)	211,60
Zaokrouhlení faktury		648 100	0,40
Pohledávka celkem	311 140		1 452,00
Úhrada faktury	211 100 / 221 001	311 140	1 452,00

Tabulka 9 – Zaučtování vystavené faktury na krátkodobý nájem

7.6 Depozity

Každý nájemce je povinen před zahájením nájmu složit depozit (zajišťovací vklad, jistinu). Zpravidla bývá ve výši trojnásobku měsíčního nájmu, servisních a marketingových poplatků včetně DPH. Depozity se evidují na účtu 475 100 (depozit složený v CZK) nebo 475 200 (depozit složený v EUR). Na konci roku se depozity v EUR přepočítávají kurzem posledního dne v roce. Pokud nájemce neuhradí včas své závazky, je pronajímatel oprávněn započíst je s depozitem. Po skončení nájmu je depozit nájemci vrácen za podmínky uhrazení všech závazků.

Depozit může být dle dohody nahrazen bankovní garancí.

účetní případ	MD	D	částka
Vystavení faktury na depozit	311 210	475 100	100 000,00
Úhrada depozitu	221 001	311 210	100 000,00
-----	-----	-----	-----
Započtení části depozitu s neuhrazenými fakturami	475 100	311 xxx	30 000,00
Vrácení zbytku depozitu nájemci	475 100	221 001	70 000,00

Tabulka 10 – Fakturace a vyúčtování depozitu

7.7 Přefakturace energií

Veškeré energie (elektřina, chlad, teplo a voda) se také přefakturovávají na nájemce. IGY České Budějovice, s.r.o. nakupuje uvedené služby vlastním jménem a proto jsou podle Zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů obecně dodáním zboží.

Vyúčtování energií probíhá čtvrtletně a nájemci na ně platí zálohy. Od roku 2009 je povinnost přiznávat daň ze záloh okamžitě k datu přijetí platby.

V okamžiku doručení faktury od dodavatele energií se účtuje na zúčtovacích vztazích 315 100 / 321 100. Přefakturace na nájemce probíhá v první fázi na bázi skutečné spotřeby energií, která se zjišťuje dle měřičů umístěných v každé obchodní jednotce. Částka na účtu 315 100 je poté rozdělena na sumu připadající na nájemce a na přímé náklady centra. Poté se jednotlivé náklady zaúčtují na účet 502 a výnosy z přefakturace na účet 602.

Náklady, které byly označeny jako přímé náklady centra nejsou přeúčtovány na nájemce ihned, ale až po skončení kalendářního roku při ročním vyúčtování společných nákladů.

účetní případ	MD	D	částka
Přijetí faktury za energie (elektřina)	315 100		1 000 000,00
	343 320		190 000,00
		321 100	1 190 000,00
Vystavení záloh nájemcům	311 260	324 710	600 000,00
Vystavení daňových dokladů k přijatým zálohám	324 710	343 500	95 798,32
Fakturace skutečných nákladů na nájemce		602 500	672 268,91
		343 370	127 731,09
	311 070		800 000,00
Odečet daňového dokladu	324 710		504 201,68
	343 370		95 798,32
		311 070	600 000,00
Přeúčtování - přímé náklady centra	502 100	315 100	200 000,00
Přeúčtování nákladů - nájemci	502 200	315 100	800 000,00

Tabulka 11 – Účtování o přefakturaci energií

Daňové doklady je třeba vystavovat ručně za pomoci importu a aplikace MS Excel. MRI není vybaveno k vystavování dokladů automaticky.

7.8 Vyúčtování

Jednou ročně (zpravidla do 30. 6. následujícího roku) je provedeno pronajímatelem roční vyúčtování marketingu a společných poplatků. Vyúčtování se provádí podle speciálního klíče, který je stanoven ve smlouvě. Celkové náklady centra (zahrnují se sem všechny náklady označené jako „service charge“) se rozpočítávají na jednotky úhrady a jsou přiřazeny nájemcům. Výsledná částka se porovnává se zaplacenými zálohami na servisní poplatky. Částka vyúčtování tedy může být jak kladná tak záporná, která se nájemci vrací.

Protože se vyúčtování provádí v následujícím roce, je potřeba v běžném účetním období vytvořit dohadnou položku. Finanční analytik provede kalkulaci, ovšem vyfakturováno může být až po zauditování nákladů, proto je třeba použít účtu 388.

účetní případ	MD	D	částka
Zaúčtování dohadné položky na vyúčtování (v prosinci)	388 130	602 130, 602 110	500 000,00
Fakturace vyúčtování (červen následující rok)	311 060, 311 100	388 130	490 000,00
Rozdíl mezi dohadnou položkou a vyúčtováním	602 130, 602 110	388 130	10 000,00

Tabulka 12 – Zaúčtování ročního vyúčtování marketingu a společných nákladů

7.9 Časové rozlišení

Společnost IGY České Budějovice, s.r.o. vyhotovuje měsíční závěrky, kvůli nimž probíhá také časové rozlišení **měsíčně**.

7.9.1 Náklady příštích období

Příkladem je přijatá faktura za pojištění nemovitosti. Do konce roku 2008 faktura nedošla. Pojištění je účinné od 1. 12. 2008 do 31. 12. 2009. Společnost vytvořila v prosinci 2008 dohadnou položku (548 110 / 389 199) ve výši 72 167,69 CZK, která se odvíjela od nákladů za předchozí rok. Celková částka pojištění činila 933 526,00 CZK, která byla rozdělena do následujících měsíců podle počtu dnů. Postup účtování přijaté faktury je zobrazen přehledně v Tabulce 13. Protože faktura byla zaúčtována až v březnu, je poměrná částka 212 389,72 zahrnuta rovnou do nákladů. Zbytek je měsíčně rozpouštěn na účet 548 110 se souvztažným zápisem na účet nákladů příštích období.

prosinec 12/08	72 167,69 Kč	počet dnů	zaúčtování faktury
částka 1 - 3/09	212 389,72 Kč	90	389.199 / 321.100
částka 4 - 12/09	648 968,59 Kč	275	548.110 / 321.100
	933 526,00 Kč	365	381.100 / 321.100

<i>prosinec</i>	72 167,69 Kč			
<i>leden</i>	73 156,46 Kč	31	<i>do nákladů 548.110</i>	
<i>únor</i>	66 076,80 Kč	28		
<i>březen</i>	73 156,46 Kč	31		
duben	70 796,57 Kč	30	548.110 / 381.100	
květen	73 156,46 Kč	31		
červen	70 796,57 Kč	30		
červenec	73 156,46 Kč	31		
srpen	73 156,46 Kč	31		
září	70 796,57 Kč	30		
říjen	73 156,46 Kč	31		
listopad	70 796,57 Kč	30		
prosinec	73 156,47 Kč	31		
	933 526,00	365		

Tabulka 13 – Účtování nákladů příštích období ve společnosti

7.9.2 Výnosy příštích období

Účet výnosů příštích období je použit u nájemců, kterým je fakturováno čtvrtletně. Aby se předešlo výkyvům v měsíčních závěrkách, je nájem časově rozlišován. Účetní program vytváří časové rozlišení automaticky na základě billingu.

účetní případ	MD	D	částka
Nájem za leden	311 050	602 100	100 000,00
Nájem za únor - březen	602 100	384 010	200 000,00
Úhrada faktury odběratelem	221 001	311 050	300 000,00
Rozpuštění časového rozlišení v únoru	384 010	602100	100 000,00
Rozpuštění časového rozlišení v březnu	384 010	602100	100 000,00

Tabulka 14 – Účtování výnosů příštích období ve společnosti

7.9.3 Příjmy příštích období

Společnost účtovala na účet příjmů příštích období při závěrci 2008, kdy očekávala příjem peněžních prostředků. IGY České Budějovice, s.r.o. má vytvořený cash poolový účet, ze kterého jí čtvrtletně náleží úroky. Do konce roku 2008 tyto úroky nebyly připsány na bankovní účet. Účtování bylo následující:

účetní případ	MD	D	částka
Očekávané úroky z půjčky (prosinec 2008)	385 100	662 200	600 000,00
Příjem úroků na účet v lednu 2009	221 001	385 100	600 000,00

Tabulka 15 – Účtování příjmů příštích období ve společnosti

7.9.4 Dohadné položky aktivní

Postup účtování je uveden v kapitole **7.8 Vyúčtování**.

7.9.5 Dohadné položky pasivní

Postup účtování je uveden v kapitole **7.9.1 Náklady příštích období**.

Firma dále účtuje dohadné položky měsíčně na veškeré pravidelné faktury společných nákladů. Děje se tak na základě budgetu.

8 Zpracování dodavatelsko-odběratelských vztahů ve firmě

8.1 Pohledávky

8.1.1 Odběratelé

Odběrateli jsou nájemci nákupního centra, tedy především maloobchodní jednotky. S těmi se sepisuje Nájemní smlouva, která obsahuje zejména:

- identifikaci pronajímatele a nájemce
- předmět a účel nájmu, jeho doba a podmínky prodloužení
- alokace nájemní jednotky a pronajímaná plocha
- nájemné za měsíc, popř. čtvrtletí
- výši marketingových a společných poplatků
- výčet služeb, na které budou výše uvedené poplatky použity
- výši depozitu, popř. sjednání bankovní garance
- splatnost faktur
- indexace, její výše a datum
- step-up (postupné navyšování nájmu) a jiné slevy
- datum podepsání a podpisy

Pokud dochází ke změně podmínek u odběratele nebo společnosti IGY České Budějovice, s.r.o., sepisuje se dodatek. Jedná se zejména o změny doručovacích a fakturačních adres, přechod na jinou společnost u odběratele, ukončení smlouvy, změnu poplatků, popř. výměry.

