

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2011

Robová Simona

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Pořízení a životní cyklus skladové haly

Vedoucí bakalářské práce

doc. Ing. Jindřiška Kouřilová, CSc.

Autor

Robová Simona

2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Simona ROBOVÁ**
Osobní číslo: **E09134**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Pořízení a životní cyklus skladové haly**
Zadávající katedra: **Katedra účetnictví a financí**

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

Cíl práce:

Zpracovat podklady pro větší investici po linii účetní i daňové a poukázat na citlivější momenty, kterými jsou tvorba investičního plánu, pořízení majetku, uvedení do provozu a odepisování.

Účetní stránka věci vychází z účetnictví vnitropodnikového, manažerského a finančního.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury se zaměřením na danou problematiku
2. Klasifikace podnikového majetku v souladu se zásadami účetnictví
3. Analýza majetkové struktury ve vybraném podniku
4. Analýza tvorby investičního plánu
5. Porovnání dokončené investiční akce s původním plánem
6. Zhodnocení investice

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

30 - 40 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná

Seznam odborné literatury:

1. VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9
2. VALACH, J. a kol. Finanční řízení podniku. 2.vydání. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1
3. SYNEK, M. a kol. Manažerská ekonomika. 4.vydání. Praha: Grada Publishing, 2007. 452 s. ISBN 978-80-247-1992-4
4. STŘELEČEK, F. Analýza podnikatelské činnosti. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 1992
5. KRUTINA, V. Ekonomika podniku. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 2004
6. FOTR, J. a Souček, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1.vydání. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-09039-2
7. RYNEŠ, P. Podvojně účetnictví a účetní závěrka. 7.aktualizované vydání. Olomouc: Anag, 2007. 927 s. ISBN 978-80-7263-368-5

Vedoucí bakalářské práce:

doc. Ing. Jindřiška Kouřilová, CSc.


Katedra účetnictví a financí

Datum zadání bakalářské práce:

19. dubna 2010


Termín odevzdání bakalářské práce:

15. dubna 2011

17 
prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.

děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (2B)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Milan Jílek
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. dubna 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Pořízení a životní cyklus skladové haly“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Ve Chvalšínách, 31.8.2011

.....

Robová Simona

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Jindřiška Kouřilová, CSc. za ochotnou spolupráci a pomoc při zpracování této práce.

Současně děkuji vedení podniku Schwan Cosmetics CR, s.r.o. za poskytnutí potřebných informací.

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	4
2.1. MAJETKOVÁ STRUKTURA PODNIKU	4
2.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek.....	5
2.1.2. Dlouhodobý nehmotný majetek.....	6
2.1.3. Technické zhodnocení.....	7
2.2. POŘIZOVÁNÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU	8
2.3. VYŘAZENÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU	8
2.4. ODPISY HMOTNÉHO MAJETKU.....	9
2.4.1. Hmotný majetek vyloučený z odpisování.....	10
2.4.2. Účetní odpisy	11
2.4.3. Daňové odpisy.....	14
2.5. INVESTIČNÍ ČINNOST PODNIKU	19
2.5.1. Investice	19
2.5.2. Hodnocení efektivnosti investic.....	20
2.5.3. Metody hodnocení investic.....	22
3. CÍL A METODIKA	26
3.1. CÍL.....	26
3.2. METODIKA.....	26
4. CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO PODNIKU	27
4.1. PŘEDSTAVENÍ FIRMY SCHWAN COSMETICS CR	27
4.2. CHARAKTERISTIKA ORGANIZACE	29
4.3. DLOUHODOBÝ MAJETEK VE FIRMĚ	29
4.3.1. Technické zhodnocení dlouhodobého majetku.....	30
4.3.2. Zařazení dlouhodobého majetku.....	30
4.3.3. Vyřazení dlouhodobého majetku.....	32
4.3.4. Odepisování	32
4.3.5. Změny způsobu ocenění a postupu odepisování	33
4.3.6. Inventarizace.....	33
4.3.7. Investiční plán.....	34
5. POŘÍZENÍ SKLADOVÉ HALY	35
5.1. TVORBA INVESTIČNÍHO PLÁNU, ODKUP HALY, JEJÍ TECHNICKÉ ZHDNOCENÍ A ODEPISOVÁNÍ.....	35
5.2. ZMĚNA ÚČELU VYUŽITÍ	45
5.3. HODNOCENÍ INVESTICE.....	47

6. ZÁVĚR.....	50
7. SUMMARY.....	52
8. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY	53
9. SEZNAMY A PŘÍLOHY	3
9.1. SEZNAM TABULEK:	3
9.2. SEZNAM GRAFŮ:	3
9.3. SEZNAM OBRÁZKŮ:	4
9.4. SEZNAM PŘÍLOH:	4

1. ÚVOD

Rozhodování o investicích patří k nejdůležitějším manažerským rozhodnutím v podniku a vychází z dlouhodobých strategických cílů. Na investice jsou vázány nemalé finanční prostředky, proto musí být důkladně zváženo, do čeho a kolik investovat. Špatně vynaložené finanční prostředky mohou totiž přivést podnik do finanční tísně i úpadku.

První velkou investicí většiny začínajících firem je především nákup nebo výstavba firemních prostorů jako jsou např. administrativní budovy, výrobní a skladové haly aj. Majetková struktura podniku je závislá na předmětu činnosti podniku a na jeho finanční politice. Výrobní podniky jsou většinou plně závislé na výrobních strojích, dopravní podniky musí investovat do nákupu dopravních prostředků a v obchodních společnostech budou převládat skladové haly.

Pod pojmem podnikový majetek se rozumí konkrétní složení hospodářských prostředků, které slouží k obchodní činnosti. Do majetku se řadí budovy, stavby, pozemky, stroje a zařízení, licence, software aj., které slouží k podnikání po několik let.

Ve své bakalářské práci se budu zabývat pořízením a životním cyklem skladové haly v konkrétní společnosti. Hlavním cílem je zpracování podkladů pro realizaci této investice a zároveň poukázat na citlivější momenty, kterými jsou tvorba investičního plánu, pořízení skladové haly, okamžik uvedení do provozu a její odepisování.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

Dlouhodobý majetek (dále jen DM) představuje jednu z nejvýznamnějších složek aktiv každé účetní jednotky. Korektní nakládání s majetkem uvedené kategorie tak z pohledu jeho účetní a daňové správy představuje objemově výraznou skupinu činností, která zahrnuje nejen oblast správného vymezení a ocenění majetku, nýbrž i vlastní možnost uplatnění nákladů spojených s jeho pořízením do výsledku hospodaření, potažmo do základu daně z příjmů. Operace související s DM však tento základní obsah výrazně překračuje. S DM je spojena i oblast oprav a technického zhodnocení, jakož i dispozice s majetkem na základě uzavřených nájemních smluv. (Abeceda účetnictví, 2004)

2.1. Majetková struktura podniku

Majetek podniku, resp. podnikový majetek (sledovaný v rozvaze, bilanci, v rámci aktiv) představuje veškerý hospodářský majetek, který slouží podniku k dosažení jeho hospodářských cílů.

Klasifikaci podnikového majetku lze provést podle následujících dvou základních kritérií:

- **podle povahy** se podnikový majetek člení na:

- hmotný majetek,
- nehmotný majetek
- finanční majetek;

- **podle doby využitelnosti** se podnikový majetek člení na:

- dlouhodobý majetek – doba využitelnosti je delší než jeden rok
- krátkodobý majetek – doba využitelnosti je kratší než jeden rok.

V hospodářské praxi při členění podnikového majetku je však brán ohled také na cenu majetku.

Podnikový majetek (v naší současné hospodářské praxi) se člení na:

- dlouhodobý majetek
- oběžný majetek (Krutina, 2004)

2.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetek (dále jen DHM) vymezeným účetními předpisy jsou povinně níže uvedené složky majetku. Jejich společným významným znakem (s výjimkou staveb) je doba použitelnosti vymezeného majetku, která je určena minimálně na dobu jednoho roku. Pro zařazení majetku mezi DHM je u vybraných položek rozhodující i výše jeho ocenění

Dlouhodobým hmotným majetkem tak jsou zejména:

- **pozemky** – bez ohledu na výši jejich ocenění, pokud nejsou pořizovány účetní jednotkou, jejímž předmětem činnosti je nákup a prodej nemovitostí (např. realitní kanceláře) za účelem jejich prodeje, přičemž tato je sama nepoužívá, nepronajímá a neprovádí na nich TZ,
- **stavby** – bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti a to:
 - stavby včetně budov, důlní díla a důlní stavby pod povrchem, vodní díla a další stavební díla podle zvláštních předpisů,
 - otvírky nových lomů, pískovišť a hlinišť,
 - technické rekultivace, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
 - byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního právního předpisu,
- **samostatné movité věci a soubory movitých věcí**, kterými jsou:
 - předměty z drahých kovů bez ohledu na výši ocenění,
 - samostatné movité věci a soubory movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením s dobou použitelnosti delší než jeden rok a od výše ocenění určené účetní jednotkou. Při stanovení výše tohoto ocenění je účetní jednotka povinna dbát povinností stanovených ZoÚ, zejména pak respektovat principy významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku.

- **pěstitelské celky trvalých porostů**, kterými jsou:
 - ovocné stromy nebo ovocné keře vysázené na souvislém pozemku o výměře na 0,25 ha v hustotě nejméně 90 stromů nebo 1.000 keřů na 1ha,
 - trvalý porost vinic a chmelnic bez nosných konstrukcí,
- **základní stádo a tažná zvířata**, kterými (bez ohledu na výši ocenění) jsou:
 - plemenná zvířata kategorií skotu, koní, prasat, ovcí, koz a hus,
 - koně, např. tažní a dostihoví, dále zejména osli, muly a mezci,
 - na základě rozhodnutí účetní jednotky též zvířata základního stáda jiných hospodářsky využívaných chovů, např. muflonů, daňků, jelenů a pštrosů,
- **jiný dlouhodobý majetek**, který (bez ohledu na výši ocenění) zahrnuje
 - umělecká díla, která nejsou součástí stavby,
 - sbírky, movité kulturní památky, předměty kulturní hodnoty a obdobné movité věci stanovené zvláštními právními předpisy, popř. i jejich soubory. (Abeceda účetnictví, 2004)

2.1.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Za dlouhodobý nehmotný majetek jsou považovány:

- **zřizovací výdaje**, tj. souhrn výdajů vynaložených na založení účetní jednotky do okamžiku jejího vzniku (zápisu do OR), zejména soudní a správní poplatky, výdaje na pracovní cesty, odměny za zprostředkování a poradenské služby a nájemné. Zřizovací výdaje se odpisují nejvýše po dobu pěti let. Zřizovací výdaje nejsou zejména výdaje na pořízení DM a zásob, na reprezentaci nebo výdaje související s přeměnou společnosti nebo družstva,
- **nehmotné výsledky výzkumu a vývoje** vytvořeny vlastní činností za účelem obchodování s nimi, nebo nabyty od jiných osob,
- **software** nabytý od jiných osob (k vlastnímu užití), nebo který byl vytvořen vlastní činností za účelem obchodování s ním,
- **ocenitelná práva**, kterými jsou zejména předměty průmyslového a obdobného vlastnictví, výsledky duševní a tvůrčí činnosti a práva podle zvláštních právních

předpisů za podmínek, že byly vytvořeny vlastní činností za účelem obchodování s nimi, nebo nabyty od jiných osob,

- **goodwill**, kterým je kladný nebo záporný rozdíl mezi oceněním podniku nebo jeho části ve smyslu ??? nabytého zejména koupí, vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn společnosti, s výjimkou změny právní formy, a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté závazky. Goodwill se odpisuje rovnoměrně 60 měsíců od nabytí podniku nebo jeho části nebo od rozhodného dne přeměny do nákladů. Záporný goodwill se odpisuje rovnoměrně 60 měsíců od nabytí podniku nebo jeho části nebo rozhodného dne přeměny do výnosů. O případnou následnou změnu kupní ceny podniku nebo jeho části se upraví hodnota goodwillu a to beze změny doby odpisování. Goodwill je dlouhodobým nehmotným majetkem vždy bez ohledu na výši ocenění. (Abeceda účetnictví, 2004)

2.1.3. Technické zhodnocení

Běžnou součástí podnikání jsou různé technické zásahy do vlastního nebo pronajatého majetku účetní jednotky. Praxe tyto zásahy nazývá ve smlouvách a na fakturách různě a často nesprávně. Setkáváme se s pojmy stavební úpravy, stavební nebo technické změny, rekonstrukce, modernizace, generální opravy, úpravy, opravy, údržby, přičemž tyto pojmy mnohdy nevystihují správně podstatu technických zásahů.

Povinností účetní jednotky je správně posoudit a kategorizovat výdaje na technické zásahy tak, aby odpovídaly účetním a daňovým pojmům. Po této kategorizaci již nebývá problém výdaje správně zaúčtovat.

V pojetí účetních a daňových pojmů půjde nejčastěji o **technické zhodnocení** nebo o **opravu** (údržbu). Podstata rozdílu z hlediska daňových dopadů na daních z příjmů je v tom, že technické zhodnocení se stane daňově uznatelným výdajem prostřednictvím odpisů v časovém rozmezí většinou 4 až 45 let, zatímco opravy jsou daňově uznatelným výdajem v roce jejich provedení, případně zaplacení.

Pro správné posouzení a kategorizaci uvedených výdajů musí účetní jednotka účetní a daňové pojmy dobře znát a rozumět jim.