K účtování o pohledávkách používá společnost IGY České Budějovice, s.r.o. účet 311 – Pohledávky, který je dále analyticky rozčleněn podle jednotlivých druhů služeb následovně:

311010	Základní nájem, marketing, příspěvek na otevření
311020	Chlad
311050	Základní nájem
311060	Společné náklady
311070	El. energie - nepřímé náklady
311080	Voda, odpad, chlad - nepřímé náklady
311090	Teplo - nepřímé náklady
311100	Marketing
311120	Obrátové nájemné
311140	Odběratelé - krátkodobé pronájmy
311150	Odběratelé ostatní
311170	Odběratelé - smluvní pokuty
311210	Zajišťovací vklady - zálohové faktury
311211	Zajišťovací vklady – krátkodobé nájmy
311260	Zálohy přímé energie
311261	Zálohy na společné náklady
311270	Ostatní

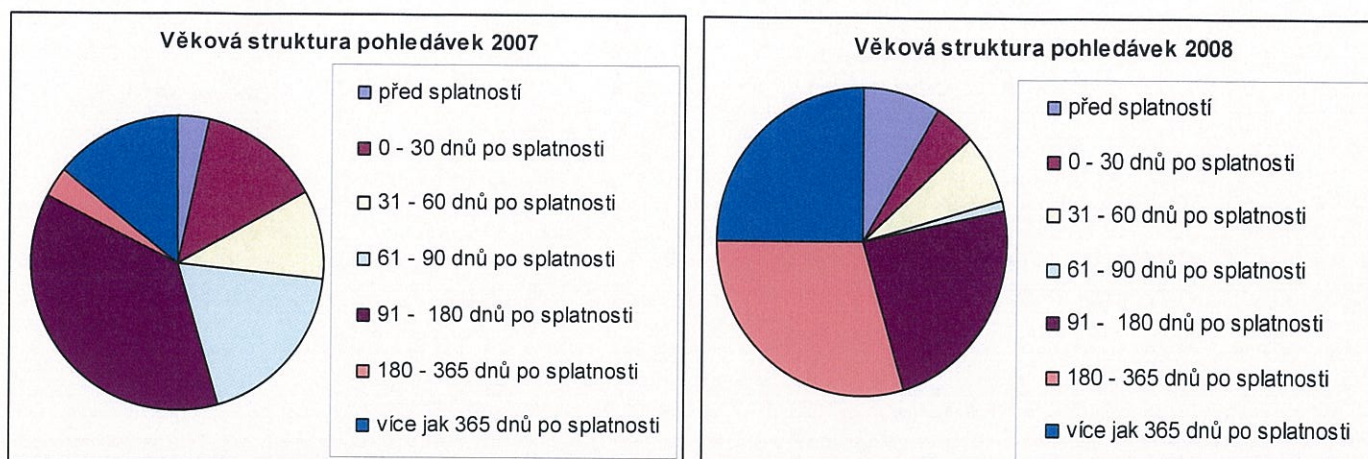
Toto analytické členění je velmi složité a má za následek, že jednotlivé analytické účty 311 nesouhlasí s přehledem pohledávek. Pokud se do systému zadá příkaz k vyjetí outstandingů podle income kategorií, které se účtují na stejný analytický účet 311, dojde téměř vždy k diferenci mezi tímto přehledem pohledávek a obratem účtu. Doporučila bych proto členění zjednodušit zavedením pouze čtyřech analytických účtů: krátkodobé a dlouhodobé pohledávky, v české měně a v cizí měně.

Pro účetní jednotku je důležité, zda odběratelé platí včas. Společnost IGY České Budějovice, s.r.o. se potýká s relativně vysokými pohledávkami a to i poměrně starými. Z věkové struktury pohledávek je patrné, že v roce 2007 bylo přes 50 % pohledávek po splatnosti déle než 91 dnů, v roce 2008 se už ovšem objem těchto pohledávek navýšil na 75 %. Po prozkoumání nejstarších pohledávek bylo zjištěno, že pohledávky v částce přibližně 1 600 000,00 byly převzaty od bývalé účetní firmy, ale nezakládají se na pravdě. Tyto pohledávky jsou rozporovány odběrateli a s největší pravděpodobností nebudou již nikdy uhrazeny. Doporučila bych je proto odepsat do nákladů.

Z Tabulky 16 je dále zřejmé, že se zvyšuje nejen stáří pohledávek, ale také jejich celkový objem. To je dáno platební morálkou dvou nájemců. Firma IGY České Budějovice, s.r.o. reagovala na jejich platební neschopnost nejprve snížením nájmu a vytvořením splátkového kalendáře. Protože nedošlo k očekávané změně a nájemci mají dále problémy splácet vystavované faktury, bylo by vhodné uvažovat o zajištění pohledávek. V první fázi by měla společnost navrhnout mimosoudní vyrovnání (např. využít faktoringu) a vzhledem k výši neuhrazených pohledávek bych navrhovala i soudní řízení.

	2007		2008	
před splatností	696 461,53	3,72%	2 436 944,71	8,57%
0 – 30 dnů po splatnosti	2 478 750,87	13,24%	1 333 408,01	4,69%
31 - 60 dnů po splatnosti	1 836 295,20	9,81%	2 066 974,89	7,27%
61 - 90 dnů po splatnosti	3 483 328,43	18,61%	337 314,02	1,19%
91 - 180 dnů po splatnosti	6 959 425,99	37,18%	6 738 049,01	23,69%
180 - 365 dnů po splatnosti	632 159,21	3,38%	8 444 213,63	29,68%
více jak 365 dnů po splatnosti	2 633 012,46	14,07%	7 091 142,11	24,93%
	18 719 433,69	100,00%	28 448 046,38	100,00%

Tabulka 16 – Věková struktura pohledávek 2007 a 2008



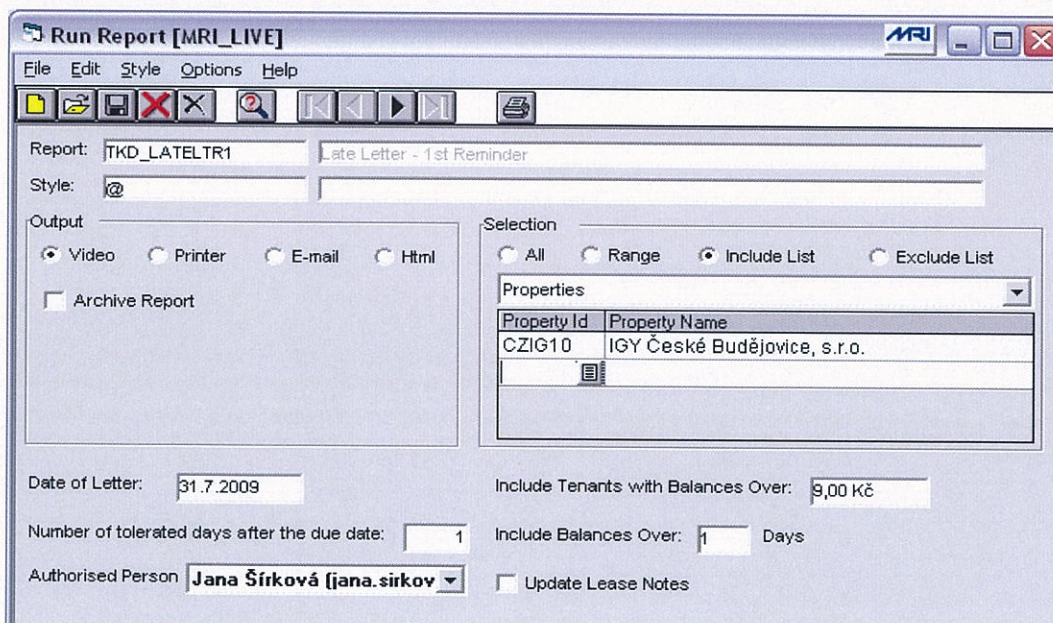
Graf 1 a 2 – Věková struktura pohledávek 2007 a 2008

8.1.2 Správa pohledávek

Správu pohledávek upravuje vnitřní směrnice. Řeší převážně vymáhání pohledávek, frekvenci zasílání upomínek nájemcům a tvorbu opravných položek.

Obvoláváním nájemců, kteří jsou s platbou v prodlení, je pověřena asistentka obchodního centra, která denně vyhodnocuje outstandingy a upomíná telefonicky příslušné odpovědné osoby uvedené v MRI.

Upomínky se tisknou v oddílu Reports zadáním položky late letter. V dialogovém okně se vybírá budova, za kterou se budou upomínky posílat, dále datum upomínky, kterým je den zaúčtování posledního bankovního výpisu a jméno účetní. Lze také nastavit program tak, aby vyhledal pouze dlužníky s částkou vyšší, než je uvedena.



Obrázek 12 – Tisk upomínek v programu

Společnost zajišťuje své pohledávky především depozity a bankovními garancemi. Přestože jsou ve smlouvách sjednávány pokuty, nejsou ze strany IGY České Budějovice, s.r.o. fakturovány. Společnost rovněž dosud nevyužívala směnky k úhradě.

8.1.3 Tvorba opravných položek

Interní směrnice stanovuje, že opravné položky se tvoří k pohledávkám se splatností více než 90 dnů. Tvorba účetních opravných položek k pohledávkám se provádí na vrub nákladů na základě inventarizace pohledávek provedené k datu účetní závěrky, a to v případě, kdy pohledávka po odečtení zajišťovacího vkladu či bankovní garance je nad 90 dní po splatnosti. V případě, že Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu umožňuje tvorbu opravných položek daňově uznatelných, bude tato výše zohledněna při tvorbě účetních opravných položek. Přednostně bude tvořena daňově uznatelná opravná položka a ta část pohledávky, která nebude pokryta daňově uznatelnou opravnou položkou, bude tvořena účetní opravnou položkou. Celkový součet opravné položky daňové a účetní se bude v případě pohledávek nad 90 dní po splatnosti rovnat 100 %.