Hlavním předpisem, který upravuje technické zhodnocení, je zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále jen zákon o daních z příjmů). Tento předpis je

často měněn (novelizován), což se může projevit i v zákonné úpravě oprav a technického zhodnocení v jednotlivých zdaňovacích obdobích, nebo i jejich částech.

2.2. Pořizování dlouhodobého majetku

Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku lze realizovat těmito způsoby:

- koupí,
- vytvořením vlastní činností,
- nabytím práv k výsledkům duševní a tvořivé činnosti,
- darováním,
- vkladem dlouhodobého majetku od jiné osoby, např. nepeněžité vklady do obchodních společností při zvyšování základního kapitálu nebo při přeměnách podle obchodního zákoníku, bez)platným převodem podle právních předpisů, převodem z osobního vlastnictví do obchodního majetku individuálního podnikatele. (Ryneš, 2007)

2.3. Vyřazení dlouhodobého majetku

Vyřazení hmotného a nehmotného investičního majetku se děje v základě následujícími způsoby:

- likvidací a to dobrovolnou po skončení doby odpisování (užívání), dobrovolnou před skončením doby odpisování, v důsledku škod, v důsledku mank,
- prodejem,
- darováním,
- vkladem do základního kapitálu jiného subjektu,
- bezúplatným převodem podle právních předpisů,
- přiřazením z obchodního majetku (podnikání) do osobního užívání u individuálního podnikatele (Ryneš, 2007)

2.4. Odpisy hmotného majetku

Dlouhodobý majetek slouží podniku delší dobu, a proto náklady na jeho pořízení nelze zahrnout do nákladů toho období, ve kterém vznikly. V průběhu používání dlouhodobého majetku dochází k jeho opotřebení, ať už se jedná o fyzické opotřebení (v důsledku používání tohoto majetku) nebo morální opotřebení.

Odpisováním (amortizací, umořováním) dlouhodobého majetku se přenáší jeho počáteční cena postupně do nákladů na činnost.

Odpis je ta část počáteční ceny dlouhodobého majetku, která se z něj v určitém období přenesla do nákladů na činnost. Odpisy tak umožňují vyjádřit postupné snižování ceny dlouhodobého majetku (vyčísřit zůstatkovou cenu dlouhodobého majetku), jsou součástí nákladů a umožňují tak vyčísřit reálné náklady na činnost. (Krutina, 2004)

Vstupní cena hmotného majetku

Hmotný majetek se odpisuje do výše vstupní ceny nebo do zvýšené vstupní ceny. Vstupní cenou se dle ZDP rozumí:

- pořizovací cena, je-li pořízen úplatně,
- vlastní náklady,
- hodnota nesplacené pohledávky zajištěné převodem práva, a to u hmotného movitého majetku, který zůstává ve vlastnictví věřitele,
- reprodukční pořizovací cena v ostatních případech zjištěná podle zvláštního právního předpisu,
- při nabytí majetku zděděním nebo darováním cena stanovená podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku,
- hodnota technického zhodnocení podle § 33 odst. 1,
- přepočtená zahraniční cena,

součástí vstupní ceny je i technické zhodnocení provedené po uvedení věci do stavu způsobilého obvyklému užívání, s výjimkou technického zhodnocení provedeného na

nemovité kulturní památce a na hmotném majetku vyloučeném z odpisování, nejpozději však v prvním roce odepisování. (zákon §29)

2.4.1. Hmotný majetek vyloučený z odpisování

Hmotným majetkem vyloučeným z odpisování je:

- bezúplatně převedený majetek podle smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci, pokud výdaje (náklady) související s jeho pořízením nepřevýší 40.000,- Kč,
- pěstitelský celek trvalých porostů s dobou plodnosti delší než tři roky, jež nedoáhl plodonosného stáří,
- hydromeliorace do dvou let po jejím dokončení,
- umělecké dílo, které je hmotným majetkem a není součástí stavby a budovy, předměty muzejní a galerijní hodnoty, popřípadě jejich soubory v muzeích a památkových objektech, stálé výstavní soubory a knihovní fondy knihoven jednotné soustavy, popřípadě jiné fondy,
- movitá kulturní památka a soubory movitých kulturních památek,
- hmotný majetek převzatý povinně bezúplatně podle zvláštních právních předpisů,
- inventarizační přebytky hmotného majetku zjištěné podle zvláštního právního předpisu, pokud nebyly při zjištění zaúčtovány ve prospěch výnosů,
- hmotný movitý majetek nabytý věřitelem v důsledku zajištění závazku převodem práva, a to po dobu zajištění tohoto závazku a za předpokladu, že jej po tuto dobu bude odpisovat původní vlastník, uzavře-li s věřitelem smlouvu o výpůjčce,
- hmotný majetek, jehož bezúplatné nabytí bylo předmětem daně darovací a bylo v době nabytí od daně darovací osvobozeno,
- najatý hmotný majetek včetně hmotného majetku, který je předmětem smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku nebo obdobné smlouvy uzavřené v zahraničí, pokud odpisy nebo položky obdobného charakteru uplatňuje jiná osoba než vlastník. (zákon §27)

2.4.2. Účetní odpisy

Úloha odpisů v ekonomických procesech se projevuje ve čtyřech základních rovinách:

- a) odpis jako účetní náklad,
- b) odpis jako zdroj interního financování,
- c) odpis jako výdaj na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů,
- d) odpisy jako prostředek, kterým stát ovlivňuje investiční aktivity.

Do doby obnovy investičního majetku vystupují odpisy jako volný finanční zdroj, použitelný k jakémukoliv účelu. Odpisy představují součást provozních nákladů, ale současně nejsou peněžním výdajem. Někdy se proto odpisy označují jako nepeněžní náklad.

Smyslem účetních odpisů je vyjádřit trvalé snižování hodnoty v důsledku opotřebení u hmotného investičního majetku, amortizace u nehmotného investičního majetku nebo těžby u přírodních zdrojů.

Zatímco český odborný jazyk zahrnuje všechny zmíněné případy snížení hodnoty pod společný název „odpisy“, angličtina má pro každý z nich zvláštní výraz. Užívá se depreciation pro opotřebení hmotného investičního majetku, amortisation pro amortizaci nehmotného investičního majetku a depletion pro těžbu přírodních zdrojů.

Účetní odpisy by měly co nejdříve odpovídat době životnosti konkrétního předmětu.
(Abeceda účetnictví, 2004)

V podstatě lze rozlišovat tři způsoby (metody) odpisování dlouhodobého majetku:

- lineární (rovnoměrné)
- degresivní (klesající)
- progresivní (rostoucí)

Metoda lineárních odpisů

Spočívá v rovnoměrném odpisování dlouhodobého majetku v průběhu jeho životnosti (resp. doby odpisování); částky ročních odpisů v jednotlivých letech doby odpisování jsou stejné. Použití této metody je založeno na použití ročních odpisových sazeb (v %) z počáteční ceny dlouhodobého majetku. Tato metoda patří k nejjednodušším, nejčastěji používaným metodám.

Obecné vztahy pro lineární odpis:

- uvažuje se s konečnou cenou DM:

$$\text{Roční odpis v Kč} = \frac{\text{počáteční cena DM v Kč} - \text{konečná cena DM v Kč}}{\text{doba životnosti v letech}}$$

$$\text{Roční odpisová sazba v \%} = \frac{\text{roční odpis v Kč} \times 100}{\text{počáteční cena DM v Kč}}$$

$$\text{Roční odpis v Kč} = \frac{\text{počáteční cena DM v Kč} \times \text{roční odpisová sazba v \%}}{100}$$

- neuvažuje se s konečnou cenou DM:

$$\text{Roční odpis v Kč} = \frac{\text{počáteční cena DM v Kč}}{\text{doba životnosti v letech}}$$

$$\text{Roční odpisová sazba v \%} = \frac{100}{\text{doba životnosti v letech}}$$

$$\text{Roční odpis v Kč} = \frac{\text{počáteční cena DM v Kč} \times \text{roční odpisová sazba v \%}}{100}$$

Metoda degresivních odpisů

Je charakterizována klesajícími částkami ročních odpisů v jednotlivých letech doby odpisování. Tato metody se může vyskytovat v různých variantách; nejběžnější je zvláštní případ degresivního odpisu klesajícího geometrickou řadou – tzv. „metoda stálého procenta“.

Metoda stálého procenta

Při této metodě se částky ročních odpisů v jednotlivých letech vypočtou stejnou roční odpisovou sazbou v % ze snižující se zůstatkové ceny dlouhodobého majetku.

Pro metodu stálého procenta platí následující vztahy:

$$\text{Stálé procento odpisu} = \left(1 - \sqrt[n]{\frac{\text{konečná cena DM v Kč}}{\text{počáteční cena DM v Kč}}} \right) \times 100$$

$$\text{Zůstatková cena DM v Kč po "n" letech používání} = \text{počáteční cena DM v Kč} \times \left(1 - \frac{\text{stálé procento odpisu}}{100} \right)^n$$

$$\text{Roční odpis v Kč v "n+1" roce používání} = \frac{\text{zůstatková cena DM v Kč po "n" letech používání} \times \text{stálé procento odpisu}}{100}$$

Metoda SYD

Metoda SYD (sum-of-the-years-digits) je založena na klesající odpisové sazbě a konstantní odpisové základně. Svůj název dostala od součtu čísel jednotlivých let životnosti. Tato metoda bere v úvahu konečnou cenu DM, lze ji však využít, i když se neuvažuje s konečnou cenou (resp. KC = 0).

Obecné vztahy pro odpisování metodou SYD:

- uvažuje se s konečnou cenou DM

$$\text{Roční odpis v Kč v "n+1" roce používání} = \frac{\text{doba životnosti} - \text{počet let používání}}{\Sigma \text{počet let používání DM}} \times \text{počáteční cena} - \text{konečná cena DM}$$

- neuvažuje se s konečnou cenou DM

$$\text{Roční odpis v Kč v "n+1" roce používání} = \frac{\text{doba životnosti} - \text{počet let používání}}{\Sigma \text{počet let používání DM}} \times \text{počáteční cena}$$

Metoda progresivních odpisů

Je charakteristická vzrůstajícími částkami ročních odpisů v jednotlivých letech doby odpisování. Z progresivních odpisů je nejznámější „metoda anuity“ (metoda

umořovacího fondu); při použití této metody se postupuje tak, že se vypočítává roční umořovaná částka – anuita (zúročený roční odpis) a tato částka se rozdělí na úrok a odpis.

Pro metodu anuity platí následující vztahy:

- Umořovatel

$$\frac{(\text{úročitel} - 1) \times \text{úročitel}^{\text{doba životnosti}}}{\text{úročitel}^{\text{doba životnosti}} - 1}; \quad \text{kde úročitel} = \frac{1 + \text{úroková míra}}{100}$$

- Anuita – roční umořovaná částka

$$\text{počáteční hodnota umořovaného DM v Kč} \times \text{umořovatel}$$

- Výpočet podílu na zúročení a na odpis

$$\text{Podíl na zúročení} = \frac{\text{hodnota umořovaná počátkem "n"tého roku používání}}{\text{úročitel}^{\text{doba životnosti}} - 1} \times \frac{\text{úroková míra}}{100}$$

$$\text{Podíl na odpis} = \text{anuita} - \text{podíl na zúročení}$$

2.4.3. Daňové odpisy

Odpisováním se rozumí zahrnování odpisů z hmotného majetku do výdajů (nákladů) pro zjištění základu daně z příjmů.

Hmotný majetek odpisuje vlastník s těmito výjimkami:

- technickou rekultivaci, pokud nezvyšuje vstupní a zůstatkovou cenu hmotného majetku, prováděnou na pozemku jinou osobou než vlastníkem, odepisuje ten, kdo je k provedení rekultivace zavázán,
- technické zhodnocení (např. modernizace) pronajatého hmotného majetku, jsou-li hrazené nájemcem, může na základě písemné smlouvy odpisovat nájemce

Stanovení odpisů hmotného majetku:

V prvním roce odepisování zatřídí poplatník hmotný majetek do odpisových skupin. Došlo-li u stavebního díla ke změně hlavního užívání a v důsledku této změny se mění i zatřídění do odpisové skupiny, provede poplatník změnu zatřídění tohoto majetku ve

zdaňovacím období nebo v období, za něž se podává daňové přiznání, ve kterém ke změně došlo.

Samostatně odpisované technické zhodnocení provedené na hmotném majetku vyloučeném z odpisování se zatřídí do odpisové skupiny, do které náleží hmotný majetek, na němž bylo technické zhodnocení provedeno.

Doba odepisování činí minimálně:

Tabulka 1: Doba odepisování

Odpisová skupina	Doba odepisování
1	3
2	5
3	10
4	20
5	30
6	50

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

Stanovená doba odpisování se nevztahuje na hmotný majetek, u něhož došlo v průběhu odpisování k prodloužení doby odpisování. Stavební dílo (dům, budova, stavba) se zařazuje do odpisové skupiny podle jeho hlavního užívání v souladu se zvláštním právním předpisem.

Při užívání budovy k několika účelům je pro zařazení do odpisové skupiny rozhodující převažující podíl užívání na celkové využitelné podlahové ploše . (Zákon §30)

Zvolení způsobu odpisování

Pokud účetní jednotka stanovila vstupní cenu u pořízeného majetku a zatřídila ho do příslušné odpisové skupiny, může přikročit k dalšímu kroku a tím je volba způsobu odpisování. Podnikatel si může vybrat ze dvou způsobů odpisování, kterými jsou:

- rovnoměrné odpisování - §31 ZDP,
- zrychlené odpisování - §32 ZDP.