Prakticky se při tvorbě opravných položek postupuje takto:

1. účetní systém vygeneruje outstandingy k 31. 12. požadovaného roku
2. v programu MS Excel se od celkového součtu pohledávek u každého nájemce odečte depozit, případně bankovní garance
3. u nájemců s kladnou hodnotou se zjistí detail pohledávek
4. podle Zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů je třeba odečíst pokuty, penále a zálohy, k nimž se opravné položky netvoří
5. dále se opravné položky rozdělí na daňové a nedaňové (jedním z rozhodujících faktorů je výše pohledávky – u pohledávek nad 200 000 CZK se vytvoří nedaňová opravná položka)
6. dojde k zaúčtování opravných položek (na konci rozvahového dne se nejprve zruší veškeré opravné položky z předcházejícího roku a zaúčtují se nově vytvořené)

účetní případ	MD	D	částka
Zrušení daňových OP 2007	391 100	558 100	61 448,67 Kč
Zrušení nedaňových OP 2008	391 900	559 100	7 231 597,70 Kč
Tvorba daňových OP 2008	558 100	391 100	88 206,25 Kč
Tvorba nedaňových OP 2008	559 100	391 900	20 499 853,90 Kč

Tabulka 17 – Zaúčtování opravných položek ve společnosti

8.2 Závazky

8.2.1 Dodavatelé

85 % dodavatelů je dlouhodobých, což lze vysvětlit důkladným výběrem dodavatelů před samotným vznikem dodavatelsko-odběratelského vztahu. Výběr probíhá na základě osobních kontaktů, zkušeností a dřívějšího hodnocení. Společnost Euro Mall Centre Management, s.r.o. vykonává správu dalších obchodních center po celé České republice a má tedy zkušenosti s různými dodavateli. 99 % dodavatelů je tuzemských.

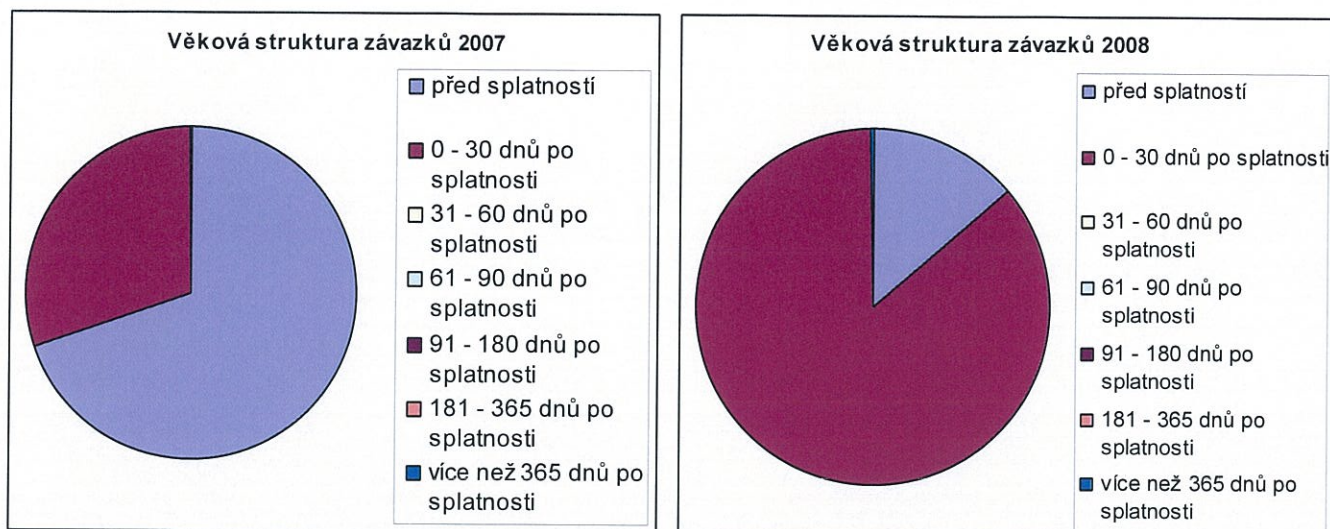
Hodnocení dodavatelů probíhá zpravidla jednou ročně a provádí ho centre manageri, popřípadě marketingoví koordinátoři.

K platbě dodavatelských faktur využívá společnost IGY České Budějovice, s.r.o. software MultiCash, který umožňuje příjem a archivaci výpisů z běžných účtů všech připojených subjektů, dále nabízí referenční tabulky (konstantní symboly, platební tituly, kódy českých clearingových bank, kódy zemí) aktualizované bankou a v neposlední řadě i umožňuje příjem tuzemských i zahraničních platebních příkazů.

Společnost IGY České Budějovice hradí své závazky včas, z čehož lze usoudit z věkové struktury závazků (Tabulka 18). Veškeré faktury jsou hrazeny maximálně do 30 dnů po splatnosti. Mírnou prodlevu v placení lze vysvětlit dlouhým schvalovacím procesem dodavatelských faktur. Faktury jsou nejprve doručeny na správu centra v Českých Budějovicích, kde probíhá formální a věcná kontrola. Po odsouhlasení jsou dále faktury zaslány na centrálu EMCM v Praze, kde musí být schváleny finančním manažerem a až poté jsou předány k zaúčtování a proplacení.

	2007		2008	
před splatností	5 881 769,06	69,99%	574 229,50	13,58%
0 - 30 dnů po splatnosti	2 527 305,72	30,07%	3 665 862,15	86,72%
31 - 60 dnů po splatnosti	0,00	0,00%	0,00	0,00%
61 - 90 dnů po splatnosti	7 365,20	0,09%	0,00	0,00%
91 - 180 dnů po splatnosti	0,00	0,00%	0,00	0,00%
181 - 365 dnů po splatnosti	0,00	0,00%	0,00	0,00%
více než 365 dnů po splatnosti	-12 822,89	-0,15%	-12 822,89	-0,30%
	8 403 617,09	100,00%	4 227 268,76	100,00%

Tabulka 18 – Věková struktura závazků 2007 a 2008



Graf 3 a 4 – Věková struktura závazků 2007 a 2008

Dodavatelé společnosti IGY České Budějovice, s.r.o. se dají rozdělit do tří hlavních skupin.

- dodavatelé marketingových aktivit
- dodavatelé zajišťující chod centra (service charge náklady)
- dodavatelé ostatní

8.2.1.1 Marketingoví dodavatelé

Společnost IGY České Budějovice, s.r.o. zajišťuje marketingové aktivity za celé obchodní centrum. Konáním marketingových akcí je pověřena marketingová koordinátorka EMCM, která vykonává svou činnost přímo v centru.

Konkrétními aktivitami mohou potom být vysílání spotů v rozhlase, grafický návrh, tisk a distribuce plakátů, letáků a katalogů, propagace obchodního centra v tiskopisech, venkovních billboardech, ale i pořádání hudebních akcí a přehlídek přímo v centru. Do marketingu patří i pořádání různých spotřebitelských výherních soutěží.

Veškeré marketingové náklady jsou přeúčtovány na nájemce.

8.2.1.2 Dodavatelé zajišťující chod centra

Provoz budovy vyžaduje další dodavatele, kteří budou zajišťovat bezproblémový chod centra. Tyto náklady jsou opět společné pro všechny nájemce. Jedná se především o dodávky energií (vody, tepla, elektřiny), pravidelný úklid budovy, zajištění ostrahy, údržbu zeleně uvnitř budovy, servis eskalátorů a posuvných dveří, dodávky technického materiálu a opravy.

8.2.1.3 Ostatní dodavatelé

Poslední skupinu tvoří dodavatelé služeb, které přímo souvisejí se společností IGY České Budějovice, s.r.o., ale ne s provozem obchodního centra a nemůžou být proto přenášeny na nájemce.

Patří sem náklady na zpracování daňového přiznání a audit, právní poradenství, různé expertní analýzy, překlady a stavební úpravy jednotek.

8.2.2 Účtování závazků ve společnosti

Pro ukázkou účtování závazků byl vybrán tento účetní případ: Firma IGY České Budějovice, s.r.o. obdržela v srpnu fakturu za elektřinu za období červenec 2008 ve výši 1 189 567,78 CZK bez DPH. V červenci byla uhrazena záloha ve výši 800 000 CZK. Protože faktura bude přeúčtována na nájemce, účtuje se rozvahově na účet 315 100. Společnost neúčtuje o daňových dokladech. Další výjimkou je účtování záloh přes účet 321. To je hlavně z důvodu, aby zaúčtované zálohy byly viditelné v AP Inquiry. V MRI není možné tyto zálohy jinak účtovat.

Účetní případ	MD	D	částka
Přijetí zálohové faktury	314 100	321 100	800 000,00
Úhrada zálohové faktury	321 100	221 001	800 000,00
Přijetí faktury za elektřinu - základ	314 100		1 189 567,78
- DPH	343 320		226 017,87
- celkem		321 100	1 415 585,66
Odečet zálohy	321 100	314 100	800 000,00
Úhrada zbytku faktury	221 001	321 100	615 585,66

Tabulka 19 – Účtování závazků ve společnosti

8.3 Analýza dodavatelsko-odběratelských vztahů

Pro analýzu podniku jsou důležité výkazy, především rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

8.3.1 Horizontální analýza

Z Tabulky 20 je patrné, že celková aktiva firmy se nijak podstatně nezměnila (celkový nárůst je 3,24 %). Zvýšení bylo způsobené hlavně nárůstem oběžných aktiv o 43,52 %, konkrétně pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek.

Největší absolutní změnu vykazují právě ostatní pohledávky (jedná se o cash poolovou pohledávku za společníkem GENERAL ELECTRIC CAPITAL CORPORATION)

následované změnou v pohledávkách z obchodních vztahů v absolutní výši 11 657 tis. To je dáno platební morálkou dvou klíčových nájemců obchodního centra.