Zvolený způsob odpisování nelze po celou dobu změnit. (Procházková, 1997)

Rovnoměrné odpisování

Při rovnoměrném odpisování se stanoví odpisy hmotného majetku za dané zdaňovací období ve výši jedné setiny součinu vstupní ceny a přiřazené roční odpisové sazby.

Při rovnoměrném odpisování hmotného majetku jsou odpisovými skupinám přiřazeny tyto maximální roční odpisové sazby:

- a) základní tabulka odpisových sazeb

Tabulka 2: Roční odpisové sazby u rovnoměrného odepisování

Odpisová skupina	v prvním roce používání	v dalších letech používání	pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

- b) roční odpisové sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odepisování o 20%

Tabulka 3: Roční odpisové sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odepisování o 20%

Odpisová skupina	v prvním roce používání	v dalších letech používání	pro zvýšenou vstupní cenu
1	40	30	33,3
2	31	17,25	20
3	24,4	8,4	10

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

Tyto roční odpisové sazby může použít poplatník s převážně zemědělskou a lesní výrobou, který je prvním vlastníkem stroje pro zemědělství a lesnictví, označeného ve Standardní klasifikaci produkce kódem 29.3.

Za poplatníka s převážně zemědělskou a lesní výrobou se pro účely tohoto zákona považuje poplatník, u něhož příjmy z této činnosti činily v předcházejícím zdaňovacím období více než 50% z celkových příjmů; přitom u poplatníka, jemuž vznikla daňová povinnost v průběhu zdaňovacího období, je rozhodný poměr skutečně dosažených příjmů.

c) roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 15%

Tabulka 4: Roční odpisová sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 15%

Odpisová skupina	v prvním roce používání	v dalších letech používání	pro zvýšenou vstupní cenu
1	35	32,5	33,3
2	26	18,5	20
3	19	9	10

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

Tyto odpisové sazby může použít poplatník, který je prvním vlastníkem zařízení pro čištění a úpravu vod označeného ve Standardní klasifikaci produkce kódem 29.24.1 využívaného ve stavbách zařazených podle Klasifikace stavebních děl CZ-CC vydané Českým statistickým úřadem do podtřídy 125113, pro třídící a úpravárenské zařízení na zhodnocení druhotných surovin zahrnutých v oddílu 29 Standardní klasifikace produkce, pomocí něhož jsou zpracovány druhotné suroviny ve skupinách 37.10 a 37.20 Standardní klasifikace produkce.

d) roční odpisová sazba při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 10%

Tabulka 5: Roční odpisová sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odpisování o 10%

Odpisová skupina	v prvním roce používání	v dalších letech používání	pro zvýšenou vstupní cenu
1	30	35	33,3
2	21	19,75	20
3	15,4	9,4	10

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

Tyto odpisové sazby může použít poplatník, který je prvním vlastníkem hmotného majetku zařazeného podle tohoto zákona v odpisových skupinách 1 až 3 s výjimkou hmotného majetku uvedeného v předchozích případech. (Zákon §31)

Zrychlené odepisování

Tabulka 6: Koeficienty pro zrychlené odepisování

Koeficienty pro zrychlené odepisování			
Odpisová skupina	v prvním roce používání	v dalších letech používání	pro zvýšenou vstupní cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Zdroj: Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmů

Při zrychleném odepisování se stanoví odpisy hmotného majetku v prvním roce odepisování jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu pro zrychlené odepisování platného v prvním roce odepisování; přitom poplatník, který je prvním vlastníkem může tento odpis zvýšit o:

- a) 20% vstupní ceny stroje pro zemědělství a lesnictví, označeného ve Standardní klasifikaci produkce kódem 29.3, a to jen u poplatníka s převážně zemědělskou a lesní výrobou,
- b) 15% vstupní ceny zařízení pro čištění a úpravu vod označeného ve Standardní klasifikaci produkce kódem 29.24.1,
- c) 10% vstupní ceny hmotného majetku zatříděného podle tohoto zákona v odpisových skupinách 1 až 3 s výjimkou hmotného majetku, pro nějž bylo použito zvýšení odpisu v prvním roce odepisování. (Zákon, §32)

2.5. Investiční činnost podniku

Investicí se rozumí vynaložení zdrojů za účelem získání užitků, které jsou očekávány v delším budoucím období. Investice slouží řadu let – v praxi se bere za nejkratší dobu 1 rok.

Rozlišujeme tři základní skupiny investic:

- kapitálové investice – investice do dlouhodobého hmotného majetku,
- nehmotné investice – investice do dlouhodobého nehmotného majetku,
- finanční investice – nákup cenných papírů, obligací atd.

Investiční rozhodování je rozhodováním o budoucnosti podniku, investiční činnostní se určuje velikost a struktura dlouhodobého majetku a zdrojů jejich krytí, a tím se na dlouhou dobu určuje zaměření činnosti podniku. (Krutina, 2004)

2.5.1. Investice

Investice bývá někdy charakterizována jako odložená spotřeba. Proč tedy lidé investují.? Proč odkládají svoji spotřebu do budoucnosti? Co jejich investiční rozhodování ovlivňuje?

Velkou část investic v našem národním hospodářství vykonávají jednotlivci, domácnosti, různé firmy; my se zaměříme na podniky, i když všechny principy, postupy atd.. platí i pro jednotlivce, resp. domácnosti. Rozhodování o investicích v podniku nabylo mimořádného významu, protože jen a jen podnik rozhoduje, zda určitou investici bude realizovat, nebo nikoliv. Zmýlí-li se, ponese důsledky chybného rozhodnutí také sám. Na rozdíl od běžných provozních (operativních) rozhodování, jejichž chyby lze obvykle napravit, investiční rozhodnutí má dlouhodobého účinky. Špatně zaměřené investice může přivést podnik do finanční tísně i k úpadku. Dlouhodobý charakter investičních rozhodnutí přináší dva problémy:

- je nutné brát v úvahu faktor času,
- je nutné se vyrovnat s nejistotou a rizikem, které přináší budoucnost. (Synek, 2007)

Investování je využívání úspor, ať vlastních či cizích. Jinými slovy investování je ekonomická činnost, při které se podnikatel vzdává současné spotřeby s nadějí na

zvýšení výnosů v budoucnosti. A vzdát se současné spotřeby znamená spořit. Vynakládání vlastních úspor se projevuje využitím použitelného zisku. Vynakládání cizích úspor se děje pomocí úvěrů.

Z hlediska rozsahu rozlišujeme:

- časové investice – vynakládané na pořízení nového majetku
- hrubé investice – investice plus prostředky vynaložené na obnovu stávajícího, opotřebovaného majetku.

Investice do dlouhodobého hmotného majetku členíme z věcného a funkčního hlediska na investice strojní, tj. do strojů a zařízení a investice stavební, tj. do budov a jiných staveb. Objektivně by měly být investice strojní (též nazývané aktivní) vždy větší než stavební (pasivní), neboť aktivními investicemi působíme přímo na zvyšování produktivity práce a rychleji dosahujeme kýženého výnosu. (Němec, 1998)

2.5.2. Hodnocení efektivnosti investic

Podstatou hodnocení investic je porovnávání kapitálových výdajů s kapitálovými příjmy, které investice přinese. Jde vlastně o rozpočtování:

- jednorázových nákladů na investici (tj. kapitálových výdajů) a
 - ročních příjmů, které investice přines (tj. kapitálových příjmů),
- a to za období životnosti investice.

Postup hodnocení investic je zpravidla následující:

1. určení jednorázových nákladů na investici

Kapitálovým výdajem se rozumí výdaj, jehož návratnost je delší než 1 rok. Odhad kapitálových výdajů :

- je obvykle poměrně přesný u investičních nákladů na stroje a výrobní zařízení – jsou tvořeny z ceny pořízení + dopravné + náklady na instalaci;
- odhad ostatních nákladů, hlavně stavebních, nákladů na výzkum a vývoj, na přeškolení pracovníků apod., již tak přesný nebývá

Praxe ukazuje, že skutečné náklady se často výrazně liší od předpokládaných. Výše kapitálových výdajů se nejčastěji stanovuje součtem výdajů:

- na pořízení pozemků, budov, strojů a zařízení,
- na pořízení trvalé části oběžného majetku (hlavně zásob) a
- na výzkum a vývoj.

2. odhad budoucích příjmů, které investice přinese,

Hlavními položkami příjmů jsou čistý zisk a odpisy, které plynou z investice.

Jejich výpočet vychází z:

- odhadu budoucích tržeb – a tím i fyzického objemu prodaného zboží a jeho cen,
 - odhadu nákladů – materiálových, mzdových apod.;
- uvažujeme čistý zisk, tj zisk po zdanění

3. určení nákladů na kapitál,

Kapitál něco stojí, má své náklady; s náklady na kapitál musíme počítat při hodnocení investice.

Pokud podnik, firma financuje celou investici vlastním kapitálem, nákladem je požadovaný výnos z tohoto vlastního kapitálu – např. dividenda.

Pokud je investice plně financována úvěrem, nákladem je úrok z úvěru.

Podle složení kapitálu (zdrojů) se obvykle vyjadřuje průměrná míra (procento) kapitálových nákladů podniku, označovaná velmi často jako podniková diskontní míra (sazba). Průměrnou míru kapitálových nákladů podniku vypočteme jako vážený aritmetický průměr míry nákladů jednotlivých složek kapitálu a jejich podílu na celkovém kapitálu (celkových zdrojích) podniku. Tento postup by měl zabezpečit, že nová investice nezhorší již dosahovanou výnosnost (rentabilitu) kapitálu.

4. výpočet současné hodnoty očekávaných příjmů.

Jednorázové náklady na investici jsou zpravidla vynaloženy v poměrně krátké době – předpokládá se obvykle období jednoho roku.

Očekávané příjmy z investice plynou po řadu let – působí zde tzv. faktor času, který způsobuje, že hodnota dnešní peněžení jednotky je cennější než hodnota peněžní jednotky v budoucnu

Protože příjmy vznikají v delším období, musíme je přepočítat na stejnou časovou bázi – tou bývá rok pořízení investice.

Budoucí hodnotu tedy přepočítáváme na současnou hodnotu. Jako přepočítávací koeficient lze použít průměrnou míru kapitálových nákladů – podnikovou diskontní míru (Krutina, 2004)

Hodnocení investic slouží podniku k rozhodnutí, zda investici uskutečnit, nebo v případě hodnocení více investičních variant, kterou investici uskutečnit. Ale cílem hodnocení investic není pouze zhodnotit investiční projekty a vybrat nejlepší z nich. Jde především o to, aby nová investice zlepšila konkurenční postavení firmy. (Synek, 2007)

2.5.3. Metody hodnocení investic

K hodnocení efektivnosti investic můžeme použít těchto metod:

1. metoda výnosnosti investic

Výnosnost (rentabilita) investice „r_I“ se vyjádří podle vztahu:

$$r_I = \frac{\text{průměrný roční čistý zisk plynoucí z investice}}{\text{kapitálový výdaj}}$$

Ukazatel výnosnosti investice je odvozen od obecně používaných ukazatelů výnosnosti kapitálu. Nepřihlíží k rozložení zisku v čase, je tedy statickým ukazatelem.

2. metoda doby splacení (doby návratnosti)

Doba splacení (doba návratnosti) je počet let, za které se kapitálový výdaj splatí očekávanými příjmy z investice..

Pokud příjmy v každém roce životnosti investice jsou stejné, pak dobu splacení zjistíme dělením kapitálových výdajů roční částkou očekávaných příjmů z investice; a sice podle vztahu:

$$Ds \text{ (doba splacení)} = \frac{\text{kapitálový výdaj}}{\text{roční očekávaný příjem z investice}}$$

Pokud příjmy v každém roce životnosti investice jsou různé, potom dobu splacení zjistím postupným načítáním očekávaných příjmů v jednotlivých letech tak dlouho, až se kumulované částky příjmů rovnají kapitálovým výdajům. Čím je doba splacení kratší, tím je investice výhodnější. Vylepšením této metody je metoda, která pracuje s diskontovanými hodnotami; očekávané příjmy z investice jsou diskontovány:

- mírou nákladů na kapitál nebo
- požadovanou výnosností investice.

3. metoda čisté současné hodnoty

Podstata této metody byla v hlavních rysech vysvětlena při výpočtu současné hodnoty očekávaných příjmů. Čistá současná hodnota představuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů a kapitálovými výdaji (náklady na investici).

Čistou současnou hodnotu investice lze tedy analogicky charakterizovat jako sumu diskontovaných hodnot čistého cash flow (čistého peněžního toku)

Čistá současná hodnota se vyjádří podle vztahu:

$$\text{ČSHI} = \text{SHP} - K = \sum_{n=1}^t \frac{P_n}{(1+i)^n} - K$$

- kde:
- ČSHI – čistá současná hodnota investice,
 - SHP – současná hodnota očekávaných příjmů z investice za období t,
 - P_n – očekávané příjmy v jednotlivých letech životnosti, tj. v letech n (n= 1 až t)
 - i – sazba kapitálových nákladů (podniková diskontní míra),
 - n – jednotlivá léta životnosti, tj. roky 1 až t,
 - t – očekávaná životnost investice v letech,
 - K – kapitálový výdaj (jednorázové náklady na investici)

Čistá současná hodnota investic představuje čistý přínos investice. Metoda ČSHI se doporučuje jako základní a prvotní metoda hodnocení efektivnosti investic.