			2 008	2 007	změna	
			(v tis. brutto)	(v tis. brutto)	(tis. Kč)	%
AKTIVA CELKEM			1 594 678	1 544 704	49 974	3,24%
B.		DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 432 846	1 431 035	1 811	0,13%
B.	I.	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	20	20	0	0,00%
	6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	20	20	0	0,00%
B.	II.	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	1 432 826	1 431 015	1 811	0,13%
	1	Pozemky	45 714	45 714	0	0,00%
	2	Stavby	1 384 046	1 381 792	2 254	0,16%
	3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2 906	2 112	794	37,59%
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	160	1 397	- 1 237	-88,54%
C.		OBĚŽNÁ AKTIVA	157 515	109 752	47 763	43,52%
C.	II.	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	310	- 310	-100,00%
	7	Jiné pohledávky	0	310	- 310	-100,00%
C.	III.	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	150 755	75 487	75 268	99,71%
	1	Pohledávky z obchodních vztahů	31 233	19 576	11 657	59,55%
	6	Stát - daňové pohledávky	11 199	6 376	4 823	75,63%
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 976	32	1 944	6055,36%
	8	Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)	10 970	18 214	- 7 244	-39,77%
	9	Jiné pohledávky	95 377	31 289	64 088	204,83%
C.	IV.	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	6 760	33 955	- 27 195	-80,09%
	1	Peníze	138	32	106	326,73%
	2	Účty v bankách	6 622	33 923	- 27 301	-80,48%
D.		OSTATNÍ AKTIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV	4 317	3 917	400	10,22%
D.	I.	<i>Časové rozlišení</i>	4 317	3 917	400	10,22%
	1	Náklady příštích období	1 808	3 917	- 2 109	-53,84%
	3	Příjmy příštích období	2 509	0	2 509	100,00%

Tabulka 20 – Horizontální analýza rozvahy (aktiva)

Pasiva nevykazují větší změny ve své struktuře díky tomu, že se v rámci oddílů vzájemně vykompenzovali. Při podrobnějším rozboru jsou vidět největší procentní a absolutní změny v Krátkodobých závazcích. Závazky z obchodních vztahů se snížili o polovinu, vysoký nárůst naopak zaznamenala položka Dohadné účty pasivní. To je dáno očekávanou fakturou za asset management od společníka za vykonávání správy centra a přefakturaci nákladů. Z důvodů

prvního přidělu do rezervního fondu, má stejnojmenná položka 100% nárůst, stejně jako nerozdělený zisk minulých let, kde došlo k převedení výsledku hospodaření z roku 2007.

			2 008	2 007	změna	
			(v tis.)	(v tis.)	(v tis. Kč)	%
PASIVA CELKEM			1 426 141	1 437 820	-11 679	-0,81%
A.		VLASTNÍ KAPITÁL	655 949	684 724	-28 775	-4,20%
<i>A. I.</i>		<i>Základní kapitál</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	1	Základní kapitál	200	200	0	0,00%
<i>A. II.</i>		<i>Kapitálové fondy</i>	<i>652 626</i>	<i>652 626</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	2	Ostatní kapitálové fondy	652 626	652 626	0	0,00%
<i>A. III.</i>		<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>100,00%</i>
	1	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	10	0	10	100,00%
<i>A. IV.</i>		<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	<i>31 888</i>	<i>0</i>	<i>31 888</i>	<i>100,00%</i>
	1	Nerozdělený zisk minulých let	31 888	0	31 888	100,00%
<i>A. V.</i>		<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	<i>- 28 775</i>	<i>31 898</i>	<i>-60 673</i>	<i>-190,21%</i>
B.		CIZÍ ZDROJE	769 257	751 805	17 452	2,32%
<i>B. II.</i>		<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>724 662</i>	<i>738 964</i>	<i>-14 302</i>	<i>-1,94%</i>
	1	Závazky z obchodních vztahů	16 367	17 566	-1 199	-6,83%
	9	Jiné závazky	564 369	574 792	-10 423	-1,81%
	10	Odložený daňový závazek	143 926	146 606	-2 680	-1,83%
<i>B. III.</i>		<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>44 595</i>	<i>12 841</i>	<i>31 754</i>	<i>247,29%</i>
	1	Závazky z obchodních vztahů	4 795	8 995	-4 200	-46,69%
	7	Stát - daňové závazky a dotace	292	0	292	100,00%
	8	Přijaté zálohy	749	909	-160	-17,60%
	10	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	38 735	2 913	35 822	1229,73%
	11	Jiné závazky	24	24	0	0,00%
C.		OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV	935	1 291	-356	-27,58%
<i>C. I.</i>		<i>Časové rozlišení</i>	<i>935</i>	<i>1 291</i>	<i>-356</i>	<i>-27,58%</i>
	2	Výnosy příštích období	935	1 291	-356	-27,58%

Tabulka 21 – Horizontální analýza rozvahy (pasiva)

8.3.2 Vertikální analýza

Z rozvahy aktiv plyne, že firma zvýšila podíl oběžných aktiv ze 7 % na 11 % na úkor stálých aktiv. Největší položkou je budova obchodního centra, která tvoří přibližně 90 % celkových aktiv. V rámci oběžných aktiv došlo k nárůstu krátkodobých pohledávek.

			2 008		2 007	
			(v tis. brutto)	%	(v tis. brutto)	%
AKTIVA CELKEM			1 594 678	100,00%	1 544 704	100,00%
B.		DLOUHODOBÝ MAJETEK	1 432 846	89,85%	1 431 035	92,64%
<i>B.</i>	<i>I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>20</i>	<i>0,00%</i>	<i>20</i>	<i>0,00%</i>
	6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	20	0,00%	20	0,00%
<i>B.</i>	<i>II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 432 826</i>	<i>89,85%</i>	<i>1 431 015</i>	<i>92,64%</i>
	1	Pozemky	45 714	2,87%	45 714	2,96%
	2	Stavby	1 384 046	86,79%	1 381 792	89,45%
	3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2 906	0,18%	2 112	0,14%
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	160	0,01%	1 397	0,09%
C.		OBĚŽNÁ AKTIVA	157 515	9,88%	109 752	7,11%
<i>C.</i>	<i>II.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>	<i>310</i>	<i>0,02%</i>
	7	Jiné pohledávky	0	0,00%	310	0,02%
<i>C.</i>	<i>III.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>150 755</i>	<i>9,45%</i>	<i>75 487</i>	<i>4,89%</i>
	1	Pohledávky z obchodních vztahů	31 233	1,96%	19 576	1,27%
	6	Stát - daňové pohledávky	11 199	0,70%	6 376	0,41%
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 976	0,12%	32	0,00%
	8	Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)	10 970	0,69%	18 214	1,18%
	9	Jiné pohledávky	95 377	5,98%	31 289	2,03%
<i>C.</i>	<i>IV.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>6 760</i>	<i>0,42%</i>	<i>33 955</i>	<i>2,20%</i>
	1	Peníze	138	0,01%	32	0,00%
	2	Účty v bankách	6 622	0,42%	33 923	2,20%
D.		OSTATNÍ AKTIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV	4 317	0,27%	3 917	0,25%
<i>D.</i>	<i>I.</i>	<i>Časové rozlišení</i>	<i>4 317</i>	<i>0,27%</i>	<i>3 917</i>	<i>0,25%</i>
	1	Náklady příštích období	1 808	0,11%	3 917	0,25%
	3	Příjmy příštích období	2 509	0,16%	0	0,00%

Tabulka 22 – Vertikální analýza rozvahy (aktiva)

Z analýzy pasiv je vidět, že firma financuje svá aktiva z větší části z cizích zdrojů. 50 % tvoří dlouhodobé zdroje, které jsou dražší než krátkodobé. Na druhou stranu je dobré, že firma má málo krátkodobých závazků a neohrožuje tak svoji likvidnost.

Z Tabulky 23 se dá dále vyčíst, že struktura pasiv je stabilní, změny vykazují akorát položky Nerozdělený zisk minulých let a Výsledek hospodaření běžného účetního období.

			2 008		2 007	
			(v tis.)	%	(v tis.)	%
PASIVA CELKEM			1 426 141	100,00%	1 437 820	100,00%
A.		VLASTNÍ KAPITÁL	655 949	45,99%	684 724	47,62%
<i>A.</i>	<i>I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	<i>200</i>	<i>0,01%</i>	<i>200</i>	<i>0,01%</i>
	1	Základní kapitál	200	0,01%	200	0,01%
<i>A.</i>	<i>II.</i>	<i>Kapitálové fondy</i>	<i>652 626</i>	<i>45,76%</i>	<i>652 626</i>	<i>45,39%</i>
	2	Ostatní kapitálové fondy	652 626	45,76%	652 626	45,39%
<i>A</i>	<i>III.</i>	<i>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</i>	<i>10</i>	<i>0,00%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	1	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	10	0,00%	0	0,00%
<i>A.</i>	<i>IV.</i>	<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	<i>31 888</i>	<i>2,24%</i>	<i>0</i>	<i>0,00%</i>
	1	Nerozdělený zisk minulých let	31 888	2,24%	0	0,00%
<i>A.</i>	<i>V.</i>	<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)</i>	<i>-28 775</i>	<i>-2,02%</i>	<i>31 898</i>	<i>2,22%</i>
B.		CIZÍ ZDROJE	769 257	53,94%	751 805	52,29%
<i>B.</i>	<i>II.</i>	<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>724 662</i>	<i>50,81%</i>	<i>738 964</i>	<i>51,39%</i>
	1	Závazky z obchodních vztahů	16 367	1,15%	17 566	1,22%
	9	Jiné závazky	564 369	39,57%	574 792	39,98%
	10	Odložený daňový závazek	143 926	10,09%	146 606	10,20%
<i>B.</i>	<i>III.</i>	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>44 595</i>	<i>3,13%</i>	<i>12 841</i>	<i>0,89%</i>
	1	Závazky z obchodních vztahů	4 795	0,34%	8 995	0,63%
	7	Stát - daňové závazky a dotace	292	0,02%	0	0,00%
	8	Přijaté zálohy	749	0,05%	909	0,06%
	10	Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	38 735	2,72%	2 913	0,20%
	11	Jiné závazky	24	0,00%	24	0,00%
C.		OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV	935	0,07%	1 291	0,09%
<i>C.</i>	<i>I.</i>	<i>Časové rozlišení</i>	<i>935</i>	<i>0,07%</i>	<i>1 291</i>	<i>0,09%</i>
	2	Výnosy příštích období	935	0,07%	1 291	0,09%