Tato metoda bývá doplňována indexem čisté současné hodnoty, označovaným též jako index výnosnosti, který vypočteme jako podíl současné hodnoty očekávaných příjmů z investice a kapitálových výdajů (nákladů na investici); a to podle vztahu:

$$I_{\text{ČSHI}} = \frac{\text{SHP}}{K}$$

4. metoda vnitřního výnosového procenta

Tato metoda je rovněž založena na koncepci současné hodnoty. Spočívá v nalezení diskontní míry, při které současná hodnota očekávaných příjmů z investice se rovná hodnotě kapitálových výdajů na investici:

$$\text{SHP} = K ; \text{ resp.: } \sum_{n=1}^t \frac{P_n}{(1+i)^n} = K$$

Při praktickém propočtu vnitřního výnosového procenta (VVP) postupujeme tak, že očekávané kapitálové příjmy diskontujeme nejprve nízkou diskontní mírou „i“ – tím dosáhneme kladné hodnoty ČSHI, a pak vysokou diskontní mírou „i“ – tím dosáhneme záporné hodnoty ČSHI.

Kapitálové výdaje obvykle nediskontujeme, protože předpokládáme, že jsou vynaloženy jednorázově v současnosti. Abychom vypočetli konkrétní výši VVP, při kterém se současná hodnota očekávaných příjmů rovná kapitálovým výdajům, resp. čistá současná hodnota investice se rovná 0, k tomu nám poslouží lineární interpolace:

$$\text{VVP} = i_n + \frac{\text{ČSHI}_n}{\text{ČSHI}_n + |\text{ČSHI}_v|} \times (i_v - i_n)$$

kde: VVP – vnitřní výnosové procento,
 i_n – nižší diskontní míra, pro kterou je ČSHI kladná,
 i_v – vyšší diskontní míra, pro kterou je ČSHI záporná,
 ČSHI_n – kladná ČSHI při nižší diskontní míře,
 ČSHI_v – záporná ČSHI při vyšší diskontní míře

Tato metoda je v praxi velmi oblíbená a používaná, protože udává předpokládanou výnosnost investice, kterou můžeme porovnávat s požadovanou výnosností (se kterou se počítalo u předcházející metody).

Pokud je investice na úvěr, mělo by být vnitřní výnosové procento vyšší než je úroková míra. (Krutina, 2004)

3. CÍL A METODIKA

3.1. Cíl

Každá organizace hospodaří s určitým majetkem. Péče o tento majetek a jeho využívání pro dosažení cílů dané organizace je nedílnou součástí práce vlastníků a manažerů na všech úrovních řízení dané organizace.

Hlavním cílem této bakalářské práce je zpracování podkladů pro realizaci větší investice - pořízení nové skladové haly a zároveň poukázat na citlivější momenty, kterými jsou tvorba investičního plánu, pořízení skladové haly, okamžik uvedení do provozu a odepisování. Výstupem k hlavnímu cíli by mělo být zhodnocení, zda bylo pořízení skladové haly výhodné.

3.2. Metodika

Zdroje pro teoretickou část jsem čerpala z odborné literatury vypůjčené v akademické knihovně a v podnikové knihovně Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Pro prezentaci firmy byla použita data z knihy vydané u příležitosti 150ti letého výročí založení mateřské společnosti v Německu a dále z interních zdrojů. Pro praktickou část práce jsem získala podklady od managementu firmy, a to osobními konzultacemi.

V praktické části je analyzována struktura podnikového majetku se zaměřením na pořízení nové skladové haly. Pozornost je přikládána především tvorbě investičního záměru, na jehož základě bylo rozhodnuto o pořízení této haly. Dále pak je zde popsán moment zařazení tohoto majetku do užívání, jeho technické zhodnocení vlivem nutné rekonstrukce a následné odepisování.

4. CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO PODNIKU

4.1. Představení firmy Schwan Cosmetics CR

Schwan Cosmetics CR, s.r.o. je jedním z největších výrobců dřevěných kosmetických tužek na světě. Je dceřinou společností mezinárodního výrobce kosmetiky Schwan-STABILO Cosmetics a členem skupiny Schwan-STABILO se sídlem v německém Heroldsbergu.

Společnost Schwan-STABILO je rodinným podnikem s dlouholetou tradicí. Byla založena v roce 1855 a v současnosti je řízena již pátou generací. Od samého počátku je charakterizována invencí, dynamikou a neustálým vývojem. První tužkou na obočí byly přeneseny v roce 1927 zkušenosti s výrobou psacího náčiní do zcela nového oboru – kosmetiky. Od té doby měly průkopnické vynálezy společnosti Schwan-STABILO na trh rozhodující vliv. V průběhu 70. let dvacátého století se stala firma Schwan-STABILO Cosmetics celosvětově jedním z největších dodavatelů dřevěných kosmetických tužek. Stává se partnerem takových světových kosmetických firem, jako jsou například L'Oreal, Coty, Avon, Burjois, Gemey, Chanel atd.

Společnost Schwan Cosmetics CR byla založena 20.06.2001 jako společnost s ručením omezeným se sídlem v Českém Krumlově. Hlavním záměrem firmy Schwan-STABILO Cosmetics bylo přemístit výrobu dřevěných kosmetických tužek z mateřského závodu do Čech tak, aby bylo umožněno zachování dřevěného programu. Schwan Cosmetics CR sídlila nejprve v pronajatých prostorách, a po zhodnocení výborných výsledků za uplynulé období bylo rozhodnuto o navýšení výrobní kapacity a o stavbě nového závodu na zelené louce. Na podzim 2004 byly nové prostory otevřeny a hlavní objem výroby byl z pronajatých prostor přesunut sem. Nový závod, který je po architektonické i technické stránce jedním z nejmodernějších v České republice i Evropské Unii, se tak stává výstavní lodí nadnárodního koncernu Schwan-STABILO Cosmetics.

V tabulce č.7 je uveden vývoj vybraných ukazatelů společnosti Schwan Cosmetics CR od jejího založení až po poslední hospodářský rok 2009/2010, tj. k 30.06.2010.

Tabulka 7: Vývoj vybraných ukazatelů



	GJ 2001/02	GJ 2002/03	GJ 2003/04	GJ 2004/05	GJ 2005/06
Schwan Cosmetics CR					
GROSS SALES	82 661 321	160 576 194	255 782 299	336 217 351	491 016 395
GROSS MARGIN PER %	?	34,80%	44,70%	34,20%	59,40%
PROFIT/LOSS BEFORE TAX	-26 399 877	10 759 570	47 554 670	15 878 195	34 056 184
Net profit in % of Net Sales	-31,94%	6,70%	18,59%	4,72%	6,94%
Royalties & Commission	0	8 073 662	12 842 676	28 202 079	39 328 391
Personal costs in % of Net Sales	30,97%	21,38%	18,96%	20,99%	20,10%
INVESTMENTS	113 644 700	30 618 830	17 543 747	497 894 591	48 706 650
Total staff	111	130	212	278	386
Total number of customers	45	71	104	126	258

	GJ 2007/08	GJ 2008/09	GJ 2009/10	GJ 2010/11	Budget 2011/12
GJ 2006/07					
826 324 462	852 210 368	696 806 008	753 320 806	857 603 224	1 291 719 646
59,40%	53,80%	60,50%	59,00%	57,40%	42,70%
169 064 360	101 687 118	115 764 367	148 029 151	164 106 167	205 374 892
20,46%	11,93%	16,61%	19,66%	19,14%	15,90%
69 335 726	68 014 708	65 815 823	60 390 453	64 739 532	69 348 064
15,37%	17,45%	18,56%	18,17%	19,37%	15,12%
53 451 729	101 985 157	33 048 000	34 203 127	29 421 872	47 901 150
445	475	385	411	491	527
310	370	420 (200)			

GJ - Geschäftsjahr - hospodářský rok

Zdroj: Interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Z údajů uvedených v tabulce můžeme vyčíst, že se jedná o hospodářsky úspěšnou firmu, která věnuje od samého začátku své existence nemalé prostředky do pořizování investic.

Investice v řádu milionů často pomohly společnosti Schwan-STABILO překonat i přísné německé normy pro ochranu životního prostředí. Uzavřené okruhy zaručují minimální emise a maximální recyklaci – dřevěné odřezky se lisují do prken, zbytky laků a rozpouštědel se destilují a znovu používají. Sociální odpovědnosti je součástí strategie společnosti a spadá pod ní i ochrana životního prostředí. Jde například o používání zemního plynu a přírodních stavebních materiálů a biologického čistícího zařízení spalín.

4.2. Charakteristika organizace

Jedná se o středně velkou organizaci se zahraniční účastí. K 30.06.2011 činilo základní jmění této společnosti 526 milionů Kč (z toho 266 milionů je registrováno a 260 milionů je vloženo do kapitálových fondů).

Jakožto výrobce zákaznických značek pracuje Schwan Cosmetics CR výhradně na zakázku, jako private label výrobce. Marketingová strategie a přímá akviziční činnost je organizovaná celosvětově z německého ústředí holdingu.

Společnost si vede velmi dobře. Například v hospodářském roce 2008/2009, i přes celosvětově nepříznivou hospodářskou situaci, dosáhl její zisk 115,8 milionů Kč, a to i přesto, že z důvodu silné koruny na začátku hospodářského roku a propadu na trzích v USA a Kanadě dosáhla pouze 90% splnění plánu tržeb.

Investiční akce jsou orientovány na zkvalitnění strojního vybavení. Více než 80% investic spadá do kategorie *High Tech*. Kromě strojních investic organizace věnuje nemalé prostředky do IT oblastí, vybavení budovy i její sociální infrastruktury.

4.3. Dlouhodobý majetek ve firmě

Účtování o majetku se ve firmě Schwan Cosmetics CR řídí vnitřním předpisem, který upravuje oceňování, odepisování a účtování o dlouhodobém majetku. Účtování dlouhodobého majetku se řídí platnými předpisy pro vedení účetnictví, daňovými zákony, nařízeními a pokyny vydanými orgány státní správy k této problematice.

Ostatní – mimoúčetní evidence

Předměty s cenou vyšší než 2.000,- Kč a nižší než 10.000,- Kč jsou účtovány přímo do nákladů na účet 501031 (Spotřeba materiálu OE pořízení).

Komponenty investičního majetku

- nedílné součásti určitého majetku, které je nutné sledovat zvlášť z důvodů pravidelné kalibrace nebo kontroly apod.

- části majetku, které lze použít i samostatně, popř. v kombinaci s jiným majetkem

4.3.1. Technické zhodnocení dlouhodobého majetku

Technické zhodnocení nad 40.000,- Kč je sledováno na analytických účtech k účtům skupiny 04* - Pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku.

Technické zhodnocení do 40.000,- Kč je sledováno na kontě 511080 – Technické zhodnocení do limitu. Na konci každého měsíce se posoudí, zda technické zhodnocení jednotlivého HIM nepřesáhlo hranice 40.000,- Kč. V takovém případě se celková částka TZ určitého majetku přeúčtuje na účte 042* a poté se navýší cena příslušného HIM: pokud nepřekročí danou hranici úhrnu za celý hospodářský rok, je možné tyto položky ponechat na nákladovém účtu.

4.3.2. Zařazení dlouhodobého majetku

Dlouhodobým nehmotným a hmotným majetkem se stává pořizovaný majetek uvedený do stavu způsobilého k užívání, kterým se rozumí dokončení pořizovaného majetku a splnění stanovených funkcí a povinností stanovených právními předpisy pro jeho užívání. Obdobně se postupuje v případě technického zhodnocení.

Zařazení dlouhodobého majetku probíhá překlápěním stavů Workflow na kartě majetku v systému Navision:

Tabulka 8: Kódy stavů Workflow

Kód Workflow	Popis
100	Nový
200	Přiděleno
300	Odmítnutí převzetí
400	Převzato
500	Předáno
600	Převzato

Zdroj: podniková dokumentace

100 – Nový: automatický stav při vytvoření nové karty majetku

200 – Přiděleno: přidělení zaevidovaného majetku odpovědné osobě

Za správný termín zařazení hmotného a nehmotného majetku do užívání, za jeho správné ocenění (včetně veškerých vedlejších nákladů spojených s pořízením), dále vytvoření nové karty majetku a jeho přidělení odpovědné osobě má na starosti referent investičního majetku. Odpovědný pracovník má pak tři volby – odmítnout převzetí, převzít majetek nebo předat odpovědnost za majetek na jinou oprávněnou osobu.

300 – Odmítnutí převzetí: odpovědná osoba odmítne převzít v případě, že není skutečným vlastníkem majetku nebo dlouhodobý majetek není ve stavu způsobilém k užívání

400 – Převzato: dlouhodobý majetek byl převzat k užívání

500 – Předáno: tento stav informuje o předání dlouhodobého majetku mezi osobami

600 – Převzato: nový vlastník převzal dlouhodobý majetek

Veškerý dlouhodobý majetek je veden v datových souborech systému Navision.

Odepisování majetku může začít až po převzetí majetku oprávněnou osobou, tzn. až když je ve stavu WF 400 nebo 600, čímž je zařazen do užívání.

4.3.3. Vyřazení dlouhodobého majetku

Vyřazení dlouhodobého majetku je provedeno v rámci Workflow na kartě majetku v systému Navision. Celý proces je ukončen vystavením Likvidačního protokolu.

Tabulka 9: Kódy stavů Workflow

Kód Workflow	Popis
700	Návrh na vyřazení
800	Odmítnutí vyřazení
900	Přijetí návrhu
999	Vyřazeno

Zdroj: vlastní šetření

700 – Návrh na vyřazení: odpovědná osoba navrhuje vyřazení dlouhodobého majetku

800 – Odmítnutí vyřazení: referent investičního majetku odmítne vyřazení v případě, že vyřazení dlouhodobého majetku je neopodstatněné nebo jednatel společnosti vyřazení neschválí

900 – Přijetí návrhu: návrh na vyřazení byl schválen jednatelem firmy

999 – Vyřazeno: vyřazení dlouhodobého majetku bylo zaúčtováno

4.3.4. Odepisování

Účetní jednotka odepisuje majetek, ke kterému má vlastnické právo. Údaje o zvoleném způsobu odepisování, roční sazba odpisů a částka odpisů za zdaňovací období je uvedena na jednotlivých kartách dlouhodobého majetku.

Účetní odpisy:

Nově pořízený dlouhodobý majetek se zatřídí a odepisuje se rovnoměrně po stanovenou dobu. Druhy majetku a doby jejich odepisování se řídí směrnicí holdingu. U nově pořízeného majetku, který byl již používán, je možné stanovenou dobu upravit dle skutečné doby použitelnosti předmětu. Začíná se odepisovat vždy následující měsíc po zařazení a technické zhodnocení neprodlužuje dobu odepisování. Výjimkou je technické zhodnocení převyšující částku 500.000,- Kč u majetku, kterému skončila doba odepisování. V takovém případě se technické zhodnocení bude odepisovat na kartě

daného majetku samostatně po dobu danou odpisovou skupinou podle zákona o dani z příjmu. Účetní odpisy se účtují na vrub účtu 551 analyticky rozdělený dle jednotlivých typů a ve prospěch účtů opravek úč.skupiny 07*, 08*. Odpisy se zaokrouhlují na celé Kč nahoru a účtují se měsíčně.

Daňové odpisy:

Nehmotný majetek se daňově odepisuje dle pravidel stanovených v zákoně č.586/1992 Sb, § 32a. Ostatní dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, tj.majetek, který nesplňuje limit výše pořizovací ceny se daňově odepisuje ve stejné částce, v jaké se odepsala účetně. Hmotný majetek se na základě přiřazení SKP zařadí do příslušné odpisové skupiny dle zákona č.586/1992 Sb, §30 a §31 a odepisuje se po dobu a dle pravidel zde stanovených.

Dlouhodobý majetek se odepisuje rovnoměrně. Daňové odpisy se vyčíslí 1x ročně vždy na konci zdaňovacího období.

4.3.5. Změny způsobu ocenění a postupu odpisování

V průběhu účetního období nesmí dojít ke změně způsobů oceňování a postupů odpisování. Použité způsoby v jednom účetním období se mohou změnit v účetnictví a v účetní závěrce bezprostředně následujícího účetního období.

Pokud by došlo k některé z uvedených změn. Bude vydán dodatek vnitřního předpisu, který bude obsahovat zdůvodnění této změny oproti předcházejícímu účetnímu období. Důvody změn a peněžní částky z nich vyplývající musí být uvedeny v příloze k účetní závěrce.

4.3.6. Inventarizace

Každý zaevidovaný majetek je označen štítkem s čárovým kódem.

Inventarizace dlouhodobého majetku probíhá (v souladu s vnitřním předpisem inventarizací) 1x ročně a řídí se příslušnými ustanoveními zákona č.563/1991 Sb. V rámci této inventarizace je porovnán stav majetku vykázaný v účetnictví se skutečností.

Doba inventur je stanovena na období cca dvou měsíců a v jejich průběhu se nesmí dělat přesuny majetku. Pokud by k přesunu došlo, musí o tom být informován odpovědný referent investičního majetku.

4.3.7. Investiční plán

Investiční plán slouží k pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku (dále IM). Návrh investičního plánu se připravuje na následující hospodářský rok v běžném hospodářském roce a jeho schválení je součástí finančního plánu společnosti. Za předložení finálního návrhu dozorčí radě a majitelům společnosti odpovídá jednatel společnosti. Schválený investiční plán je závazný pro všechny zaměstnance společnosti. Změny ve schváleném investičním plánu podléhají dle finanční náročnosti schválení jednatele nebo dozorčí radě.

5. POŘÍZENÍ SKLADOVÉ HALY

5.1. Tvorba investičního plánu, odkup haly, její technické zhodnocení a odepisování

S rostoucí prosperitou firmy a množstvím příchozích objednávek nebylo možné, se stávající kapacitou, všem těmto zakázkám dostát. Bylo zapotřebí nejen zvýšit počet pracovníků, ale i zamyslet se nad rozšířením výrobních, skladových a administrativních prostor. V polovině roku 2007 se firma rozhodla pořídit novou halu, která měla původně sloužit jako skladová a z 1/3 měla být využita pro kanceláře logistiky a údržby, z důvodu rozšíření výroby se do ní ale postupem času musela nastěhovat část nové výrobní aktivity – závěrečné balení, které bylo původně zajišťováno externími firmami.

Plánovaná výrobní produkce se měla pohybovat kolem 60-70ti mil.tužek ročně. V roce 2007 však výroba čítala původně nemyslitelných 120 mil.tužek za rok. Potřeba skladových prostor se poroto stala prioritou číslo jedna. Firma již v této době disponovala několika externími sklady, které měla v nájmu. Jejich kapacita však byla plně využita, neboť se v této době firma potýkala ještě s dalším problémem – nedostačující zásoba cedrového dřeva. Dřevěná prkýnka jsou strategickým materiálem a pro výrobu kosmetických tužek jsou základem, bez kterého by výroba nemohla fungovat a firma by se tak mohla dostat do nemalých potíží. Nabídka dřeva je přímo závislá na přírodní i ekonomické situaci dané země, ve které je těženo. Rozhodujícím faktorem pro nabídku je nejenom kurz měn, ale ovlivní jí i živelné katastrofy, kdy se těží dřevo spíše pro potřeby oprav poničených míst a výroba cedrových prkýnek se zastaví. Z těchto důvodů bylo rozhodnuto držet zásobu dřeva minimálně ve výši 6ti měsíční spotřeby.

Před vedením firmy se naskytl 3 možnosti pro novou skladovou halu:

1. přístavba nové skladové haly, připojené k již stávající budově,
2. odkup výrobních prostor zaniklé firmy,
3. odkup nevyužitých budov v těsné blízkosti firmy

Jako první se firma zabývala možností přístavby nové skladové haly, která by byla připojena ke stávající hlavní budově. Architektonickou kancelář byl vytvořen investiční záměr přístavby, která měla spočívat ve výstavbě nové haly s vestavěným sociálním zázemím pro zaměstnance, samostatný vstup a prostor pro případnou vestavbu

technických kanceláří. Hala by byla dimenzována pro eventuelní další výstavbu v 2. a 3. nadzemním podlaží. Zatím by byla zakončena plochou zelenou střechou, která by v případě další výstavby byla odstraněna.

Souhrnný propočet nákladů na novou skladovou halu byl následující:

Objekt 01 Přístavba skladové haly	77.276.000,- Kč
Objekt 02 Hrubé terénní úpravy	7.530.000,- Kč
Objekt 03 Přeložka větve dešť. kanalizace	600.000,- Kč
Objekt 04 Přeložka vodovodu	590.000,- Kč
Objekt 05 Přípojka splaškové kanalizace	90.000,- Kč
Objekt 06 Přípojka technolog. kanalizace	280.000,- Kč
Objekt 07 Zpevněné plochy	643.000,- Kč
<u>Objekt 08 Sadové úpravy</u>	<u>150.000,- Kč</u>
Cena celkem bez DPH	87.159.000,- Kč
<u>DPH 19%</u>	<u>16.560.210,- Kč</u>
Cena celkem včetně DPH	103.719.210,- Kč

Dalšími možnostmi byly dvě již postavené budovy, které se nacházely v blízkosti firmy. První byla stará a nepoužívaná budova již zaniklé firmy. Jednatelé této firmy přišli s nabídkou na odprodej budovy i s veškerým strojním vybavením za 33.000.000,- Kč, což ale bylo vyhodnoceno jako nadhodnocená částka, neboť dle odhadu se měla cena pohybovat v rozmezí od 15-17ti mil. Kč. Neúspěchem skončila i nabídka na pronájem této budovy, ta byla majiteli budovy a jejich německými partnery odmítnuta, přistoupili by pouze na odprodej.

Poslední možností byl odkup nevyužité budovy, která se nachází v těsné blízkosti firmy. Tato budova měla odpovídající kapacitu a majitel s jejím prodejem souhlasil.

Jak již bylo řečeno, jedná se o velkou investiční akci a musela být zodpovězena otázka, zda je odkup této budovy výhodnější než postavení nové budovy. SWOT analýza pomohla vedení firmy v rozhodování.

Silné stránky:

- Budova je již postavená
- Poloha v těsné blízkosti hlavní budovy
- Cena odkupu byla přijatelná
- Výše předpokládaných nákladů na rekonstrukci byla také přijatelná

Slabé stránky:

- Nutná rekonstrukce
- Omezená kapacita budovy
- Pravděpodobně vyšší náklady na údržbu
- Nutnost přizpůsobit se stavebním dispozicím

Příležitosti:

- Zvýšení kapacity firmy
- Možnost přesunout sem i zázemí pro logistické centrum

Ohrožení:

- Ztráta dohledu nad pracemi mimo hlavní budovu
- Postupem času může být kapacita skladu opět nedostačující

Byl vytvořen investiční plán, ve kterém se rozpočet na pořízení budovy stanovil na 27.000.000,- Kč. Tato částka zahrnovala náklady na odkoupení budovy a náklady na její rekonstrukci a modernizaci

Obrázek 1: Projekt „Nová skladová hala“

Nápis	Projekt - "Nová skladová hala"
Priorita	(1) Vysoká
Hotovo (%)	100%
Obsah	<p>Důvod založení projektu: rozšíření skladových prostor pro suroviny, hotové výrobky a uvolnění výrobních prostor v NZ od nevýrobních činností. Schválení tohoto projektu podléhá rozhodnutí majitelů firmy a schvalování nákladů do rozpočtu na HR 08/09</p> <p>Přehled všech etap projektu:</p> <ol style="list-style-type: none">0. Schválení projektu1. Pořízení vhodného objektu2. Zpracování záměru a projektového návrhu rekonstrukce3. Provedení rekonstrukce objektu4. Přestěhování útvaru logistiky5. Přestěhování údržby6. Dovybavení skladů <p>Realizace:</p> <p>0. Schválení majiteli</p> <p>Rozpočtovaná částka: 27.000.000,- Kč Schválení rozpočtu na HR 08/09</p> <p>1. Pořízení vhodného objektu</p> <p>Přípravná jednání, posudek a odkup proběhly pod dohledem AK Rödl & Partner. Výpověď původního nájemníka akceptována a objekt předán</p>

2. Zpracování záměru a projektového návrhu rekonstrukce

Výběr projektanta - SP Studio a uzavření smlouvy o dílo

3. Provedení rekonstrukce objektu

3.1. Žádost o stavební povolení - ok

3.2. Zahájení rekonstrukce

3.3. Předání objektu zhotovitelem

3.4. Žádost o předčasné používání - ok

3.5. Kolaudace

Zdroj: interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Na základě těchto informací bylo holdingem rozhodnuto právě o této variantě a investiční plán byl schválen.

Budova byla odkoupena od původního majitele za sjednanou částku 18.284.200,00 Kč plus 3.715.800,00 Kč za pozemek, který je ale veden pod jiným majetkovým číslem a nebudeme se jím v této práci zabývat. Celá částka byla uhrazena z běžného korunového účtu jednou platbou.

Z účetního hlediska se uvedení majetku do užívání projeví jeho přeúčtováním z účtu pořízení na příslušný majetkový účet.

Účtování:

- Odkup budovy: 042011 / 321010
- Úhrada dodavateli: 321010 / 221010
- Zařazení do užívání: 021010 / 042011

Jelikož bylo zapotřebí budovu zrekonstruovat, aby odpovídala požadavkům pro její novou funkci, probíhala na ní řada stavebních úprav. Přiřazují se jim různé názvy jako např. stavební úpravy, technické změny, rekonstrukce, modernizace, generální opravy, údržba aj. Povinností je tyto práce a jejich výsledky správně kategorizovat a posoudit, zda v konkrétním případě jde o technické zhodnocení nebo zejména o opravu nebo údržbu. Důvodem tohoto posouzení je odlišný daňový dopad technického zhodnocení ve srovnání s opravou a údržbou. Technické zhodnocení se stává daňově uznatelným výdajem postupně, prostřednictvím odpisů, zatímco opravy nebo údržba jsou daňově uznatelným výdajem ihned, v roce jejich pořízení nebo zaplacení.

Při správném posouzení toho, zda se jedná o technické zhodnocení nebo opravu či údržbu se chybuje často. Podle všeho jsou důvody především v právním vymezení technického zhodnocení v zákoně, kde je toto vymezeno velice obecně a aplikace těchto

obecných ustanovení na konkrétní situaci je nejasná a pro správné určení je zapotřebí i hlubších technických znalostí. V několika případech jsme se proto pro radu obrátili i na naše daňové auditory.

Stavební úpravy probíhají na budově i v současnosti, jelikož se částečně změnila její funkce a část budovy je nyní využívána pro závěrečné balení zakázek. Celková hodnota budovy tedy stále narůstá a tím rostou i její odpisy.

Ukázka zařazení některých stavebních prací mezi TZ nebo opravy:

Před započítáním stavebních úprav bylo na schůzce s vedením společnosti dohodnuto, jak se k jednotlivým částem úprav stavět. Z faktury a dokumentace musí být jasně zřejmé o co se jedná:

- oprava – pokud nedochází ke změně rozměrů a parametrů budovy,
- technické zhodnocení – posuny příček, výstavby nových příček a náklady vyvolané technickým zhodnocením.