Tabulka 23 – Vertikální analýza rozvahy (pasiva)

8.3.3 Ostatní ukazatele

Čistý pracovní kapitál 2008 = oběžná aktiva – celkové krátkodobé dluhy =
= 157 515 – 44 595 = **112 920 (tis. Kč)**

Z výsledku vyplývá, že podnik má dobré finanční zázemí. Toto číslo je ovšem dost vysoké a mohlo by vést k úsudku, že část podniku je v nečinnosti a vyvolává zbytečné náklady. Pozornost by měla být věnována i struktuře a likvidnosti aktiv. Jak je známo z předchozích kapitol, velká část pohledávek se jeví jako pochybná nebo nedobytná. Další analýza prověří, do jaké míry lze očekávat inkaso pohledávek, jestli jsou oceněny odpovídajícím způsobem a jaká je doba jejich obratu.

Doba obratu pohledávek 2007 = 19 576 / (165 626 : 360) = **42,55**

Doba obratu pohledávek 2008 = 31 233 / (165 113 : 360) = **68,09**

Podnik musí čekat na inkaso plateb po dobu 43, resp., 68 dnů. Toto číslo je velmi vysoké, porovnáme-li ho s průměrnou splatností faktur, která činí 12 dnů.

Doba obratu závazků 2007 = $8\,995 / (165\,626 : 360) = 19,55$

Doba obratu závazků 2008 = $4\,795 / (165\,113 : 360) = 10,45$

Zatímco splatnost pohledávek se prodlužuje, podnik hradí své závazky včas. Odkládá platby o 20, resp. 11 dnů.

Rychlost obratu 2007 = $165\,626 / 19\,576 = 8,46$

Rychlost obratu 2008 = $165\,113 / 31\,233 = 5,29$

Počet obrátek se snižuje. Pohledávky jsou pomaleji přeměňovány v peněžní prostředky.

			2 008 (v tis.)	2 007 (v tis.)	
A	II.		Výkony	165 113	165 626
	II.	1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	165 113	165 626
B.			Výkonová spotřeba	90 052	78 695
B.		1	Spotřeba materiálu a energie	24 486	23 993
B.		2	Služby	65 566	54 702
	+		Přidaná hodnota	75 061	86 931
D.			Daně a poplatky	1 208	240
E.			Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	48 414	48 071
	III.	1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	330	0
G.		1	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	13 295	- 3 252
	IV.	2	Ostatní provozní výnosy	309	2 812
H.		1	Ostatní provozní náklady	1 467	4 687
	*		Provozní výsledek hospodaření	11 316	39 997
	X.	1	Výnosové úroky	2 818	2 051
N.		2	Nákladové úroky	37 843	34 490
	XI.	1	Ostatní finanční výnosy	2 685	19 836
O.		2	Ostatní finanční náklady	10 431	1 693
	*		Finanční výsledek hospodaření	- 42 771	- 14 296
Q.			Daň z příjmů za běžnou činnost	- 2 680	- 6 172
Q.		1	- splatná	0	8 200
Q.		2	- odložená	- 2 680	- 14 372
	**		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	- 28 775	31 873
	XIII.	1	Mimořádné výnosy	0	26
R.		2	Mimořádné náklady	0	1
	*		Mimořádný výsledek hospodaření	0	25
	***		Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	- 28 775	31 898
	****		Výsledek hospodaření před zdaněním	- 31 455	25 726

Tabulka 24 – Výkaz zisku a ztráty

Závěr

Tématem této práce bylo zhodnotit dodavatelsko-odběratelské vztahy s vazbou na účetní software. Vztahy podniku s vnějším světem jsou jedny z nejzákladnějších, ale také patří mezi velmi složité. Výběr dodavatele je pro firmu klíčový a zpravidla mu předchází dlouhý proces hodnocení. Odběratelé zajišťují odbyt výrobků a služeb a pro podnik je především důležité, zda jsou pohledávky uhrazeny do splatnosti. Všechny vztahy mezi účetní jednotkou, dodavatelem a odběratelí jsou poté součástí účetnictví, které je v dnešní době vedeno za pomoci účetních programů. S rozvojem techniky dochází i ke zlepšování účetních softwarů. Důraz se klade především na příjemné a jednoduché uživatelské prostředí, rychlost, bezchybnost a přehlednost výstupních sestav.

K vypracování práce jsem vybrala firmu IGY České Budějovice, s.r.o., která vlastní obchodní centrum s kapacitou přibližně 100 nájemních jednotek. Obchodní centra se těší v České Republice veliké popularitě a již dávno nejsou jen příležitostí k nákupu. Návštěvníci zde mohou najít i relaxační, zábavní, sportovní a gastronomické koutky. V posledních letech docházelo k mohutné výstavbě nákupních center a v České Republice jich najdeme téměř 300.

Na firmu IGY České Budějovice, s.r.o. byl aplikován účetní program Management Reports International. Jedná se o aplikaci vyvinutou přímo pro práci s nemovitostmi. Program není příliš uživatelsky jednoduchý a práce s ním vyžaduje poměrně značné vědomosti, které účetní musí vědět předem. Zároveň v něm nenajdeme řadu užitečných funkcí, které by mohl software dělat automaticky. Chybí zde storno faktur, vystavování zápočtů a daňových dokladů k přijatým zálohám a třeba i sestavení přiznání k DPH. To jsou uživatelé nuceni dělat ručně za pomoci dalších aplikací.

Nespornou výhodou programu je velmi rychlá fakturace a přehled o základních faktech o nájemcích (tzv. billing), na základě kterého fakturace probíhá. Pokud je vše zadáno správně, nedochází k chybovosti při vystavování faktur a program i sám vypočítá zvýšení nájmu na základě indexu.

Výstupy softwaru obsahují podstatné a užitečné informace, problém se může jevit při jejich využívání a čtení. Přehlednost a uspořádání není ideální a uživateli, který se softwarem nepracuje, může zabrat čas k dohledání požadovaných dat. Na základě těchto skutečností a s přihlédnutím k občasné poruchovosti programu a nutnosti zásahu IT technika bych doporučila firmě přechod na jiný účetní software.

Firma IGY České Budějovice, s.r.o. má ve svém účetnictví specifika, které jsou pro ni typické. Jedním z nich je rozdělení nákladů. Společnost rozlišuje tři typy nákladů: marketingové a společné náklady (ty jsou v celé výši přefakturovány na nájemce) a náklady vlastníka, které nese společnost sama.

Společnost zajišťuje své pohledávky depozity a bankovními garancemi. V případě prodlevy v placení je podle smlouvy oprávněna započíst zajišťovací vklad s pohledávkami. Příjem depozitu na bankovní účet firma účtuje ve prospěch účtu 475 – Dlouhodobé přijaté zálohy.

Účetní jednotka účtuje pohledávky a závazky obvyklým způsobem. Zvláštností je vystavování záloh pomocí účtu 311 – Odběratelé. Při poskytnutí zálohy naopak společnost účtuje přes účet 321 – Dodavatelé. Firma neúčtuje o daňových dokladech a DPH si uplatňuje až s vyúčtovací fakturou. IGY České Budějovice, s.r.o. využívá v souladu s českou legislativou účty časového rozlišení. Z důvodu měsíčních závěrek se časově rozlišuje také měsíčně.

Pohledávky za odběrateli společnosti IGY České Budějovice, s.r.o. jsou poměrně vysoké a meziročně se zvýšili o 60 %. Skladba pohledávek také není příznivá, v roce 2008 činily pohledávky starší 91 dnů 75 %. Příčinou jsou dva klíčoví nájemci obchodního centra, kteří nesplácejí své závazky. Vzhledem k výši nesplacených faktur bych doporučila účetní jednotce využít specializovaných firem na vymáhání pohledávek, případně i soudního řízení. To je zapotřebí řešit co nejdříve, než dojde k promlčení pohledávek. Aby nedocházelo k podobným případům, má společnost stanoven v interní směrnici preventivní postup k vymáhání pohledávek. V první fázi jde o telefonické vymáhání a zasílání upomínek. K pohledávkám, které jsou i přesto 90 dnů po splatnosti, se tvoří opravné položky. Pokud lze podle zákona tvořit daňově uznatelné opravné položky, mají tyto přednost.

Problémy se splácením ukázala i analýza pohledávek. Doba obratu pohledávek v roce 2007 a 2008 činila 43, resp. 68 dnů. To je v porovnání s obvyklou splatností faktur, která je 12 dnů, velmi vysoké číslo. Rychlost obratu pohledávek se naopak snižuje. To signalizuje, že pohledávky jsou pomaleji přeměňovány v peněžní prostředky.

Opačný vývoj zaznamenali závazky z obchodních vztahů. Jejich absolutní výše dvojnásobně klesla a podle věkové struktury jsou hrazeny maximálně do 30 dnů po splatnosti. K mírné prodlevě v placení dochází kvůli dlouhému schvalovacímu procesu dodavatelských faktur. Doba obratu závazků 2007 a 2008 byla 19,55, resp. 10,45, což znamená, že podnik hraď své závazky včas. Odkládá platby o 20, resp. 11 dnů.

Seznam literatury

DRBOHLAV, Josef, POHL, Tomáš. *Pohledávky z právního, účetního a daňového pohledu*. 2. přeprac. vyd. Praha : ASPI, 2006. 220 s. ISBN 80-7357-162-5.

KOVANICOVÁ, Dana. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. 18. aktualiz. vyd. Praha : Nakladatelství Polygon, 2008. 440 s. ISBN 978-80-7273-152-7.

LUKOSZOVÁ, Xenie. *Nákup a jeho řízení*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2004. 170 s. ISBN 80-251-0174-6.

MRKOSOVÁ, Jitka. *Účetnictví 2009 : učebnice pro střední a vyšší odborné školy*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2009. 291 s. ISBN 978-80-251-2368-3.

SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2007. 154 s. ISBN 978-80-251-1830-6.

VALACH, Josef a kol. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha : EKOPRESS, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

České účetní standardy [online]. 1998-2009 [cit. 2009-08-23]. Dostupný z WWW:

<<http://business.center.cz/business/finance/ucetnictvi/ceske-ucetni-standardy/podnikatele/>>.

Seznam zkratek

AP – Accounts Payable (modul účetního programu)

CM – Commercial Management (modul účetního programu)

CZK – česká koruna

DPH – daň z přidané hodnoty

DÚZP – datum uskutečnění zdanitelného plnění

EMCM – Euro Mall Centre Management, s.r.o.

EUR - euro

MRI – Management Reports International

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka 1 – Účtování o vystavené fakture.....	14
Tabulka 2 – Účtování o poskytnuté provozní záloze.....	15
Tabulka 3 – Účtování o směnce k inkasu.....	15
Tabulka 4 – Účtování o eskontu směnky.....	16
Tabulka 5 – Účtování přijaté faktury.....	19
Tabulka 6 – Účtování přijaté zálohy.....	19
Tabulka 7 – Účtování o směnce k úhradě.....	20
Tabulka 8 – Příklad income kategorií a jejich zaúčtování.....	29
Tabulka 9 – Zaúčtování vystavené faktury na krátkodobý nájem.....	44
Tabulka 10 – Fakturace a vyúčtování depozitu.....	44
Tabulka 11 – Účtování o přefakturaci energií.....	45
Tabulka 12 – Zaúčtování ročního vyúčtování marketingu a společných nákladů.....	46
Tabulka 13 – Účtování nákladů příštích období ve společnosti.....	47
Tabulka 14 – Účtování výnosů příštích období ve společnosti.....	47
Tabulka 15 – Účtování příjmů příštích období ve společnosti.....	48
Tabulka 16 – Věková struktura pohledávek 2007 a 2008.....	50
Tabulka 17 – Zaúčtování opravných položek ve společnosti.....	52
Tabulka 18 – Věková struktura závazků 2007 a 2008.....	53
Tabulka 19 – Účtování závazků ve společnosti.....	55
Tabulka 20 – Horizontální analýza rozvahy (aktiva).....	56
Tabulka 21 – Horizontální analýza rozvahy (pasiva).....	57
Tabulka 22 – Vertikální analýza rozvahy (aktiva).....	58
Tabulka 23 – Vertikální analýza rozvahy (pasiva).....	59
Tabulka 22 – Výkaz zisku a ztráty.....	60
Schéma 1 – Účtování nákladů příštích období.....	21
Schéma 2 – Účtování výdajů příštích období.....	22
Schéma 3 – Účtování výnosů příštích období.....	22
Schéma 4 – Účtování příjmů příštích období.....	23
Obrázek 1 – Modul General ledger.....	27
Obrázek 2 – Základní obrazovka programu MRI.....	28
Obrázek 3 – Založení batche.....	30
Obrázek 4 – Okno ruční fakturace.....	31
Obrázek 5 – Billing.....	32
Obrázek 6 – Tisk faktur.....	33
Obrázek 7 – Okno reportu s přehledem pohledávek.....	35
Obrázek 8 – Okno s úhradou vystavené faktury.....	36
Obrázek 9 – Zaúčtování přijaté faktury.....	37
Obrázek 10 – CM Inquiry (přehled pohledávek).....	38
Obrázek 11 – AP Inquiry (přehled závazků).....	39
Obrázek 12 – Tisk upomínek v programu.....	51
Graf 1 – Věková struktura pohledávek 2007.....	51
Graf 2 – Věková struktura pohledávek 2008.....	51
Graf 3 – Věková struktura závazků 2007.....	54
Graf 4 – Věková struktura závazků 2008.....	54

Seznam příloh

Příloha I – Sestava neuhrazených pohledávek v programu MRI

Příloha II – Sestava neuhrazených závazků v programu MRI

Příloha III – Účtová osnova firmy IGY České Budějovice, s.r.o.

Příloha IV – Vzor upomínky

Příloha V – Vzor vystavené faktury

Příloha VI – Objednávka na krátkodobý pronájem

Příloha I – Sestava neuhrazených pohledávek v programu MRI

CZIG10-CZ3207	0A116	Fann		Current	Last Payment:	31.7.2009	108 701	CZK
2.7.2008	12.7.2008	801627	MAR3 Marketing accounting	NC	0,00	0,00	0,00	0,00
2.7.2008	12.7.2008	801661	SECA Service charges	NC	0,00	0,00	0,00	-5 967,30
29.6.2009	14.7.2009	902001	MAR3 Marketing accounting	NC	0,00	-1 509,00	0,00	-14 230,56
29.6.2009	14.7.2009	901651	SECA Service charges	NC	0,00	-18 198,21	0,00	0,00
Fann Total:								
MAR3		Marketing accounting			0,00	-1 268,07	0,00	0,00
MVAT		Marketing VAT			0,00	-240,93	0,00	0,00
SECA		Service charges			0,00	-15 292,61	0,00	0,00
SVAT		Service Charge VAT			0,00	-2 905,60	0,00	0,00
					0,00	-19 707,21	0,00	-20 197,86
Fann Total:								
CZIG10-CZ4815	0A120	Top Time		Current	Last Payment:	23.7.2009	7 300	CZK
29.6.2009	14.7.2009	902003	MAR3 Marketing accounting	NC	0,00	-206,75	0,00	0,00
29.6.2009	14.7.2009	902003	MAR3 Marketing accounting	NC	0,00	-148,19	0,00	0,00
29.6.2009	14.7.2009	902003	MAR3 Marketing accounting	NC	0,00	-39,28	0,00	0,00
20.7.2009	4.8.2009	902141	UCAD Advance Coldnes	CH	3 900,00	0,00	0,00	0,00
20.7.2009	4.8.2009	902141	UEAD Advance Electricity	CH	7 000,00	0,00	0,00	0,00
20.7.2009	4.8.2009	902233	UELK Utilities - Electricity	CH	5 876,53	0,00	0,00	0,00
20.7.2009	4.8.2009	902141	UHAD Advance Heating	CH	100,00	0,00	0,00	0,00
Top Time Total:								
MAR3		Marketing accounting			0,00	-331,28	0,00	0,00
MVAT		Marketing VAT			0,00	-62,94	0,00	0,00
UCAD		Advance Coldnes			3 900,00	0,00	0,00	0,00
UEAD		Advance Electricity			7 000,00	0,00	0,00	0,00
UELK		Utilities - Electricity			5 876,53	0,00	0,00	0,00
UHAD		Advance Heating			100,00	0,00	0,00	0,00
					16 876,53	-394,22	0,00	0,00
Top Time Total:								
MAR3		Marketing accounting			0,00	-1 599,35	0,00	0,00
MVAT		Marketing VAT			0,00	-303,87	0,00	0,00
SECA		Service charges			0,00	-15 292,61	0,00	0,00
SVAT		Service Charge VAT			0,00	-2 905,60	0,00	0,00
UCAD		Advance Coldnes			3 900,00	0,00	0,00	0,00
UEAD		Advance Electricity			7 000,00	0,00	0,00	0,00
UELK		Utilities - Electricity			5 876,53	0,00	0,00	0,00
UHAD		Advance Heating			100,00	0,00	0,00	0,00
					16 876,53	-394,22	0,00	0,00
ENTITY CZIG10 Total:								
MAR3		Marketing accounting			0,00	-1 599,35	0,00	0,00
MVAT		Marketing VAT			0,00	-303,87	0,00	0,00
SECA		Service charges			0,00	-15 292,61	0,00	0,00
SVAT		Service Charge VAT			0,00	-2 905,60	0,00	0,00
UCAD		Advance Coldnes			3 900,00	0,00	0,00	0,00
UEAD		Advance Electricity			7 000,00	0,00	0,00	0,00
UELK		Utilities - Electricity			5 876,53	0,00	0,00	0,00
UHAD		Advance Heating			100,00	0,00	0,00	0,00
					16 876,53	-20 101,43	0,00	0,00
ENTITY CZIG10 Total:								
					16 876,53	-20 101,43	0,00	-20 197,86

Příloha II – Sestava neuhrazených závazků v programu MRI

Database: MRI_LIVE

Open Status Report

Page: 1

BMAP: CZIG10SC

MRI_LIVE

Date: 7.8.2009

Reporting Currency: Czech Republic

CZIG10SC

Time: 10:00 AM

All Invoices open at End of Month thru Fiscal Period
07/09

Invoice Number	Invoice Date	Due Date P.O. Number	Reference	Account Number	Invoice Amount	Discount Amount	Net Amount	Cheque Date	Cheque Number
Expense Period: 05/09									
Supplier: CZ26064367 Bazilika									
CZ2209012	1.5.2009	13.2.2009	dětský koutek 1/09	518420	33333,33	0	33 333,33		
CZ2209012	1.5.2009	13.2.2009	DPH / CZIG10	343320	6333,33	0	6 333,33		
CZ2209080	1.5.2009	25.5.2009	dětský koutek 4/09	518420	33333,33	0	33 333,33		
CZ2209080	1.5.2009	25.5.2009	DPH / CZIG10	343320	6333,33	0	6 333,33		
CZ2209103	31.5.2009	18.6.2009	dětský koutek 5/09	518420	33333,33	0	33 333,33		
CZ2209103	31.5.2009	18.6.2009	DPH / CZIG10	343320	6333,33	0	6 333,33		
Supplier: CZ27604942 MEDIA MARKETING SERVICE a.s.									
CZ643900101	1.5.2009	14.5.2009	vysílání Svatba roku	518230	52380	0	52 380,00		
CZ643900101	1.5.2009	14.5.2009	DPH / CZIG10	343320	9952	0	9 952,00		
CZ643900155	29.5.2009	14.6.2009	reklama-Svatba roku	518230	50440	0	50 440,00		
CZ643900155	29.5.2009	14.6.2009	DPH / CZIG10	343320	9583,5	0	9 583,50		
CZ643900155	29.5.2009	14.6.2009	zaokrouhlení	548100	0,5	0	0,50		
									Expense Period 05/09 Total: 241 355,98
									0,00 241 355,98

Příloha III – Účtová osnova firmy IGY České Budějovice, s.r.o.