U každé fakturované části díla je v příloze faktury uveden soupis jednotlivých položek.

U sporných faktur, kde nebylo možné přesně určit část připadající na technické zhodnocení a část na opravy, byl z předběžné kalkulace vypočítán procentní poměr připadající na technické zhodnocení (60%) a na opravy (40%) a tímto poměrem se pak dělily všechny sporné položky.

Tabulka 10: Ukázka zařazení vybraných stavebních úprav mezi TZ a opravy

STAVEBNÍ ÚPRAVY SKLADOVÉ HALY - SKUTEČNOST						
Název	MJ	Cena/MJ	Mn.	Celkem Kč	TZ	Oprava
Stěny a příčky						
Podhled sádkokartonový na zavěšenou ocel. konstr.	m ₂	735	109,5	80 482,50	80 482,50	
Obyčejné a požární dělicí stropy z panelů Kingspan	m ₂	1 723,20	267	460 094,40	460 094,40	
Schodiště, rampy						
Provedení betonových nájezdů	m ₃	3 195,00	13,91	44 442,45	44 442,45	
Úpravy povrchů vnitřní						
Omítky na novém a opraveném zdivu po bourání	m ₂	315	51	16 065,00	16 065,00	
Podlahy a podlahové konstrukce						
Mazanina betonová - oprava betonových podlah	m ₃	5 040,00	239,03	1 204 711,20		1 204 711,20
Násyp ze štěrkopisku - oprava betonových podlah	m ₃	719	37,1	26 674,90		26 674,90
Výplně otvorů						
Montáž nových zárubních	ks	1 095,00	5	5 475,00	5 475,00	
Výměna parapetních desek	m	565,5	2,1	1 187,55		1 187,55

Ostatní konstrukce a práce						
Vyčištění budovy po stavebních pracích	m ₂	55	1733,6	95 348,00	57 208,80	38 139,20
Vyčištění jímky	hod	250	8	2 000,00		2 000,00
Bourání konstrukcí						
Řezání základní desky pro vodovod a kanalizaci	m	265	161,8	42 877,00	42 877,00	
Vybourání zárubní pro uzavření stěny	m ₂	202	17,6	3 555,20	3 555,20	
Vybourání betonové podlahy skladové haly	m ₃	1 615,00	159,35	257 350,25		257 350,25
Izolace						
Oprava hydroizolace podlahy	m ₂	79	996,82	78 748,78		78 748,78
Zaizolování prostupů příčkami protipožární pěnou	ks	385	4	1 540,00	1 540,00	
Výměna polystyrenu	m ₂	440,3	1593,5	701 618,05		701 618,05
Zdravotechnická instalace						
Dodávka umyvadel, průtokových ohřivačů, rozvody, aj.	kpl	130 199,60	1	130 199,60	130 199,60	
Elektromontáže						
Elektroinstalace	kpl	214 136,00	1	214 136,00	214 136,00	
Oprava elektroinstalace	kpl	277 506,00	1	277 506,00		277 506,00
Konstrukce						
Posuvné dveře do skladu údržby	ks	18 480,00	1	18 480,00	18 480,00	
Nosná konstrukce, upevnění, montáž pro příčky	kpl	389 929,78	1	389 929,78	389 929,78	
Výměna poklopu na šachtu v betonové podlaze	ks	17 838,00	1	17 838,00		17 838,00
Přesuny suti a vybouraných hmot						
Odvoz suti a vybouraných hmot na skládku	t	239	421,03	100 626,17	60 375,70	40 250,47
Vnitrostavební doprava suti	t	162,5	421,03	68 417,38	41 050,42	27 366,96
Poplatek za skládku stavební suti	t	350	421,03	147 360,50	88 416,30	58 944,20

Zdroj: vlastní šetření

Ke konci HR 10/11, tj. k 30.6.2011 činí náklady na pořízení 18.284.200,- Kč plus 6.238.173,08 Kč na technickém zhodnocení.

V souladu s účetními předpisy je nutno majetek před zahájením jeho odpisování tzv. uvést do užívání. Hmotným investičním majetkem se budova stala dnem uvedením do užívání. Před uvedením do používání musely být zabezpečeny všechny technické funkce potřebné k užívání a splněny všechny povinnosti stanovené právními předpisy, např. stavebními, ekologickými, požárními, bezpečnostními a hygienickými. Jde o široký komplex povinností, lišících se podle druhu majetku a jeho technického stavu. Teprve po řádném splnění všech těchto podmínek, může být vydán kolaudační souhlas.

Při nesplnění těchto podmínek není možné uznat zařazení investic jako hmotného majetku a nelze tedy ani uplatňovat odpisy majetku, a to ani daňové.

Budova byla zařazená do používání k 30.6.2008. Jedná se o poslední den v HR 07/08, všechny ostatní náklady spojené s halou byly tedy uskutečněny v novém HR 08/09 a tudíž již nevstupovaly do pořizovací ceny, ale evidují se jako technické zhodnocení k této budově.

Pro účetní odpisy je doba odepisování stanovena na 14 let a odpisy se počítají měsíčně. Pro daňové odpisy byla budova zařazena do 5. odpisové skupiny a bude se odepisovat po dobu 30ti let. Firma používá pouze lineární odepisování.

Tabulka 11: Kniha odpisů DM

IM0000725 Nová výrobní hala - Kniha odpisů DM

Číslo DM	Kód knihy odpisů	Účto skupina DM	Metoda odpisu	Počáteční datum odepisování	Poslední datum odepisování	Počet roků odepisování
IM0000725	1-ÚČETNÍ	HIM.BUDOVY	Lineární	1.7.2008	30.6.2022	14
IM0000725	2-DAŇOVÁ	HIM.BUDOVY	Lineární	30.6.2008	29.6.1938	30

Zdroj: Interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Účetní odpisy:

Doba odepisování: 14 let (168 měsíců)

Metoda odepisování: lineární

Účtování: 551010 / 082020

I.Q 08/09:

Na budově neproběhlo v průběhu prvního čtvrtletí žádné navýšení hodnoty o TZ, výše odpisů je tedy:

$$18.284.200,- / 168 = 108.835,- \quad \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

$$108.835,- * 3 = \mathbf{326.505,-} \quad \Rightarrow \text{čtvrtletní odpis}$$

II.Q 08/09:

Ani v druhém čtvrtletí neproběhlo na budově navýšení hodnoty o TZ, výše odpisů tedy zůstává stejná jako v 1.kvartálu HR 08/09 tj. **326.505,-**.

III.Q 08/09:

První měsíc navýšení hodnoty o TZ ve výši 204.000,- Kč (pozn.: TZ neprodlužuje dobu odepisování majetku)

$$(ZC+TZ) / \text{zbývající počet měsíců odepisování} \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

$$(17.631.190,00+204.000,00) / 162 = \mathbf{110.094,-} \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

Další měsíc navýšení hodnoty o TZ ve výši 500,- Kč

$$(17.725.096,00+500,00) / 161 = \mathbf{110.097,-} \quad \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

Další měsíc navýšení hodnoty TZ ve výši 3.641.734,95 Kč

$$(17.615.499,00 + 3.641.734,95) / 160 = \mathbf{132.858,-} \quad \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

Celkem za III.Q 08/09 činí odpisy 353.049,-

IV.Q 08/09:

První měsíc navýšení hodnoty o TZ ve výši 108.702,45 Kč

$$(21.124.375,95+108.702,45) / 159 = \mathbf{133.542,-} \quad \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

Další měsíc navýšení hodnoty o TZ ve výši 43.942,00 Kč

$$(21.099.536,40+43.942,00) / 158 = \mathbf{133.820,-} \quad \Rightarrow \text{měsíční odpis}$$

Další měsíc nebylo provedeno žádné TZ na budově, měsíční odpis je tedy stejný jako v předchozím měsíci, tj. **133.820,-**

Celkem za IV.Q 08/09 činí odpisy 401.182,-

Tabulka 12: Průběh účetních odpisů

Kvartál	TZ	Odpis	Oprávk	ZC
HR 08/09 I.Q	0,00	326 505,00	326 505,00	17 957 695,00
HR 08/09 II.Q	0,00	326 505,00	653 010,00	17 631 190,00
HR 08/09 III.Q	3 846 234,95	353 049,00	1 006 059,00	21 124 375,95
HR 08/09 IV.Q	152 644,45	401 182,00	1 407 241,00	20 875 838,40
HR 09/10 I.Q	432 498,59	408 783,00	1 816 024,00	20 899 553,99
HR 09/10 II.Q	385 080,99	414 916,00	2 230 940,00	20 869 718,98
HR 09/10 III.Q	15 651,71	417 502,00	2 648 442,00	20 467 868,69
HR 09/10 IV.Q	10 921,00	417 862,00	3 066 304,00	20 060 927,69
HR 10/11 I.Q	504 767,05	428 360,00	3 494 664,00	20 137 334,74
HR 10/11 II.Q	890 374,34	446 962,00	3 941 626,00	20 580 747,08
HR 10/11 III.Q	0,00	447 408,00	4 389 034,00	20 133 339,08
HR 10/11 IV.Q	0,00	447 408,00	4 836 442,00	19 685 931,08
Celkem	6 238 173,08	4 836 442,00		

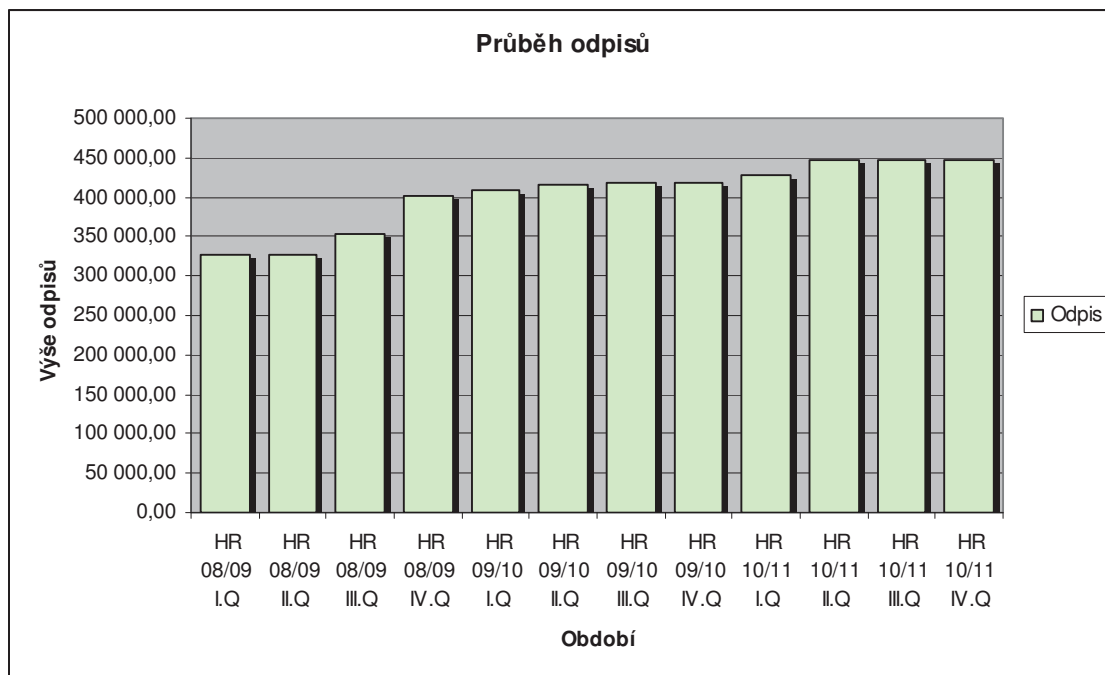
Zdroj: vlastní zjištění

Celkem na odpisech: 4.836.422,00 Kč

Zůstatková hodnota po odpisech: 19.685.931,08 Kč

Technické zhodnocení zařazené k 30.6.11 bude v odpisech zohledněno až v I.Q HR 11/12

Graf 1: Průběh účetních odpisů



Zdroj: vlastní zjištění

Daňové odpisy

Doba odepisování: 30 let (zařazeno do 5. odpisové skupiny)

Metoda odepisování: lineární

Roční odpisová sazba v prvním roce odepisování: 1,4

Roční odpisová sazba pro další roky odepisování: 3,4

HR 07/08:

Počáteční cena 18.284.200,- Kč

$$18.284.200,- * 1,4\% = \mathbf{255.979,- \text{ Kč}}$$

HR 08/09:

Technické zhodnocení za HR 08/09 zvýšilo vstupní hodnotu budovy o 4.277.650,40 Kč

$$(18.284.200 + 4.277.650,40) * 3,4\% = 22.561.850,40 * 3,4\% = \mathbf{767.103,- \text{ Kč}}$$

HR 09/10:

Technické zhodnocení za HR 09/10 zvýšilo vstupní hodnotu budovy o dalších

1.063.398,34 Kč

$$(22.561.850,40 + 1.063.398,34) * 3,4\% = 23.625.248,74 * 3,4\% = \mathbf{803.259,- \text{ Kč}}$$

HR 10/11:

Technické zhodnocení za HR 10/11 zvýšilo vstupní hodnotu budovy o dalších
5.110.340,86 Kč

$$(23.625.248,74 + 5.110.340,86) * 3,4\% = 977.011,- \text{ Kč}$$

Tabulka 13: Průběh daňových odpisů

Rok	TZ	Odpis	Oprávky	ZC
HR 07/08	0,00	255 979,00	255 979,00	18 028 221,00
HR 08/09	4 277 650,40	767 103,00	1 023 082,00	21 538 768,40
HR 09/10	1 063 398,34	803 259,00	1 826 341,00	21 798 907,74
HR 10/11	5 110 340,86	977 011,00	2 803 352,00	25 932 237,60
Celkem	10 451 389,60	2 803 352,00		

Zdroj: vlastní zjištění

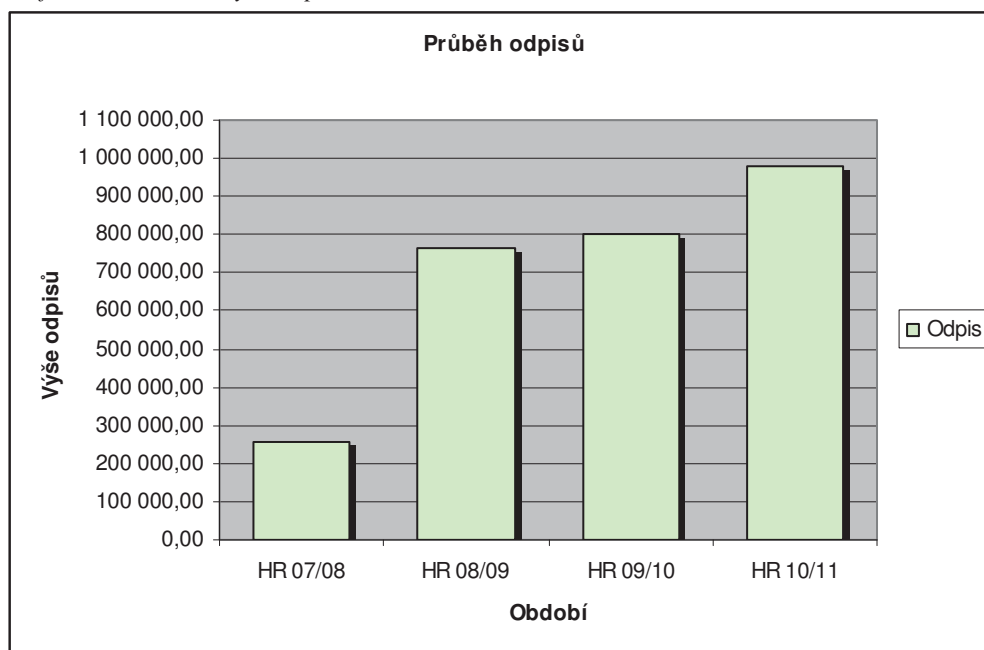
Celkem na odpisech: 2.803.352,00 Kč

Zůstatková hodnota po odpisech: 25.932.237,60 Kč

Na rozdíl od účetních odpisů, v daňovém odpisu k 30.6.11 je zohledněno i TZ zařazené k 30.6.11.

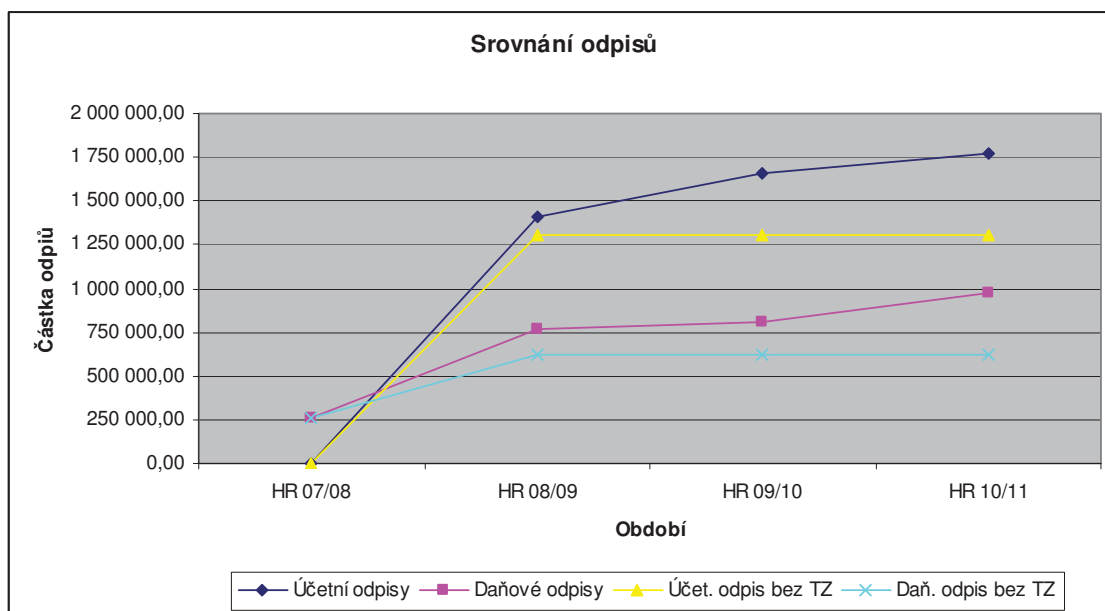
Další daňové odpisy, tj. za HR 11/12 budou probíhat až k 30.6.2012

Graf 2: Průběh daňových odpisů



Zdroj: vlastní zjištění

Graf 3: Srovnání odpisů



Zdroj: vlastní zjištění

V grafu č.3 je zobrazeno srovnání daňových a účetních odpisů za jednotlivé hospodářské roky. Pro srovnání je zde i vyčísleno, jak by tyto odpisy vypadaly, kdyby nedošlo k žádnému zhodnocení budovy. Z grafu je tedy patrné, jak technické zhodnocení zvyšuje výši odpisů.

5.2. Změna účelu využití

Do své „druhé životní fáze“ se skladová hala dostala roku 2011, kdy bylo holdingem rozhodnuto o změně jejího účelu a měla být využita pro novou část výrobního procesu – závěrečné balení. Kromě skladu balení, skladu hotových výrobků a skladu náhradních dílů, zde měl vzniknout prostor pro balení hotových výrobků a údržbářská dílna. S touto změnou souvisí i nemalé stavební úpravy, kterými jsou vestavba baličky, úprava dámských a pánských šaten a potřebné zázemí – umývárny a WC.

Stavební povolení bylo vydáno a veškeré úpravy probíhaly za běžného provozu.

Před vydáním platného kolaudačního souhlasu, požádala firma stavební úřad o vydání povolení zkušebnímu provozu stavby. Povolení bylo získáno a zkušební provoz se povolil na 3 měsíce. Během těchto měsíců muselo být provedeno měření hluku ze zařízení vzduchotechniky v pracovním prostředí a k povolení trvalého užívání muselo být doloženo stanovisko KHS Jč kraje, ohledně výsledku měření hluku. Před uplynutím

zkušební doby byla provedena závěrečná kontrolní prohlídka, ke které byly předloženy i doklady o výsledcích předepsaných zkoušek, např.:

- k revizi elektroinstalace a plynoinstalace,
- k revizi hromosvodů,
- tlakové zkoušky vodoinstalace kanalizace,
- doklady o shodě použitých výrobků a materiálů,
- doklady o způsobu likvidace odpadů,
- rozbor pitné vody,
- doklady na požární uzávěry a revize hasicích přístrojů a hydrantů,
- geometrický plán zaměření stavby,
- a další

Kromě stanoviska JHS Jč kraje musela být sdělena stanoviska i HZS Jč kraje, Městského úřadu Č.Krumlov – odbor životního prostředí a SCHKO Blanský les. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Na základě dobrých výsledků a souhlasného stanoviska KHS Jč kraje byl kolaudační souhlas vydán

Přestavbou narostlo technické zhodnocení na budově o dalších 4.213.216,52 Kč, které zvedlo výši měsíčního odpisu v prvním měsíci nového HR 11/12 ze 149.136,-Kč na 181.055,- Kč.

Odpisy ale nejsou jedinou částkou, kterou musí firma zohlednit do svých měsíčních nákladů na provoz. Dále je potřeba počítat i s nárůstem provozních nákladů. Výše provozních nákladů typu požární ochrana, úklid či ostraha, se změnou účelu budovy nemění, zůstává i nadále. Přesunutím části výroby se ale změní výše spotřeb energií, plynu a vody.

V tabulce č.14 jsou vyčísleny náklady na energie za uplynulý HR 10/11, kdy budova sloužila pouze jako skladová. Tabulka č.15 přináší predikci spotřeby energií na HR 11/12, kdy už bude naplno fungovat závěrečné balení.

Tabulka 14: Spotřeba energií za HR 10/11

Spotřeba		Hlavní bud.	Nová bud.	Celkem
Plyn	m3	300 000,00	0,00	
	Kč/m3 bez DPH	10,50	0,00	
	Kč bez DPH	3 150 000,00	0,00	3 150 000,00
Voda	m3	8 019,60	240,00	
	Kč/m3 bez DPH	60,00	60,00	
	Kč bez DPH	481 176,00	14 400,00	495 576,00
Elektřina	MWh	4 676,29	78,00	
	Kč/MWh bez DP	2 550,00	2 550,00	
	Kč bez DPH	11 924 547,92	198 900,00	12 123 447,92
Celkem		15 555 723,92	213 300,00	15 769 023,92

Zdroj: Interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Tabulka 15: Predikce spotřeby energií na HR 11/12

Spotřeba		Hlavní bud.	Nová bud.	Celkem
Plyn	m3	182 000,00	0,00	
	Kč/m3 bez DPH	12,00	0,00	
	Kč bez DPH	3 900 000,00	0,00	3 900 000,00
Voda	m3	7 951,17	480,00	
	Kč/m3 bez DPH	70,00	70,00	
	Kč bez DPH	556 581,90	33 600,00	590 181,90
Elektřina	MWh	4 802,00	205,00	
	Kč/MWh bez DP	2 550,00	2 550,00	
	Kč bez DPH	12 245 088,40	522 750,00	12 767 838,40
Celkem		16 701 670,30	556 350,00	17 258 020,30

Zdroj: Interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Jak je z tabulky zřejmé, změnou využití skladového haly jako haly výrobní se předpokládá více jak 100%ní nárůst spotřeby energií než tomu bylo v předešlém roce.

5.3. Hodnocení investice

V době rozhodování o pořízení skladové haly byla firma v časové tísní, sehnání skladových prostor bylo prioritou, která musela být co možná nejrychleji vyřešena. Do nákupu této haly bylo vedení firmy nepřímě nasměřováno holdingem. Tudíž se příliš neřešila otázka návratnosti této investice či její hodnocení.

Manažeri firmy brali v potaz především ceny nájmu v okolí Českého Krumlova, které se pohybují v rozmezí od 40,- Kč/m² do 60,- Kč/m² za skladové prostory a od 80,- Kč/m² do 120,- Kč/m² za administrativní prostory. Jak již bylo zmíněno, firma disponuje i několika externími sklady, které má v nájmu. Výši nákladů na pořízení haly proto srovnávali především s měsíčními nájemnými těchto skladů.

Výše nájmu u externích skladů je následující:

Sklad č.1	rozloha 752m ² měsíční nájem	33.000,- Kč => cca 44,- Kč/m ²
Sklad č.2	rozloha 378m ² měsíční nájem	} 25.000,- Kč => cca 37,- Kč/m ²
Sklad č.3	rozloha 206m ² měsíční nájem	
Sklad č.4	rozloha 100m ² měsíční nájem	

Z výpočtu je patrné, že ceny nájmu za externí sklady se pohybují u spodní hranice.

Výše průměrného odpisu skladové haly je cca 134.346,- Kč/měsíc. Výše průměrných provozních nákladů za HR 10/11 je 17.775,- Kč/měsíc za energie plus cca 58.000,- Kč/měsíc za požární ochranu, úklid a ostrahu objektu. Měsíční náklady na provoz haly jsou tedy cca 210.000,- Kč/měsíc. Při rozloze 2.000m² činí výše nákladů 105,- Kč/m², což je cca 2,5x více, než u cen externích skladů.

Takto vypočtenou částku nákladů však nemůžeme brát přímo směrodatně, pro rozhodování o vlastním či externím skladu jsou důležité i jiné faktory, které nejsou na první pohled vidět a jejich vyčíslení není jednoduché. Výhodou této skladové haly je především její poloha v těsné blízkosti firmy, odpadají tak nemalé manipulační náklady, které vznikají při dopravě výrobků či skladového zboží mezi skladem a hlavním závodem. Důležitým faktorem je i cena pojištění, která je u externích skladů téměř o 100% vyšší než u skladů vlastních, je to dáno především zabezpečením těchto hal. Okolí hlavního závodu je 24 hodin denně hlídáno bezpečnostní firmou, po celém areálu jsou nainstalovány bezpečnostní kamery a přístup do jednotlivých prostor budovy je možný pouze s přístupovou kartou. Zabezpečení je tedy na velmi vysoké úrovni. U externích skladů se musí firma spoléhat na bezpečnostní opatření poskytnuté pronajímatelem. Proto se ceny pojištění tak výrazně liší.

Změnou účelu využití a rozjetím závěrečného balení se manažerům naskytl další možný způsob zhodnocení budovy. Jak ukazuje následující tabulka č.16, výnosy z balení jsou na HR 11/12 předpovídaný ve výši 45.569.000,- Kč. V porovnání s účetní hodnotou budovy je doba návratnosti velmi krátká, v přepočtu přibližně 7 měsíců.