019	OSTATNÍ DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK
019100	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek
021	BUDOVY, HALY A STAVBY
021100	Budovy, haly a stavby
021110	Budovy, haly a stavby-komunikace
022	SAMOSTATNÉ MOVITÉ VĚCI A SOUBORY MOVITÝCH VĚCÍ
022110	Samostatné movité věci - vybavení OC
022120	Drobný dlouhodobý hmotný majetek
031	POZEMKY
031100	Pozemky OC
041	POŘÍZENÍ DLOUHODOBÉHO NEHMOTNÉHO MAJETKU
041100	Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku
042	POŘÍZENÍ DLOUHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU
042100	Pořízení dlouhodobého hmotného majetku
079	Oprávky k ostatnímu DNM
079100	Oprávky k ostatnímu DNM
081	OPRÁVKY K BUDOVÁM, HALÁM A STAVBÁM
081100	Oprávky k budovám, halám a stavbám
082	OPRÁVKY K SAMOSTATNÝM MOVITÝM VĚCEM A SOUBORŮM MOVITÝCH VĚCÍ
082110	Oprávky samostatných movitých věcí-vybavení OC
082120	Oprávky drobného dlouhodobého hmotného majetku
211	POKLADNA
211100	Pokladna
221	ÚČTY V BANKÁCH
221441	IGY ABN Amro 207351/5400
221442	IGY ABN Amro 207378/5400
221443	IGY ABN Amro 206922/5400
261	PENÍZE NA CESTĚ
261100	Peníze na cestě
311	ODBĚRATELÉ
311010	Základní nájem, marketing, příspěvek na otevření
311020	Chlad
311030	Odběratelé dlouhodobí nájemci - ostatní fakturace
311050	Základní nájem
311060	Společné náklady
311070	El. energie - nepřímé náklady
311080	Voda, odpad, chlad - nepřímé náklady
311090	Teplo - nepřímé náklady
311100	Marketing
311120	Obrátové nájemné
311140	Odběratelé - krátkodobé pronájmy
311170	Odběratelé - smluvní pokuty
311210	Zajišťovací vklady - zálohové faktury
311211	Zajišťovací vklady – krátkodobé nájmy
311260	Zálohy přímé energie
311261	Zálohy na společné náklady
311270	Ostatní
314	POSKYTNUTÉ PROVOZNÍ ZÁLOHY
314100	Poskytnuté provozní zálohy - mimo skupinu
315	OSTATNÍ POHLEDÁVKY
315100	Ostatní pohledávky
321	DODAVATELÉ
321100	Tuzemští dodavatelé
321200	Zahraniční dodavatelé
321300	Spřízněné společnosti
324	PŘIJATÉ ZÁLOHY

324010	Přijaté zálohy - zajišťovací vklady
324710	Fakturované zálohy - elektřina
324720	Fakturované zálohy - voda
324730	Fakturované zálohy - teplo
324799	Fakturované zálohy - chlad
325	OSTATNÍ ZÁVAZKY
325010	Ostatní závazky - přeplatky od nájemců
325030	Ostatní závazky - pozastavka
341	DAŇ Z PŘÍJMŮ
341010	Záloha na daň z příjmů
342	OSTATNÍ PŘÍMÉ DANĚ
342010	20% srážková daň z výher
343	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY
343320	DPH - 19% na vstupu
343340	DPH - 9% na vstupu
343350	DPH - 9% na výstupu
343370	DPH - 19% na výstupu
343390	DPH - 19% na výstupu - neúplatněný dobropis
343400	Zúčtování s FÚ
343500	Neúplný daňový doklad základní sazba
343510	Neúplný daňový doklad snížená sazba
345	OSTATNÍ NEPŘÍMÉ DANĚ A POPLATKY
345001	Daň z nemovitosti
345002	Daň z převodu nemovitosti
345003	Ostatní daně a statutární poplatky
351	POHLEDÁVKY K PODNIKŮM VE SKUPINĚ
351330	Pohledavky k podnikům ve skup. Cash pool uver GECET
351331	Pohledavky k podnikům ve skup. Cash pool urok GECET
361	ZÁVAZKY K PODNIKŮM VE SKUPINĚ
361350	Závazky ke společnostem ve skupině GECC úvěr
361351	Závazky ke společnostem ve skupině GECC úrok
381	NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ
381100	Náklady příštích období v Kč
381200	Náklady příštích období v EUR
384	VÝNOSY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ
384010	Výnosy příštích období
385	PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ
385100	Příjmy příštích období
388	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ
388100	Dohadné účty aktivní rok 2009
388130	Dohadné účty aktivní rok 2008
389	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ
389020	Dohadné účty pasivní 2009
389199	Dohadné účty pasivní rok 2008
391	OPRAVNÉ POLOŽKY K POHLEDÁVKÁM
391100	Opravné položky k pohledávkám
391800	Opravné položky k pohledávkám v konkurzu
391900	Opravné položky k pohledávkám - nedaňová
395	VNITŘNÍ ZÚČTOVÁNÍ
395100	Vnitřní zúčtování
411	ZÁKLADNÍ KAPITÁL
411010	Základní kapitál
413	OSTATNÍ KAPITÁLOVÉ FONDY
413010	Ostatní kapitálové fondy
421	REZERVNÍ FOND
421100	Zákonný rezervní fond
428	NEROZDĚLENÝ ZISK MINULÝCH LET
428010	Nerozdělený zisk minulých let
428110	Odložená daň minulých let
429	NEUHRAZENÁ ZTRÁTA MINULÝCH LET

429030	Neuhrazená ztráta minulých let
429110	Odložená daň minulých let
431	HV VE SCHVALOVACÍM ŘÍZENÍ
431010	HV ve schvalovacím řízení
459	OSTATNÍ REZERVY
459100	Rezervy na opravy OC
459110	Ostatní - rezerva na daň z příjmu
481	ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK A POHLEDÁVKA
481010	Odložený daňový závazek a pohledávka
501	SPOTŘEBA MATERIÁLU
501100	Spotřeba kancelářského materiálu
501110	Spotřeba technického materiálu
501120	Literatura a tiskoviny
501130	Spotřeba čistících a úklidových prostředků
501210	Drobný hmotný majetek odep. od 20-40 Kč-MKT
501900	Reklamní předměty nad 500 Kč
501910	Ostatní nedaňové náklady
502	SPOTŘEBA ENERGIE
502100	Spotřeba el. energie
502110	Spotřeba vody
502120	Spotřeba tepla
502200	Spotřeba el. energie - přímé náklady
502210	Spotřeba vody - přímé náklady
502220	Spotřeba tepla - přímé náklady
511	OPRAVY A ÚDRŽOVÁNÍ
511100	Opravy a udržování v obchodním centru
511110	Opravy a udržování zařízení
511120	Opravy a udržování aut
513	NÁKLADY NA REPREZENTACI
513100	Občerstvení - jednání mimo OC
513110	Občerstvení - kancelář - jednání v OC
513120	Občerstvení marketing
518	OSTATNÍ SLUŽBY
518101	Administrativní poplatky
518110	Manažerské poplatky společné prostory
518111	Administrativní poplatky
518115	Manažerské poplatky SC
518120	Manažerské poplatky z krátkodobého pronájmu
518130	Personální náklady
518140	10% provize za uzavření nových náj. smluv
518150	Poradensví ve skupině
518200	Marketingové aktivity - daňové
518220	Reklama v tisku
518230	Reklama v rozhlase
518240	Reklama v TV
518260	Publicita
518270	Tisk a fotoslužba
518280	Krátkodobé výpomoci - průzkum trhu
518290	Příspěvek na dopravu do OC
518295	Montáž, demontáž výzdoby OC
518300	Ostraha
518310	Požární ochrana
518320	Náklady na úklid
518321	Zimní údržba CC
518330	Náklady na odvoz a zneškodnění odpadu
518350	Servis výtahů
518360	Úprava zeleně
518370	Čištění kanalizace
518380	Ost. služby - desinfekce a deratizace
518390	Ost. služby - obsluha kamer.systému