Tabulka 16: Predikce výnosů balírny

Code	Name of account	BUDGET 11/12
25.1.40.0	10/Wood	50 001 000
25.1.41.0	20/MT	77 550 000
25.1.42.0	30/Matic	145 518 000
25.1.43.0	40/Liquid	44 128 000
25.1.51.0	96/MWB	74 270 000
GROSS SALES		391 467 000

NET SALES in CZK		391 467 000
25.3.1.0	Cost of Sales	330 223 000
25.3.2.0	Stock & Manuf. Cost Diff.	0
25.3.3.0	General Product Costs	0
COST OF SALES		330 223 000
GROSS MARGIN		61 244 000
GM in % of Net Sales		15,6
25.4.1.0	Other Income	0
GROSS PROFIT		61 244 000

25.5.1.0	Distribution Costs	2 286 000
25.5.2.0	Personnel Costs	4 093 000
25.5.3.0	Advertising	0
25.5.4.0	Other Admin. Costs	9 296 000
TOTAL COSTS		15 675 000
PROFIT BEFORE TAX in CZK		45 569 000
	Corporate Tax	0
PROFIT AFTER TAX in CZK		45 569 000
Net profit in % of Net Sales		11,6

Zdroj: interní dokumentace Schwan Cosmetics CR, s.r.o.

Investice do dlouhodobého hmotného majetku jsou velice nákladné a dlouhodobé záležitosti, které jsou spojeny s určitými riziky. Do budoucna vedení firmy předpokládá, že ceny nemovitostí budou stoupat a v horizontu několika desítek let, kdy bude budova využívána, vzroste její tržní hodnota. S rostoucím trendem cen nemovitostí, se předpokládá také navýšení cen nájemného skladových i administrativních prostor. V porovnání s cenami nájmu, přihlédnutím k úspoře nutných vedlejších nákladů a predikci výnosnosti balírny, se proto jeví pořízení budovy jako výhodné.

6. ZÁVĚR

Počátečním záměrem firmy bylo získání nových skladových prostor, které by vyřešily problém s nárůstem výroby a uskladněním hotových výrobků. Dále bylo pro firmu prioritou, aby sklady byly v jejím vlastnictví a odpadlo tak využívání pronajatých prostor a nutnosti platby nájemného cizím vlastníkům. Firma se musela rozhodnout pro jednu ze tří variant, které připadaly v úvahu. Po podrobných výpočtech a zvážení variant, kterými byly výstavba nové haly či odkoupení jedné ze dvou nevyužívaných hal v blízkosti firmy, vzešla jako nejvýhodnější a nejjednodušší možnost nákup starší, zachovalé haly v blízkosti hlavního závodu. Mezi rozhodující faktory patřily mimo jiné možnosti umístění, velikost budov, cenová dostupnost, případná časová náročnost apod. Důraz byl především kladen na cenu pořízení a dále na časovou a pracovní náročnost. Firma např. ušetří za platbu již výše zmiňovaného nájemného a odpadne riziko spojené s případným vypovězením smlouvy ze strany pronajímatele aj., čili firma bude více soběstačná a flexibilní.

Ke konci HR 10/11, tj. k 30.6.2011 činí náklady na pořízení 18.284.200,- Kč plus 6.238.173,08 Kč na technickém zhodnocení. Plánovaný rozpočet na pořízení haly, která měla původně sloužit pouze jako skladová, byl vyčíslen na 27.000.000,- Kč. Tato částka zahrnovala náklady na odkoupení budovy a náklady na její rekonstrukci a modernizaci. Po dokončení veškerých stavebních prací nebyl stanovený rozpočet překročen.

Postupem času a dalším rozvojem firmy se ale změnil účel skladové haly a pro přesun části výrobního procesu bylo zapotřebí budovu přizpůsobit pro její nové využití. Na přestavbu skladové haly, na halu výrobní, byl vytvořen nový rozpočet nákladů.

Firma se však neustále rozvíjí, ve svém vývoji kráčí stále kupředu a bude i v budoucnu vyhledávat optimální řešení pro dané situace podle individuálních potřeb, které se mohou neustále měnit. Výrobní produkce se postupně zvyšuje a tím, že se z původně skladové haly stala hala částečně výrobní, je firma v současné době opět postavena před otázkou, kde a jak získat nové skladovací prostory. Celý proces hodnocení několika variant se proto opět opakuje a firma si znovu vybírá z několika možností. Firma má před sebou opět tři možnosti. Jako první byl předložen opět návrh na přístavbu haly dle investičního projektu, který byl vytvořen v HR 07/08. Další možností je pronajmutí skladových hal v okolí Českých Budějovic, protože v okolí českého Krumlova již

nejsou žádné dostupné sklady, které by svou kapacitou či umístěním odpovídaly požadavkům firmy.

Jako nejpravděpodobnější se v tuto chvíli jeví třetí možnost - přístavení plechové skladové haly, která by byla svou jednodušší konstrukcí vhodná pro uskladnění méně náchylnějšího materiálu.

Podle mého názoru by pro firmu jistě bylo výhodné přistavět k hlavní budově druhou halu, než řešit každý problém s nedostačujícími prostory takto individuálně. V zájmu firmy by jistě mělo být centralizování menších skladů pod jednu střechu, čímž by došlo k úspoře finanční i časové. Pro holding společnosti však přístavba momentálně nepřipadá v úvahu, o rozšíření hlavního závodu by uvažovali pravděpodobně jen v případě, že by se z Německa do ČR přesouvala významná část výrobního procesu.

7. SUMMARY

Each organization manages some property. Care of this property and its use for attainment of the given organization is an important part of owners' and managers' work of every level of managing of the given organization.

The main point of this bachelor's work is processing of documents for realisation of a bigger investment – a new storehouse making and at the same time to point out more sensitive moments, such as investment plan creating, a storehouse purchasing, the moment of the storehouse being put into operation and depreciation. The point of main target is the evaluation if purchasing of this storehouse was a bargain.

From three different options as the most advantageous was chosen purchasing of the storehouse near own factory. The storehouse was repurchased and with building works adjusted to its new function. The procedure of beginning of use is described here, which was preceded with making safety of technical functions needed for use. The next is assignment to its depreciation group and technical improvement effect on amortization level.

For the appropriate improvement of investment the managers counted rental prices of other storehouses near Český Krumlov. Investment in to long-run material property is very expensive and a long-time concern, including some risks. Management is expecting in future that prices of real estates will increase. With the boom of prices growth of real estates the price increase of buildings for rent are supposed to grow as well. In this case it seems to be beneficial to purchase the.

8. PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY

1. KRUTINA, V., *Ekonomika podniku*. České Budějovice: Jihočeská univerzita, 2004
2. RYNEŠ, P., *Podvojně účetnictví a účetní závěrka*. 7. aktualizované vydání. Olomouc: Anag, 2007. ISBN 978-80-205-0590-3.
3. PROCHÁZKOVÁ, D., *Odpisy hmotného, nehmotného a jiného majetku: nově z daňového i účetního pohledu*. 7.vydání. Ostrava: Moravo, 1997. ISBN 80-85922-42-8
4. NĚMEC V., *Řízení a ekonomika firmy*. 1.vydání, Praha: Grada Publishing, 1998. 315 s. ISBN 80-7169-913-7.
5. SYNEK, M. a kol., *Manažerská ekonomika*. 4.vydání, Praha: Grada 2007. ISBN 978-80-247-1992-4
6. KOLEKTIV AUTORŮ, *Abeceda účetnictví pro podnikatele*, Olomouc: Anag, 2004. ISBN: 80-7263-214-0.
7. Zákon o dani z příjmů č.586/1992 Sb., § 27,29,30,31,32

9. SEZNAMY A PŘÍLOHY

9.1. Seznam tabulek:

<i>Tabulka 1: Doba odepisování</i>	15
<i>Tabulka 2: Roční odpisové sazby u rovnoměrného odepisování</i>	16
<i>Tabulka 3: Roční odpisové sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odepisování o 20%</i>	16
<i>Tabulka 4: Roční odpisová sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odepisování o 15%.</i>	17
<i>Tabulka 5: Roční odpisová sazby při zvýšení odpisu v prvním roce odepisování o 10%.</i>	17
<i>Tabulka 6: Koeficienty pro zrychlené odepisování.....</i>	18
<i>Tabulka 7: Vývoj vybraných ukazatelů</i>	28
<i>Tabulka 8: Kódy stavů Workflow</i>	31
<i>Tabulka 9: Kódy stavů Workflow</i>	32
<i>Tabulka 10: Ukázka zařazení vybraných stavebních úprav mezi TZ a opravy.....</i>	39
<i>Tabulka 11: Kniha odpisů DM.....</i>	41
<i>Tabulka 12: Průběh účetních odpisů</i>	42
<i>Tabulka 13: Průběh daňových odpisů.....</i>	44
<i>Tabulka 14: Spotřeba energií za HR 10/11</i>	47
<i>Tabulka 15: Predikce spotřeby energií na HR 11/12.....</i>	47
<i>Tabulka 16: Predikce výnosů balírny.....</i>	49

9.2. Seznam grafů:

<i>Graf 1: Průběh účetních odpisů</i>	43
---	----

<i>Graf 2: Průběh daňových odpisů</i>	44
<i>Graf 3: Srovnání odpisů</i>	45

9.3. Seznam obrázků:

<i>Obrázek 1: Projekt „Nová skladová hala“</i>	37
--	----

9.4. Seznam příloh:

Příloha 1: Popis dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku v tis. Kč

*Příloha 2: Karta majetku – IM*725 Skladová hala*

Priloha 1: Popis dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku v tis. Kč

Popis dlouhodobého nehmotného, hmotného a finančního majetku v tis. Kč												
	netto hodnota*	pořizovací cena (A)	přírůstků (B)	úbytků (C)	pořizovací cena (D)=(A+B-C)	oprávky k (E)	odpisy k (F)	odpisy zůstatk. (G)	pořizovací cena (H)	oprávky (I)=(E+F+G-H)	opravná položka k (J)	netto hodnota k 30.6.11 K=(D-I-J)
dlouhodobý nehmotný majetek												
011 zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
013 software	7 650	35 267	3 514	343	38 438	27 617	6 486	0	343	33 760	0	4 678
014 ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
019 ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	615	5 591	750	493	5 848	4 976	608	0	493	5 091	0	757
041 pořízení dlouhod. nehmotného majetku	1 158	1 158	429	1 158	429	0	0	0	0	0	0	429
051 poskytnuté zálohy na DNM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dílič součet	9 423	42 016	4 693	1 994	44 715	32 593	7 094	0	836	38 851	0	5 864
dlouhodobý hmotný majetek												
021 stavby	326 930	401 979	6 603	0	408 582	75 049	15 104	0	0	90 153	0	318 429
022 samostatné movité věci a jejich soubory	132 198	406 584	17 631	3 707	420 508	274 386	35 865	527	3 707	307 071	0	113 437
029 ostatní dlouhodobý hmotný majetek	5 113	14 717	1 285	668	15 334	9 604	1 625	16	668	10 577	0	4 757
031 pozemky	26 412	26 412	16	0	26 428	0	0	0	0	0	0	26 428
032 umělecká díla	107	107	0	0	107	0	0	0	0	0	0	107
042 pořízení dlouhod. hmotného majetku	4 980	4 980	10 446	4 980	10 446	0	0	0	0	0	0	10 446
052 poskytnuté zálohy na DHM	5 113	5 113	0	5 113	0	0	0	0	0	0	0	0
dílič součet	500 853	859 892	35 981	14 468	881 405	359 039	52 594	543	4 375	407 801	0	473 604
dlouhodobý finanční majetek												
061 podílové cenné papíry a podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
062 podílové cenné papíry a podíly v podnicích s podstatným vlivem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
063 realizovatelné cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
065 dlužné cenné papíry držené do splatnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
066 půjčky podnikům ve skupině	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
067 ostatní půjčky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
069 ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dílič součet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
celkem	510 276	901 908	40 674	16 462	926 120	391 632	59 688	543	5 211	446 652	0	479 468
* Jedná se o zůstatkovou hodnotu majetku poniženou o vytvořené opravné položky												

IM0000725 Nová výrobní hala - Karta DM

Obecné

Číslo	IM0000725	Vyhledávací popis	
Úplný popis	Nová výrobní hala	Odpovědný zaměstnanec	ZM0166
Popis	Nová výrobní hala	Datum zařazení	18.08.08
Popis 2	budova OF	Neaktivní	Ne
Sériové číslo	závod B	Uzavřeno	Ne
Hlavní majetek/komponenta		Změněno dne	27.10.10
Komponenta hlavního majetku		Kód SKP	

Účtování

Kód třídy DM	NEMOVITOST	Kód střediska	B801000
Kód podtřídy DM	BUDOVA	Kód skupiny	021010
Kód umístění DM	UMB.VP		
Rozpočtový majetek	Ne		

Údržba

Číslo dodavatele	DOD0000206	Datum záruky	
Číslo dodavatele údržby			
Pojištěno	Ano		
V údržbě	Ne		

Ostatní

Množství	1	Celní stav	Tuzemský původ
Datum poslední inventury	30.05.11		
Kód stavu Workflow	400		

Kód knihy odpisů	Účto skupina DM	Kód daňové odpisové skupiny	Výchozí kniha odpisů DM	Metoda odpisu	Počáteční datum odpisování	Poslední datum odpisování
1-ÚČETNÍ	HIM.BUDOVY		Ne	Lineární	01.07.08	30.06.22
2-DAŇOVÁ	HIM.BUDOVY	5_R	Ne	Lineární	30.06.08	29.06.2038

Počet roků odpisování	Vyřazeno	Náklady na pořízení	Zhodnocení	Odpisy	Účetní hodnota
14,00	Ne	18 284 200,00	10 451 389,60	-4 836 442,00	23 899 147,60
30,00	Ne	18 284 200,00	10 451 389,60	-2 803 352,00	25 932 237,60