518400	Ost. služby - navigační systém
518420	Ostatní služby - zajištění provozu centra
518440	Ost. služby - překlady a znalecké posudky
518450	Ost. služby - daňové poradenství
518460	Ost. služby - právníci
518470	Ost. služby - náklady na audit
518480	Ost. služby-náklady na zpracování daň.přiznání
518481	Ostatní služby - poradenství
518490	Zpracování mzdové evidence - extérně
518540	Internet aplikace
518550	Poštovné
518560	Telefony + poplatky internetu
518570	Náklady na mobilní telefony
518720	Náklady EMCM CC
518770	Přefakturace spotřeby PHM CC
532	DAŇ Z NEMOVITOSTÍ
532100	Daň z nemovitostí - daňová
544	SMLUVNÍ POKUTY A ÚROKY Z PRODLENÍ
544100	Smluvní pokuty a úroky z prodlení
545	OSTATNÍ POKUTY A PENÁLE
545900	Ostatní pokuty a penále - dodavatelé
545910	Ostatní pokuty a penále - finanční úřad
546	ODPIS POHLEDÁVKY
546100	Odpis pohledávky - daňový
546110	Postoupení pohledávek
546900	Odpis pohledávky - nedaňový
548	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY
548100	Zaokrouhlení
548110	Pojištění majetku
548210	Výhry do 10.000 CZK
548220	Výhry nad 10.000 CZK
548230	Srážková daň z věcných cen
549	MANKA A ŠKODY
549100	Manka a škody do výše náhrady
549900	Manka a škody nad rámec náhrady
551	ODPISY DLOUHODOBÉHO NEHMOT. A HMOT. MAJETKU
551100	Odpisy budov
551110	Odpisy vybavení OC
551120	Odpisy drobného majetku
554	TVORBA OSTATNÍCH REZERV
554100	Rezervy na opravy OC
558	TVORBA ZÁKONNÝCH OPRAVNÝCH POLOŽEK
558100	Tvorba zákonných opravných položek
558110	Tvorba konkurzních opravných položek
559	TVORBA OPRAVNÝCH POLOŽEK
559100	Tvorba opravných položek k pohledávkám
559999	Provize k pohledávkám - speciální soudní případy- nedaňové
562	ÚROKY
562100	Úroky
562200	Ve skupině- úroky
563	KURZOVÉ ZTRÁTY
563100	Kurzové ztráty ve skupině
563110	Kurzové ztráty mimo skupinu
563120	Kurzové ztráty pro uzavírání úč. knih-ve skupině
563130	Kurzové ztráty pro uzavírání úč.knih-mimo skupinu
568	OSTATNÍ FINANČNÍ NÁKLADY
568100	Ostatní finanční náklady
591	DAŇ Z PŘÍJMŮ Z BĚŽNÉ ČINNOSTI-SPLATNÁ
591100	Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná
592	DAŇ Z PŘÍJMU Z BĚŽNÉ ČINNOSTI - ODLOŽENÁ

592100	Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená
593	DAŇ Z PŘÍJMŮ Z MIMOŘÁDNÉ ČINNOSTI - SPLATNÁ
593100	Daň z příjmu z mimořádné činnosti - splatná
594	DAŇ Z PŘÍJMŮ Z MIMOŘÁDNÉ ČINNOSTI - ODLOŽENÁ
594100	Daň z příjmu z mimořádné činnosti- odložená
602	TRŽBY Z PRODEJE SLUŽEB
602100	Základní nájemné
602102	Nájemné kanceláře
602103	Nájemné parkoviště
602110	Marketingové poplatky
602120	Krátkodobé pronájmy
602130	Tržby z podílu na společných nákladech
602500	Elektrická energie - přefakturace
602501	Voda - přefakturace
602502	Teplo - přefakturace
602503	Tukové lapoly přefakturace
602504	Úklid přefakturace
602506	Chlad přefakturace
648	JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY
648100	Jiné provozní výnosy
662	ÚROKY
662100	Úroky
662200	Úroky ve skupině
663	KURZOVÉ ZISKY
663100	Kurzové zisky ve skupině
663110	Kurzové zisky mimo skupinu
663120	Kurzové zisky při uzavírání účetních knih-ve skupině
663130	Kurzové zisky při uzavírání účetních knih-mimo skupinu
710	ZISK A ZTRÁTA
710100	Zisk a ztráta

UPOMÍNKA

Dodavatel
IGY České Budějovice, s.r.o.
Karlovo nám. 10
Praha 2
120 00
Czech Republic

Odběratel
BAZILIKA o.p.s.
Česká 141/66
České Budějovice
370 01
CZECH REPUBLIC

Adresa doručení (příjemce)
BAZILIKA o.p.s.
Česká 141/66
České Budějovice
370 01
CZECH REPUBLIC

IČO: 26064367
DIČ: CZ26064367

V Praze dne 31. 07. 2009

Přehled nezaplacených vystavených faktur ke dni 31. 07. 2009:

Číslo faktury	Datum splatnosti	Datum vystavení	Počet dní po splatnosti	Fakturovaná částka celkem včetně DPH	K úhradě	Text
801420	15.7.2008	1.7.2008	381	5 863,73	5 863,73	Short term billboards Úklid
802382	12.10.2008	1.10.2008	292	1,79	1,79	Short term billboards
802409	12.10.2008	1.10.2008	292	5 861,94	5 861,94	Úklid
900225	12.1.2009	2.1.2009	200	1,79	1,79	Short term billboards
900245	12.1.2009	2.1.2009	200	5 861,94	5 861,94	Úklid
901086	13.4.2009	1.4.2009	109	1,79	1,79	Short term billboards
901108	13.4.2009	1.4.2009	109	5 861,94	5 861,94	Úklid
901756	13.7.2009	1.7.2009	18	1,79	1,79	Short term billboards
901780	13.7.2009	1.7.2009	18	5 861,94	5 861,94	Úklid
Celkem				29 318,65	29 318,65	

Vážená paní, vážený pane,

z pověření IGY České Budějovice, s.r.o. a z důvodu nesplnění Vašich závazků vyplývajících z nájemní smlouvy ("Nájemní smlouva") Vás tímto upomínáme o jejich uhrazení ve výši stanovené v uvedené smlouvě.

Upozorňujeme Vás, že nesplnění uvedených závazků včetně navýšení zajišťovacího vkladu může být důvodem pro odstoupení od Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele, jak je uvedeno v Nájemní smlouvě.

Věříme, že k prodlení s úhradou výše uvedených závazků došlo pouze administrativním nedopatřením a že budou uhrazeny nejpozději do 7 dnů ode dne obdržení této upomínky. Pokud jste tak již učinili, prosíme o zaslání kopie bankovních výpisů ohledně výše uvedeného a tuto upomínku berte za bezpředmětnou.

Příloha V – Vzor vystavené faktury

Faktura (daňový doklad)

Dodavatel: **IGY České Budějovice, s.r.o.**
 Karlovo nám. 10

Faktura číslo **902412**
 Objednávka

Praha 2
120 00
 Czech Republic
 Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 130424
 Tel: +420 389 015 004
 Fax: +420 389 015 005

Konstantní symbol 0308
 Variabilní symbol 902412
 Specifický symbol

IČO: 28172043
 DIČ: CZ28172043

IČO odběratele: 72142456
 DIČ odběratele: CZ6005206416

Účet: **ABN 207351 / 5400**

Adresa doručení Ing. František Fůsi
 (příjemce) Luční 746/48
 Lišov
 CZECH REPUBLIC
 373 72

Odběratel (CZ5605) Ing. František Fůsi
 Luční 746/48
 Lišov
 373 72
 CZECH REPUBLIC

Způsob platby: převodem
 Datum vystavení: 3.8.2009
 Datum splatnosti: 14.8.2009
 Datum uskutečnění zdanitelného plnění: 1.8.2009

Fakturujeme Vám poplatek za služby a marketingový poplatek za období 8-9/2009.

Číslo jednotky	Text	Jednotková cena (EUR)		Jednotková cena (CZK)	Cena bez DPH	DPH%	Částka DPH	Cena včetně DPH
0A127	Marketingové poplatky	28,90	m2	5,40	103,48	19	505,07	3 163,33
0A127	Společné náklady	28,90	m2	11,70	224,20	19	1 094,32	6 853,89

	Základ	Výše DPH	Včetně DPH
0%	0,00	0,00	0,00
Snížená sazba: 9%	0,00	0,00	0,00
Základní sazba: 19%	8 417,83	1 599,39	10 017,22
Celkem	8 417,83	1 599,39	10 017,22

Použitý kurz 25.69 Kc/EUR ke dni 3.8.2009

Celkem k úhradě v Kč **10 017,22**

Vystavil: Jana Šírková (jana.sirkova@emcm.cz)

EMCM s.r.o. jedná jménem dodavatele. V případě dotazů týkajících se této faktury kontaktujte finanční oddělení společnosti EMCM s.r.o. na adrese Karolinská 650/1, 186 00 Praha 8, tel. +420 224 232 526
 Prosíme, při komunikaci uvádějte vždy číslo faktury

OBJEDNÁVKA

Krátkodobý pronájem v IGY Centru České Budějovice, Pražská 1247/24

Číslo obj.: 21 /2009

ze dne 13.7.2009

Nájemce:

Evžen Kopřiva
Třešňový Újezdec 24
384 11 Lhenice

IČO: 695 65 201
DIČ: CZ8003141245

Plátce DPH

Pronajímatel:

IGY České Budějovice, s.r.o.
Karlovo nám. 10
120 00 Praha 2
DIČ: CZ28172043

zastoupena na základě plné moci

Euro Mall Centre Management s.r.o.
Karolinská 650/1, 186 00 Praha 8
IČO: 262 08 415
DIČ: CZ26208415

Období: 14.7.2009
Lokalizace: pasáž IGY Centra
Účel pronájmu: prezentační akce AVON
Sjednané nájemné: 714,- Kč včetně DPH

Objednáváme u Vás:

Pronájem nebytového prostoru v IGY Centru České Budějovice, Pražská 1247/24
na období 14.7.2009 za následujících podmínek:

1. Sjednaná částka za pronájem činí 714,- včetně DPH
2. Nebytové prostory není nájemce oprávněn dále pronajímat.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu OC.
Pronajímatel neodpovídá za případné škody, ztráty a zničení vzniklé během provozu
4. Nájemné bude hrazeno HOTOVĚ jednorázově ke dni 14.7.2009
5. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné dnem vystavení daňového dokladu nebo
6. dnem zaplacení, a to tím dnem, který nastane dřív.

Objednal:

Telefon/fax:

Podpis a razítko objednávajícího: