Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí

Diplomová práce

Specifické účetní operace společností pronajímajících nemovitosti a jejich komparace s IFRS

Tomáš Postřihač

© 2024 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Tomáš Postřihač

Podnikání a administrativa

Název práce

Specifické účetní operace společností pronajímajících nemovitosti a jejich komparace s IFRS

Název anglicky

Specific accounting transactions of rental property companies and their comparisons with IFRS

Cíle práce

Cílem práce je charakterizovat specifika účetních operací společností pronajímajících nemovitosti podle českých účetních předpisů a jejich následné vyobrazení dle IFRS. Dalším cílem je identifikovat vliv odlišností na finanční situaci, výkonnost, velikost obratu, daňové základy a výsledky finanční analýzy.

Metodika

Literární rešerše bude zpracována pomocí deskripce tezí z tuzemských a zahraničních literárních zdrojů. Použity budou informace ze zákonů, novel, interpretací Národní účetní rady a platných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Vlastní část práce bude založena na komparaci řešení oceňování, účtování, vykazování, zdaňování a hodnocení poměrových ukazatelů finanční analýzy s demonstrací na příkladech best practice. Závěrem dojde ke generalizování řešení na celý vybraný segment.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Komparace, oceňování, účtování, vykazování, zdaňování.

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁKOVÁ, D. Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS. Brno: BizBooks, 2022. ISBN 978-80-265-1085-7.

KRUPOVÁ, L. IFRS : Mezinárodní standardy účetního výkaznictví. Interpretace a aplikace v podnikové praxi. Praha: VOX, 2019. ISBN 978-80-87480-70-0.

MÜLLEROVÁ, L. – ŠINDELÁŘ, M. Účetnictví a daně kapitálových obchodních společností. Praha: Grada Publishing, 2022. ISBN 978-80-271-3459-5.

PKF, International Ltd. Wiley 2022 Interpretation and Application of IFRS Standards. John Wiley & Sons, Incorporated, 2022. ISBN 9781119904502.

RYNEŠ, P. Podvojné účetnictví a účetní závěrka : průvodce podvojným účetnictvím k 1.1.2023. Olomouc: ANAG, 2023. ISBN 978-80-7554-379-0.

SHUV, S. – OSTROVSKY, Y. Fair Value in Accounting : From Theory to Practice. Anthem Press, 2022. ISBN 9781839984211.

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Jana Hinke, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2023

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 13. 3. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Specifické účetní operace společností pronajímajících nemovitosti a jejich komparace s IFRS" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 29.03.2024 _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí své diplomové práce paní doc. Ing. Janě Hinke Ph. D. za její ochotu, velmi cenné připomínky, rady a čas, který mi během sestavení práce věnovala.

Specifické účetní operace společností pronajímajících nemovitosti a jejich komparace s IFRS

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá specifickými účetními operacemi společností pronajímajících nemovitosti a jejich následnou komparací s Mezinárodním účetními standardy (IFRS). Cílem práce je za pomocí deskripce tuzemských a zahraničních tezí charakterizovat, vysvětlit a popsat dopady jednotlivých specifických účetních operací. Dále je cílem identifikovat odlišnosti mezi Českými účetními předpisy a IFRS u zmíněných specifických operací společností pronajímající nemovitosti. Teoretická část je rozdělena na charakteristiku specifických účetních operací nejprve podle Českých účetních předpisů a následně podle IFRS, kde jsou identifikovány standardy, které se vztahují k tématu diplomové práce. Dále jsou rovněž v teoretické části popsány a vysvětleny daňové odlišnosti a s tím spojené daňové dopady.

Vlastní část práce je zaměřena na identifikaci zmíněných specifických účetních operací na konkrétní společnosti, která je pro účely diplomové práce anonymizována. Tyto operace jsou nejprve vysvětleny z hlediska Českých účetních předpisů a poté jsou objasněny z hlediska IFRS. Vlastní část práce také obsahuje účetní výkazy podle obou účetních metod. Konec vlastní části práce je věnován generalizování řešení na nemovitostní segment a analýze nemovitostního sektoru v České republice.

Klíčová slova: účetnictví, české účetní předpisy, IFRS, daňová specifika, nemovitosti, pronájem, oceňování, účetní operace, účetní závěrky

Specific accounting transactions of rental property companies and their comparisons with IFRS

Abstract

The thesis deals with specific accounting operations of companies leasing real estate and their following comparison with International Accounting Standards (IFRS). The aim of the thesis is to characterize, explain and describe the impact of specific accounting operations by using a description of domestic and foreign theoretic statements. Furthermore, the aim is to identify the differences between the Czech accounting regulations and IFRS for the specific operations of companies leasing real estate. The theoretical part is divided into the characterization of specific accounting operations first according to the Czech accounting regulations and then according to IFRS where the standards relevant to the topic of the thesis are identified. In addition, the theoretical part also describes and explains the tax differences and related tax implications.

The practical part of the thesis focuses on the identification of the mentioned specific accounting operations on a specific company, which is anonymised for the purposes of the thesis. These operations are first explained in terms of Czech accounting regulations and then explained in terms of IFRS. The practical part of the thesis also contains the financial statements according to both accounting methods. The end of the practical part of the thesis is dedicated to the generalization of the solution to the real estate segment and the analysis of the real estate sector in Czech Republic.

Keywords: accounting, Czech accounting regulations, IFRS, tax specifics, real estate, lease, valuation, accounting operations, financial statements

Obsah

1 Úvod 10

2 Cíl práce a metodika 11

2.1 Cíl práce 11

2.2 Metodika 11

3 Teoretická východiska 13

3.1 Definice společnosti pronajímající nemovitosti 13

3.2 Specifické účetní operace společností pronajímající nemovitosti podle českých účetních předpisů 15

3.2.1 Pobídky v nájemních vztazích 15

3.2.2 Účtování dlouhodobého hmotného majetku a technického zhodnocení .. 19

3.2.3 Odložená daň 21

3.2.4 Zajišťovací účetnictví 22

3.3 Daňové dopady specifických operací společností pronajímající nemovitosti . 24

3.3.1 Daň z přidané hodnoty 24

3.3.2 Daň z nemovitých věcí 26

3.3.3 Daň z příjmů 27

3.4 Specifické účetní operace společností pronajímající nemovitosti dle IFRS 29

3.4.1 Leasingy (IFRS 16) 29

3.4.2 Investice do nemovitostí (IAS 40) 33

3.4.3 Ocenění reálnou hodnotou (IFRS 13) 34

3.4.4 Finanční nástroje (IFRS 9 a IAS 32) 35

4 Vlastní práce 38

4.1 Specifické účetní operace společnosti XYZ, s.r.o. dle ČÚS 39

4.2 Specifické daňové operace společnosti XYZ, s.r.o. 47

4.3 Účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. dle českých účetních předpisů 50

4.4 Specifické účetní operace společnosti XYZ, s.r.o. dle IFRS 54

4.5 Účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. dle Mezinárodních účetních standardů61

4.6 Finanční analýza vybraných ukazatelů 64

4.7 Generalizování řešení pro vybraný segment 67

4.8 Analýza nemovitostního sektoru 69

5 Zhodnocení výsledků 73

6 Závěr 76

7 Seznam použitých zdrojů 79

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek 82

8.1 Seznam schémat 82

8.2 Seznam tabulek 82
8.3 Seznam grafů 83
Přílohy 84

1 Úvod

Nemovitostní trh v posledních letech velice rychle roste, což je způsobeno vysokou poptávkou, která je rovněž zapříčiněna přílivem kapitálu od zahraničních investorů. Díky nárůstu na tomto trhu se rovněž rozšiřují nemovitosti obsahující komerční plochy, které jsou dále pronajímány nájemcům. Investování do nemovitostí je v dnešním světě považováno za relativně bezpečné, jelikož ceny nemovitostí v posledních letech rostou. Pro investory je dalším pozitivním signálem to, že mnohdy sjednané nájemní smlouvy obsahují indexaci, což zabezpečí společnosti pronajímající nemovitosti ochranu před inflací a díky tomu rovněž ochranu pro investory.

Tyto společnosti, z hlediska účetnictví, jsou nuceni účtovat o specifických účetních operacích, se kterými se mnohdy ostatní účetní jednotky za dobu své životnosti vůbec nepotkají. Jelikož je účetnictví velice úzce propojeno s daněmi a účetní jednotky mají snahu vždy co nejvíce optimalizovat daňové výdaje, je také nutné pochopit daňové dopady a výjimky, se kterými se společnosti pronajímající nemovitosti potýkají.

Vzhledem k očekávanému příchodu nového zákona o účetnictví v České republice, který bude čerpat především z Mezinárodních účetních standardů (IFRS), je nutné specifikovat tyto operace také podle IFRS. Obě účetní metody budou mít rozdílné dopady do finančních výkazů těchto společností, a proto se tato práce zabývá vysvětlením, zobrazením a porovnáním jednotlivých operací. Správné pochopení zmíněných účetních problémů může pomoci v lepší orientaci ve vykazovaných finančních výsledcích a rozpoznání stability společností. Výsledky společností prezentovány skrze finanční výkazy, jsou velmi důležité pro stát, investory, ale také věřitele. Investoři chtějí vidět především dobré výsledky a transparentnost, a to je jeden z důvodů, proč je dobré znát dopad jednotlivých transakcí v Českých účetních standardech i Mezinárodních standardech.

Práce může napomoct k zjištění dopadů rozdílů v jednotlivých účetních postupech, což je vzhledem k nově připravovanému zákonu o účetnictví, který bude čerpat z Mezinárodních účetních standardů, aktuální. Vzhledem k rozmachu nemovitostního sektoru v ekonomice České republiky a s tím spojeným investováním do tohoto segmentu je důležité vědět, jakým způsobem společnosti pronajímající své nemovitosti účtují a vykazují, aby mohl potencionální investor správně číst a analyzovat zveřejněné účetní závěrky. Zároveň je pro investory do nemovitostí nutné, aby měli přehled o tom, čím se účetní jednotky podnikající v tomto sektoru zaobírají.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Primárním cílem této práce je charakterizace specifických účetních operací společností pronajímajících nemovitosti podle českých účetních předpisů a jejich následná komparace a vyobrazení dle Mezinárodních účetních standardů IFRS. Dalším cílem je identifikace vlivu odlišností na finanční situaci, výkonnosti, velikosti obratu, daňové základy a výsledky finanční analýzy. Dílčími cíli této práce je vyobrazení popisovaných účetních operací na účetních výkazech skutečné společnosti, vysvětlení specifických daňových operací a nakonec generalizování řešení na celý vybraný segment.

2.2 Metodika

Tato diplomová práce se skládá ze dvou hlavních částí, přičemž první je literární rešerše a druhá je vlastní část. Literární rešerše je zpracována pomocí deskripce tuzemských a zahraničních zdrojů. Rešerše je provedena pro řádnou definici a vysvětlení vybraných specifických účetních a daňových operací, s kterými se musí potýkat společnosti pronajímající nemovitosti. Pro deskripci jsou použity relevantní zdroje, a to například čerpání z účetních a daňových zákonů, novel, interpretací Národní účetní rady, platných Mezinárodních účetních standardů, pokynů Generálního finančního ředitelství a knižních či online zdrojů, které vytvořily profesionálové v účetním a daňovém oboru.

Společnosti pronajímající nemovitosti se potýkají s různými účetními a daňovými operacemi, nicméně v teoretické a následně i praktické části jsou vybrány jen některé. Operace jsou vybrány na základě významnosti v účetní závěrce popisovaného podniku díky ekonomické činnosti společnosti a její unikátnosti a jedinečnosti, kdy účetní jednotky pronajímající nemovitosti vykazují ty položky, které nejsou u běžných společností tolik obvyklé. Je zapotřebí dodat, že diplomová práce, která je zaměřena na společnosti pronajímající nemovitosti, je psána pouze z pohledu pronajímatele.

Teoretická část, tvořena z deskripce různých zdrojů, obsahuje rovněž pro doplnění dané problematiky modelové příklady, které slouží pouze pro lepší charakteristiku a znázornění daných operací.

Praktická část je zaměřena na vyobrazení popisovaných účetních a daňových operací na skutečné společnosti, přičemž účetním obdobím je zvolen rok 2022. Jelikož společnost nechce být pro zachování anonymity jmenována, je popisovaná společnost označována jako

XYZ, s.r.o. Vzhledem k anonymizaci společnosti jsou rovněž anonymizovány znalecké posudky, které si nechala společnost vypracovat a které jsou v praktické části používány.

Specifické operace identifikované na základě literární rešerše jsou na skutečných číslech demonstrovány, a to jak účtováním, tak jejich dopadem do výkazů. První podkapitola praktické části je tvořena z účetních a daňových operací dle českých účetních předpisů, druhá kapitola tyto operace zobrazuje dle Mezinárodních účetních standardů. Na konci každé podkapitoly jsou rovněž sestaveny účetní výkazy, přičemž se v této diplomové práci abstrahuje od výkazu cash flow a přehledu o změnách vlastního kapitálu, jelikož jsou mezi těmito přístupy buďto drobné, nebo dokonce žádné rozdíly. Společnost XYZ, s.r.o. běžně sestavuje výkazy dle ČÚS, ale pouze pro účely této práce jsou rovněž sestaveny výkazy dle IFRS. Diplomová práce dále abstrahuje od přílohy k účetním výkazům.

Vzhledem k tomu, že je v praktické části zvoleno účetní období rok 2022, jedním z rozdílů v účtování dle IFRS je uváděna funkční měna, i přestože se v České republice v roce 2024 změnila legislativa, která umožňuje účetním jednotkám v České republice zvolit si svou funkční měnu.

Dále je ve vlastní části provedena finanční analýza, kdy nástrojem této analýzy jsou vybrané poměrové ukazatele, a to konkrétně rentabilita aktiv, rentabilita pasiv a celková zadluženost. Analýza slouží pro komparaci vykázaných hodnot a zjištění rozdílů jednotlivých účetních přístupů, jelikož vykazované hodnoty se dle Českých účetních standardů a Mezinárodních účetních standardů budou lišit.

Předposledním segmentem vlastní části práce je generalizování řešení na celý vybraný segment, což je v případě této diplomové práce nemovitostní trh. Na vzorku společností nemovitostního trhu z databáze Orbis jsou aplikovány největší odlišnosti, které vyplynuly z porovnání výsledků z účetních závěrek sestavených dle ČÚS a dle IFRS. Generalizace je provedena za předpokladu, že by dané společnosti účtovali dle IFRS a za předpokladu, že by vývoj zvolených výsledků byl stejný jako u sledované společnosti. Poslední kapitolou vlastní části práce je stručná analýza některých indikátorů, které naznačují vývoj nemovitostní trhu v České republice.

3 Teoretická východiska

Tato kapitola se zabývá vybranými účetními operacemi, které se zejména týkají účetních jednotek, jenž pronajímají své nemovitosti různým nájemcům. V následujících podkapitolách budou jednotlivé operace detailně popsány, rozebrány a vysvětleny. Pro toto slouží nejrůznější zdroje, jako jsou třeba vyhlášky, zákony anebo také interpretace Národní účetní rady, které slouží především pro dovysvětlení oblastí, které zákon či vyhlášky dostatečně nepokrývají.

3.1 Definice společnosti pronajímající nemovitosti

Jelikož se jedná o specifickou podnikatelskou činnost, samotná definice těchto společností není popsána v zákoně o účetnictví, nicméně pro správné pochopení je tato charakteristika nutná. V běžné praxi se jedná o takové účetní jednotky, jejichž jediná podnikatelská činnost je pronájem vlastních nemovitostí příslušným nájemcům. „*Tato společnost obvykle nakoupí jednu či více nemovitostí, které následně pronajímá. Obvykle nemá žádné zaměstnance a potřebné služby (správu vztahů s nájemníky, údržbu nemovitosti, vedení účetnictví atd.) zajišťuje dodavatelsky.“ (Kuneš a Kopřivová, 2009)* Tyto subjekty drží ve svém portfoliu nemovitost pořízenou za své vlastní prostředky, avšak převážná většina těchto aktiv je pořízena na dluh čili za poskytnutí úvěru.

Výše uvedené společnosti jsou také často pod správou investičního fondu. Tyto právnické osoby jsou nejběžněji akciové společnosti s proměnným základním kapitálem neboli „SICAV“, které musejí dle zákona o investičních společnostech zažádat Českou národní banku o zapsání do seznamu fondů. Tyto subjekty, podle § 165 zákona o investičních společnostech, vytvářejí jednotlivé podfondy, které můžou mít různé investiční strategie a rovněž každý podfond musí sestavovat závěrku samostatně, jelikož jsou účetně odděleny od akciových společností. Investor si tedy může koupit akcii, jež bude odrážet jeho podíl na fondu a svou investici zhodnotit. Právě tyto podfondy mají častokrát 100% majetkovou účast na společnostech pronajímající nemovitosti.

Správa nemovitosti

Popisované účetní jednotky mívají běžně v praxi outsourcované činnosti, které se pojí s běžným chodem nemovitosti. Jedná se například o správu nemovitosti, zpracování účetnictví a mezd anebo také právní služby. Outsourcing jednoduše znamená přenechání dané funkce externímu dodavateli, s nímž má společnost smluvně stanovené podmínky.

Právě správa nemovitosti stojí za rozebrání, jelikož tato služba má často významný dopad do účetních operací. Společnosti poskytující tyto činnosti se v praxi starají o provozní chod nemovitosti, ocenění aktiv a především správu nájemních smluv. „Property manažeři“, jak se jejich pozice nazývá, mají za úkol sjednávat dané smlouvy, vyhledávat nové nájemce a poskytovat potřebná data danému účetnímu. (CBRE, 2023)

3.2 Specifické účetní operace společností pronajímající nemovitosti podle českých účetních předpisů

Společnosti pronajímající nemovitosti mají v českých právních předpisech různé specifické operace, které jsou podrobně popsány a vysvětleny v této kapitole. Hlavními zdroji pro tuto kapitolu bude zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., k němuž se vztahuje vyhláška č. 500/2002 Sb. Mnohdy tyto zdroje nevystačí na vysvětlení dané problematiky, jelikož daná účetní operace není výslovně popsána danými právními předpisy. Pro tyto konkrétní případy slouží interpretace Národní účetní rady, jenž se skládá z odborníků v dané oblasti, kteří mnohdy v praxi při sporných případech publikují řešení.

Národní účetní rada (2019) velice úzce komunikuje a spolupracuje se zákonodárci a ministerstvem financí, díky čemuž napomáhá k rozvoji účetnictví. Rada rovněž bere v potaz zdroje publikované zahraničními institucemi (např. Mezinárodní účetní standardy), které ji umožní poskytnout široké spektrum pohledů na různé účetní problematiky. Cílem interpretací je zkvalitnění vykazovaných informací v účetních výkazech a přínos ve smyslu doplnění právních předpisů. Při tvorbě interpretace bere Národní účetní rada v potaz účinné právní předpisy a proces sestavení je objektivní a nezávislý. Schválená interpretace obsahuje předem definovanou strukturu, kde jsou uvedeny definice řešeného problému, jeho řešení a odůvodnění.

3.2.1 Pobídky v nájemních vztazích

Dle Interpretace Národní účetní rady (I-17, 2020) se pronajímatel prostor může rozhodnout, že nájemci poskytne pobídku, která bude právně zasmluvněna a která pronajímané prostory zvýhodní. Jedná se o výhody, jenž vyplývají nejběžněji z dlouhodobých nájemních smluv a které by měly přesvědčit potencionálního nájemce k podpisu smlouvy či si upevnit vztah s nájemcem stávajícím. V praxi se většinou jedná o snížené nájemné (typicky bývá na začátku nájmu či mimo nájemníkovu sezónu), úhradu nákladů za přestavby, stavební práce na míru atd.

Zlevněné nájemné – rent free

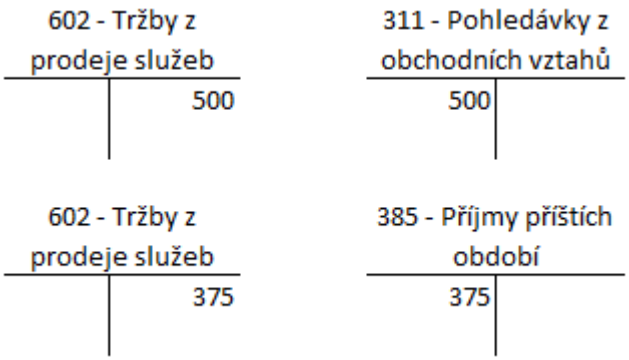
V praxi se společnosti pronajímající nemovitosti setkávají s pobídkami v nájemních vztazích, mezi něž patři právě rent free, neboli výhodné nájemné. Může se jednat o nájemné poskytnuté po nějakou dobu zcela zdarma či zlevněný nájem. Tato výhoda bývá nabízena na začátku smlouvy či v pravidelných měsících po dobu trvání nájmu (takzvané výroční nájemné) anebo mimo sezónu. Interpretace I-17 (2020) nepovažuje za pobídku poskytnutí

slevy z důvodu omezení užívání prostor. O pobídku se dle interpretace jedná pouze tehdy, kdy pronajímatel poskytuje výhody z důvodu obnovení či získání nové smlouvy. Jestliže je výhoda posouzena jako pobídka, měly by ji společnosti pronajímající nemovitosti v účetnictví časově rozlišovat po dobu trvání nájemní smlouvy.

Honzíková a Masopust (2022) zmiňují, že pokud smlouva neobsahuje pobídku, společnost vystaví fakturu za nájem a vznikne jí pohledávka a výnos, nicméně v případě účtování s pobídkou vznikne krácený výnos. Ten je dále porovnáván s průměrným ročním nájmem. Výsledkem celého procesu je zamezení nežádoucích výkyvů ve výsledku hospodaření účetní jednotky. Pro upřesnění poslouží následující modelový příklad.

Nájemce má sjednaný nájem od ledna roku 2023 na dva roky, kdy výše měsíčního nájmu je 1 000 korun a nájemce má sjednáno s pronajímatelem, že první tři měsíce v každém roce má výjimečně sníženo nájemné o 50 %. Celková výše nájmu za celé období bude tedy 21 000 korun a průměrný měsíční nájem se vypočítá poměrem celkového nájmu a počtem pronajímaných měsíců, v tomto příkladě je tedy jmenovatel 24. Průměrný nájem činící 875 korun se bude na měsíční bázi porovnávat s celkovou výši měsíčního nájmu. Ve zlevněných měsících bude účtování vypadat následovně.

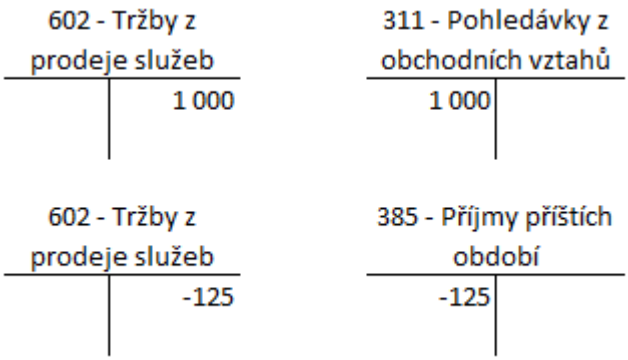
Schéma 1 Účtování rent free ve zlevněném měsíci



Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku výše je znázorněno ono účtování v případě fakturace se slevou. Daná faktura se zaúčtuje běžně, nicméně pro dodržení linearizace nájmu je nutné výnosy upravit do výše průměrného měsíčního nájmu, v tomto případě se tedy výnosy navyšují oproti příjmům příštích období na straně má dáti. Pokud nastane druhá varianta, tedy účtování měsíce beze slevy, účetní jednotka zaúčtuje dané operace takto.

Schéma 2 Účtování rent free v běžném měsíci



Zdroj: vlastní zpracování

V tomto příkladě jsou naopak výnosy z nájmů vyšší nežli průměrný měsíční nájem, tudíž se tržby z prodeje služeb musejí ponížit na úroveň tohoto průměru. S tímto se zároveň snižuje stav účtu 385 čili příjmů příštích období.

Z výše uvedeného příkladu je zřejmé, že pro správné časové rozlišení pobídky je jedna ze stěžejních informací doba poskytování nájmu, která ne vždy může být tak jednoznačná. V praxi mohou nastat případy, kdy je s nájemcem nájemní smlouva sjednána na neurčito, a právě tuto problematiku zmiňuje interpretace Národní účetní rady I-17, která v tomto příkladě poskytuje řešení, kdy trvání nájmu se nerovná odhadnuté době užívání prostor, nýbrž době výpovědní lhůty. Ekonomicky racionální nájemce se bude snažit využít prostory na co nejkratší dobu, aby mohl po výpovědní lhůtě znovu zažádat o novou pobídku a tím nadále čerpat výhody smlouvy. Dalším důležitým objasněním vyplývající z interpretace je, že každá společnost posuzuje poskytnuté smluvní benefity na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí a za pomoci odborných úsudků a platných právních předpisů.

V mnohých případech jsou výnosy z nájmu v cizí měně, a to konkrétně v eurech, tudíž se nabízí otázka, zda by se účty časového rozlišení neměly k datu účetní závěrky přeceňovat kurzem České národní banky. *„Dle Ryneše (2023) vzniká kurzové riziko v situaci, kdy vývoj měnového kurzu ovlivňuje výši budoucích peněžních toků v důsledku cizoměnových transakcí. Tuto charakteristiku splňují Výdaje příštích období (účet 383) a Příjmy příštích období (účet 385). Naopak účty časového rozlišení 381 a 384 nemají charakter cizoměnové pohledávky nebo závazku, není s nimi spojeno kurzové riziko, a proto se zůstatek těchto účtu k datu účetní závěrky nepřepočítává.“*

Příspěvek na úpravu prostor

V českých účetních právních předpisech není tato problematika konkrétně vysvětlena, tudíž je nutné na základě nájemní smlouvy správně identifikovat danou pobídku a následně

využít relevantní zdroje pro správné zaúčtování. V praxi se většinou u těchto příspěvků smluvně stanoví podmínky tak, aby obě strany správně pobídku zaúčtovaly.

Nájemci mohou preferovat předání prostor v hrubé podobě, jelikož si následně nájemce může udělat úpravy podle svých představ a potřeb. Jestliže dle zákonu č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů splňuje pobídka podobu technického zhodnocení, smí toto zhodnocení odpisovat buď nájemce nebo pronajímatel. Dle Zamazalové a Novotné (2023) by tato skutečnost měla nejlépe vycházet přímo z nájemní smlouvy, nicméně ne vždy je bezprostředně uvedeno ve smlouvě, kdo případné technické zhodnocení odpisuje. Nájemce smí odpisovat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Technické zhodnocení prostor je následně kategorizováno ve stejné odpisové skupině jako daná nemovitost, tudíž odpisový plán je nastaven spolu s odpisovým plánem budovy.

Jednou z klíčových informací je účel, na nějž bude příspěvek na úpravu prostor použit. Může nastat situace, kdy pronajímatel poskytne takzvanou bezúčelovou kontribuci v určité výši a nájemce nemá povinnost informovat pronajímatele, za jakým účelem využil danou pobídku. Standartně nájemce vystaví daňový doklad pronajímateli, který daný náklad zaúčtuje na účet 518 Ostatní služby a posléze náklad časově rozliší po dobu trvání nájemní smlouvy s daným nájemcem na účet nákladů příštích období.

Druhá možnost nastane v případě účelové kontribuce, kdy má nájemce povinnost informovat pronajímatele, k čemu příspěvek použil. Tyto detaily dokládá na základě daňových dokladů, které bývají přiložené k vystavené faktuře zhotovenou nájemcem. Následně se pronajímatel dle přiložených dokladů rozhodne, zda se jedná o náklad či technické zhodnocení prostor a výši příspěvku dle toho patřičně rozalokuje.

Koubovský (2021) zmiňuje, že další účetní dopady pro pronajímatele mohou být v momentě, kdy nájemce provede technické zhodnocení prostor a posléze dojde k ukončení nájemní smlouvy.

a) V případě, kdy nájemce uvede při vypršení smlouvy pronajímaný prostor zpět do původního stavu, pro pronajímatele nemá toto řešení žádný dopad.
b) Provedeného technického zhodnocení se nájemce nezbaví, tudíž pronajímateli vznikne nepeněžní příjem, který se klasifikuje buďto znaleckým posudkem, anebo bude hodnota nepeněžního příjmu ve výši zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.

3.2.2 Účtování dlouhodobého hmotného majetku a technického zhodnocení

Jednou z nejvýznamnějších položek v účetních výkazech je pro společnosti pronajímající nemovitosti právě dlouhodobý hmotný majetek, a to konkrétně hlavně pozemky (dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. Se jedná o položku „B.II.1.1.“ v rozvaze) a stavby (dle vyhlášky v rozvaze položka „B.II.1.2“). V souvislosti s touto problematikou bude stěžejní správná identifikace majetku, správné ocenění a následné zařazení do odpisové skupiny, odpisování a nakonec také korektní rozpoznání případného technického hodnocení.

Pozemky

Klíčová informace ohledně pozemků je jejich odpisování. Dle § 56 odstavce 11 vyhlášky 500/2002 Sb. se pozemky neodpisují, a to i v případě, pokud na daném pozemku stojí nemovitost. Podle Vychopeně (2022) je a této okolnosti nutné oddělit pozemek a nemovitost pro správné zahájení odpisových plánů, protože budova bude samostatně odpisovaná ve skupině č. 5 (30 let) nebo č. 6 (50 let). Rozdělení pořizovací ceny mezi tyto dvě aktiva se určuje na základě posouzení znalcem či odborným odhadem.

Stavby a jejich technické zhodnocení

Vyhláška 500/2002 Sb. vymezuje, jaké položky jsou definovány jako dlouhodobý hmotný majetek, přičemž pro účely této práce budou nejdůležitější stavby včetně budov a technické zhodnocení hmotných movitých věcí. Podle § 47 vyhlášky existují 3 způsoby ocenění dlouhodobého hmotného majetku. U společností, o nichž tato práce hovoří, je nejčastější způsob ocenění na základě pořizovací ceny, jelikož většina aktiv je pořízena koupí. Tento paragraf rovněž specifikuje pořizovací náklady spojené s koupí, které vstupují do pořizovací ceny a zvyšují účetní hodnotu aktiva, přitom za zmínku určitě stojí poradenské služby, práce projektantů, montáže nebo třeba geodetické práce. Dalším způsobem ocenění dlouhodobého hmotného majetku je ocenění vlastními náklady (v případě zhotovení vlastní činností) či reprodukční oceňovací cenou (například pořízení majetku darem).

Ryneš (2023) upozorňuje na to, že pro zařazení aktiva do dlouhodobého majetku je zapotřebí dokument, který bude podkládat technickou, stavební, ale i bezpečností způsobilost. U nemovitostí je tímto podkladem nejčastěji souhlas o kolaudaci. Moment zařazení je pro účetní účely důležitý, protože aktivum je možné odpisovat, až když je zařazeno v dlouhodobém majetku. V případě staveb je zařazené aktivum zachyceno na rozvahovém účtu 021 – Stavby a následné odpisy jsou účtovány na účet 551 – Odpisy na straně má dáti a na straně dal na účtu 082 – Oprávky k samostatným movitým věcem.

Děrgel (2022) stanovuje, že si každá účetní jednotka svou vnitropodnikovou směrnicí sama stanoví limit pro zařazení samostatně movitých věcí. Tento limit je pro ni stěžejní z hlediska účetního odpisování. Pokud například dojde k pořízení výpočetní techniky v pořizovací ceně 45 000 korun, společnost s nastaveným limitem 70 000 korun tuto položku jednorázově zaúčtuje do nákladů, nicméně odlišná společnost, která má limit 40 000 korun, toto aktivum zařadí a do nákladů se dostane postupným odpisováním. Účetní limity nejsou účetním zákonem specifikovány, avšak to se nedá říci o daňových limitech, které jsou definovány v zákoně o daních z příjmů. Dle § 26 tohoto zákona se za hmotný majetek považují stavby a budovy, ale také samostatné movité věci, jejichž pořizovací cena přesáhla hranici 80 000 korun. Tato stejná hranice platí i pro technické zhodnocení majetku, což je stanoveno § 33.

Technické zhodnocení

V předchozí kapitole je technické zhodnocení definováno z pohledu zákona o daních z příjmů, ale tato kapitola bude zaměřena na účetní pohled. *Šindelář a Müllerová (2022) rozumí technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu, technických parametrů, rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění určeného účetní jednotkou pro vykazování jednotlivého dlouhodobého majetku.* Tento zdroj také zmiňuje účtování, které je zcela totožné jako běžné účtování dlouhodobého hmotného majetku. Provedené technické zhodnocení (například na budově) zvyšuje pořizovací cenu majetku a je odpisované ze zvýšené pořizovací ceny.

Nigrin (2018) upozorňuje na to, že v účetní praxi může být mnohdy nejasné, zda účetní jednotka provedla opravu aktiva nebo ho technicky zhodnotila. Oprava je definována jako výměna kus za kus či zrenovování do předešlého stavu bez jakýkoliv funkčních vylepšení. Na druhé straně technické zhodnocení zlepšuje technické funkčnosti nebo se jedná o podstatnou změnu v konstrukci či dispozici. Vzhledem k ne úplné přesné zákonné definici popisuje pokyn D-59 (vydán Generálním finančním ředitelstvím) situace, kdy proběhne pouhá výměna materiálu, přičemž pokyn zmiňuje výměnu okenních rámů. Záměna dřevěného materiálu za plastový nemění technické vlastnosti, tudíž pokud se nezmění prvotní rozměry či parametry skla, jedná se o opravu, která se zaúčtuje do nákladů. Jestliže tato oprava bude cenově významná, náklad se časově rozpustí, aby byl dodržen akruální princip.

V dnešní době je, dle Sotoláře a Kleinové (2021) stále kladen vyšší důraz na to, aby budova účetních jednotek, které ji pronajímají, byla více a více šetrnější k přírodě. Díky tomu hodně společností volí cestu pořízení fotovoltaických elektráren, které dokážou přeměnit slunečné paprsky na energii. Z účetního pohledu jsou solární panely samostatná movitá věc a případná instalace těchto panelů na střechu nemovitosti její pořizovací cenu nezvýší. Co ale pořizovací cenu budovy zvýší, je rozvod kabelů po nemovitosti nebo instalace konstrukce s ní spojenou. Z tohoto pohledu je tedy důležité, aby se pořízení fotovoltaiky rozdělilo na dvě části, kdy jedna z nich bude samostatné aktivum (doba odpisování je u solárních panelů 240 měsíců) a druhá část bude technickým zhodnocením budovy (odpisována společně s nemovitostí).

3.2.3 Odložená daň

Přestože název mnohdy klame, v případě problematiky odložené daně se jedná čistě o účetní pojem. Dle Ryneše (2023) je vznik odložené daňové povinnosti způsoben odlišným přístupem k položkám v účetnictví a daních z příjmů a to včetně rozdílu mezi základem daně a výsledkem hospodaření. Odložená daň vzniká z přechodných rozdílů, nicméně zmiňované odlišnosti mohou tvořit také rozdíly trvalé. Dále je nutno podotknout, že účtovat o odložené dani je povinné, jelikož tuto povinnost mají pouze auditované účetní jednotky a účetní jednotky tvořící konsolidační celek.

V souvislosti s odloženou daní může vzniknout odložená daňová pohledávka anebo odložený daňový závazek. U společností pronajímající nemovitosti jsou nejčastějším důvodem pro vznik odložené daně různé zůstatkové hodnoty odpisované majetku. *„Přechodný rozdíl vzniká mezi účetní zůstatkovou cenou (ÚZC) a daňovou zůstatkovou cenou (DZC) dlouhodobého nehmotného a hmotného odpisovaného majetku. Pokud je DZC nižší, znamená to, že daňové odpisování je rychlejší než účetní odpisování; z kladného rozdílu (ÚZC – DZC) vzniká odložený daňový závazek, ze záporného rozdílu vzniká odložená daňová pohledávka.“ (Šindelář, 2023)* U pozemků přechodný rozdíl nemůže vzniknout, jelikož toto aktivum není odpisované.

Dle Českého účetního standardu číslo 003 (2016), který je zaměřen na odloženou daň, nastávají dva druhy přechodných rozdílů. Jedním z nich je zdanitelný přechodný rozdíl, který v budoucnu povede ke zvýšení základu daně, a naopak druhý přechodný rozdíl v budoucnu povede ke snížení základu, protože tato odložená daňová pohledávka bude odčitatelnou položkou. Právě odložená daňová pohledávka je podrobena testu

pravděpodobnosti, kdy standard definuje, že by tato položka měla být při sestavování účetní závěrky zvážena a prozkoumána. Pokud je nízká pravděpodobnost, že odložená daňová pohledávka bude využita, účetní jednotka by ji měla snížit či úplně zrušit.

Müllerová (2023) mluví o časté účetní operací společností pronajímající nemovitosti, kterou je koupě budovy, z které rovněž vznikají přechodné rozdíly vedoucí k odložené dani. V případě koupě zařadí společně s dalšími pořizovacími náklady účetní jednotka budovu v tržní hodnotě a účetně toto aktivum odpisuje v této hodnotě, nicméně co se týče daňového odpisování, pokračuje společnost s odpisy tam, kde skončil poslední majitel. V prvním roce se rozdíl vynásobí sazbou splatné daně, která bude platná v dalším roce a výsledná hodnota se zaúčtuje na příslušné strany účtů. V případě odloženého daňového závazku je účtováno na stranu má dáti účtu 592 (Daň z příjmů z běžné činnosti – odložená) a na stranu dal účtu 481 (Odložený daňový závazek a pohledávka). Jestliže by se jednalo o odloženou daňovou pohledávku, účtuje se na stejné účty opačně. V následujících období je výpočet obdobný, ale do účtování se promítne pouze změna stavu mezi konečným zůstatkem a nově zjištěnou hodnotou.

3.2.4 Zajišťovací účetnictví

Zajišťovací účetnictví slouží pro zajištění se proti konkrétním rizikům a právě u společností pronajímající nemovitosti jedno specifické riziko vzniká. Tyto účetní jednotky mají obvykle velkou většinu svých výnosů v eurech, neboli cizí měně, ale náklady v českých korunách. Další velice významnou položkou bývají přijaté úvěry, ať už od mateřských společností, či bankovních institucích. Jelikož zmiňované účetní jednotky podnikají v zemi, která má svou vlastní měnu, jsou výše uvedené položky v účetních výkazech skutečně signifikantní, protože pouhý pohyb měnového kurzu může kompletně ovlivnit výsledek hospodaření za dané období.

Účetní jednotky pronajímající svá nemovitá aktiva umí dopředu kalkulovat výnosy z prodeje služeb v cizí měně, což jim umožňuje rent roll. Předběžně se domluví s bankovní institucí a uzavře s ní měnový forward, který zajistí nákup či prodej měny za sjednaný kurz v dohodnutý den. Dle § 27 odstavce 1 zákona o účetnictví se deriváty oceňují reálnou hodnotou. Zedník (2020) zdůrazňuje, že díky zajišťovacímu účetnictví tyto oceňovací rozdíly neovlivňují hospodářský výsledek formou kurzových rozdílů, jelikož se mohou účtovat do vlastního kapitálu a to konkrétně do účtové třídy 41. Český účetní standard č. 110

definuje konkrétní podmínky pro použití zajišťovacího účetnictví. Mezi hlavní požadavky patří:

a) sledování efektivnosti zajištění, které musí být vysoce účinné a důvěryhodně spočitatelné;
b) předpokládaná transakce má vysoce pravděpodobnou šanci, že k ní dojde;
c) existence podkladů pro použití zajišťovacího účetnictví, mezi nimiž nechybí klasifikace zajišťovacích a zajišťovaných nástrojů nebo také stanovení rizika.

Úrokový swap

Úrokový swap neboli „IRS“ (Interest rate swaps) je charakterizován výměnou úrokových transakcí, které probíhají ve stejné měně. (Strouhal, 2019) Tento derivát může být v praxi účetnictví společností pronajímajících nemovitosti hojně využit, jelikož zabraňuje úrokovému riziku, což zobrazí následující modelový příklad.

Společnost má smluvně daný úrok, který je vázaný na sazbu EURIBOR plus fixně danou marži 1,5 %. Následně pro lepší plánování peněžního toku uzavře s bankou úrokový swap na 3 %. V případě, pokud by sazba EURIBOR byla 0,5 %, tak úrok vyplývající ze smlouvy by činil 2 % (EURIBOR + marže), ale banka by si sama strhla z účtu zbývající 1 %.

Tabulka 1 Modelový příklad úrokového swapu při EURIBOR sazbě 0,5 %

Uzavřený swap	Marže	EURIBOR sazba	Úrok	Dorovnání swapu
3,00 %	1,50 %	0,50 %	2 %	+1 %

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud by sazba EURIBOR činila 2 %, tak smluvně daný úrok by činil 3,5 %, který by společnost musela uhradit, avšak díky sjednanému úrokovému swapu vrátí banka společnosti na účet 0,5 % zaplaceného úroku zpět. Z tohoto příkladu vyplývá, že v případě nízké sazby EURIBOR platí účetní jednotka více nežli bez sjednaného derivátu.

Tabulka 2 Modelový příklad úrokového swapu při EURIBOR sazbě 2 %

Uzavřený swap	Marže	EURIBOR sazba	Úrok	Dorovnání swapu
3,00 %	1,50 %	2,00 %	2 %	-0,5 %

Zdroj: vlastní zpracování

Měnový forward

Díky měnovému forwardu si mohou účetní jednotky předem sjednat měnový kurz pro budoucí směny, jak hovoří Dvořák (2019). Pokud společnost plánuje konverzi cizí měny,

může s bankou uzavřít tento derivát a chránit se tak proti kurzovému riziku, který vzniká vývojem měnového spotového kurzu.

Účetní jednotka má dle Strakošové (2018) povinnost účtovat o měnovém forwardu v momentě jeho sjednání až po jeho vypořádání. Dále je nutné správně určit, zda se jedná o derivát určený k obchodování nebo derivát určený k zajištění peněžních toků. Oba deriváty se k rozvahovému dni přeceňují na reálnou hodnotu, avšak přecenění měnového forwardu k obchodování se účtuje do výsledku hospodaření. Přecenění druhého zmiňovaného forwardu se účtuje do vlastního kapitálu. Pro posouzení měnového forwardu k zajištění je nutné splnit podmínky jako například spolehlivě měřitelná efektivnost, průkazná dokumentace a zjistitelná reálná hodnota.

3.3 Daňové dopady specifických operací společností pronajímající nemovitosti

3.3.1 Daň z přidané hodnoty

Osvobozené nájemné

Na začátku roku 2021 vyšlo v účinnost ustanovení § 56a odstavce 3 zákona o dani z přidané hodnoty (2004), které se významně promítlo na straně pronajímatelů aktiv. Obecně je dle zákonu volba pronajímatele, zda bude nájem zdaňovat či nikoli, nicméně nové ustanovení definovalo případy, ve kterých není možné nájemné zdaňovat a bude se tedy jednat o osvobozené plnění. Situace, ve kterých se nájem dle §56a odst. 3 zákona 235/2004 Sb. nepodrobí zdanění a které jsou stěžejní pro tuto práci jsou:

a) *obytné prostory;*
b) *stavby, v níž je alespoň 60 % podlahové plochy této stavby nebo části stavby, jeli pronajímaná tato část, tvořeno obytným prostorem;*
c) *pozemky, jehož součástí je stavba rodinného domu, obytný prostor nebo stavba podle písmene b). (§56a odst. 3 zákona 235/2004 Sb.).*

Tato úprava měla pro pronajímající účetní jednotky zásadní změny. Jedna z nich se týká uplatňovaní daně z přidané hodnoty na vstupu, kdy podle Pantůčka (2020) se díky fakturovanému osvobozenému nájmu vytrácí možnost uplatnění DPH u těch plnění, jenž se vztahují k pronajímaným prostorům, které zákon definuje jako osvobozené (například bytové jednotky). Zásluhou této změny je v těchto případech časté, že účetní jednotka musí krátit nárokovanou daň u přijatých zdanitelných plnění takzvaným koeficientem.

Další zvrat, které ustanovení (2004) přineslo, se týká úpravy odpočtu daně. Vlastníci aktiv, na které se vztahuje ustanovení účinné od roku 2021 a u kterých bylo v minulosti nárokované přijaté zdanitelné plnění, musejí tyto odpočty zpětně upravit. Tato úprava se vztahuje pouze k technickým zhodnocením, kdy by účetní jednotka musela vrátit poměrnou část (pokud vlastnictví aktiva trvá 4 roky, upravuje se odpočet pro nadcházejících 6 let). U staveb a technických zhodnocení je dle §78 zákona o dani z přidané hodnoty tato lhůta pro odpočet daně až 10 let. Dle Pantůčka (2020) se musejí daná aktiva po tuto dobu sledovat a zjišťovat, zda by nemělo dojít ke korekci již uplatněné daně.

Vypořádací a zálohový koeficient

S daní z přidané hodnoty, jakožto nepřímou daní, se společnosti pronajímající své nemovitosti setkávají na denní bázi. Tyto účetní jednotky bývají z pravidla registrovány k plátcovství této daně, jelikož přesáhnou limit 2 milionového obratu za 12 po sobě jdoucích měsíců. To znamená, že mají povinnost odvádět daň na výstupu u zdanitelných plnění a zároveň si mohou nárokovat daň na svých vstupech. (Ryneš, 2023) Racionálně uvažující ekonomický subjekt bude chtít svou daňovou povinnost optimalizovat a co nejvíce snížit, proto si tyto společnosti chtějí na vstupech uplatnit co možná nejvíce, avšak mnohdy jim to může překazit krátící koeficient.

Převyšuje-li částka daně uvedená na přijatém daňovém dokladu výši daně, která má být uplatněna podle tohoto zákona, je plátce oprávněn uplatnit nárok na odpočet daně jen ve výši odpovídající dani, která má být uplatněna podle tohoto zákona. (§73 odst. 6 zákona 235/2004 Sb.) Odpočet daně, jenž je definován zákonem o DPH, je určen právě koeficientem. Existují dva druhy koeficientu, přičemž jeden je zálohový a druhý vypořádací.

Vypořádací koeficient je dle zákona o dani z přidané hodnoty vypočítán na základě vzorečku, kdy v čitateli je suma všech základů daně, u kterých má plátce nárok na odpočet. Ve druhé části zlomku, tedy ve jmenovateli, je částka uvedená v čitateli a k tomu přičtená osvobozená plnění (u společností pronajímající nemovitosti jsou nejčastěji osvobozená plnění poskytnutí osvobozeného nájmu). Výsledek, který vyjde ze zlomku se následně zaokrouhlí, přičemž se vždy zaokrouhluje na celá procenta nahoru.

Schéma 3 Výpočet vypořádacího koeficientu

$$Vypořádací\ koeficient: \frac{suma\ základů\ daně\ s\ nárokem\ na\ odpočet}{čitatel + osvobozená\ plnění\ bez\ nároku\ na\ odpočet}$$

Zdroj: §73 odst. 3 zákona 235/2004 Sb., vlastní zpracování

Účetní jednotky se v praxi snaží neklesnout pod hranici 95 %, protože pokud je vypořádací koeficient stejný či vyšší než tato hranice, pokládá se za 100%, což znamená, že plátce má nárok na plné odpočty z přijatých plnění na vstupu. (Pilařová, 2022) Jestliže je společnost schopna říct, že se dané plnění vztahuje k zdanitelným plněním, může si uplatnit celou částku DPH. V případě, kdy se plnění týká osvobozených plnění, nesmí si uplatnit nic. Pokud účetní jednotka není schopna identifikovat účel plnění anebo se plnění vztahuje k oběma účelům, použije při nároku krátící koeficient.

S touto podkapitolou velice úzce souvisí předchozí podkapitola 3.3.1, která definuje osvobozené nájemné. Pilařová (2022) zdůrazňuje, že právě poskytování osvobozeného nájmu, ať už z důvodů ustanovených v zákonech či rozhodnutí pronajímatele, má dopad na celkový koeficient. V této souvislosti je pro společnosti pronajímající nemovitosti (zvláště v těch případech, kdy poskytují nájemné nepodléhající zdanění) stěžejní správně vykazovat krácené a plné nároky v daňovém přiznání, i když mají 100% koeficient. Vypořádací koeficient se počítá až v prosinci, ale pokud by účetní jednotka zjistila na konci roku, že jí vyšel tento koeficient pod hranicí 95 %, tak bude muset právě u vykázaných krácených nároků vrátit uplatněnou daň, jelikož v průběhu roku byla nárokována plná výše, ale s koeficientem pod hranicí 95 % bude muset být vrácená poměrná část. Není to povinnost, avšak díky průběžnému vykazování krácených nároků v daňovém přiznání může společnost předejít nepříjemnostem. Vyplnění částky krácených nároků v přiznání nemá na výslednou daň v průběhu roku vliv, avšak při počítání vypořádacího koeficientu to ušetří práci a čas.

3.3.2 Daň z nemovitých věcí

Dle § 24 odstavce 2 písmena ch) je daň z nemovitých věcí daňově uznatelným nákladem za splnění určitých podmínek. Daň musí být zaplacena a platba musí být doložitelná. Zákon rozděluje daň z nemovitých věcí na dvě části:

a) daň z pozemků (například parcely);
b) daň ze staveb (například postavená budova).

Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků dle § 2 odstavce 2 zákona o dani z nemovitých věcí nejsou lesní pozemky ani pozemky sloužící pro obranu státu či vodní plochy (výjimkou jsou rybníky sloužící pro chov ryb k prodeji). V zákoně je dále uvedeno, že poplatník této daně je v případě pronájmu pozemku, který podléhá zdanění, fyzická či právnická osoba

pronajímající pozemek. Tento nájemce však musí být zjednodušenou formou zapsán v katastru.

Daň ze staveb a jednotek

Pro účely této práce je tato daň důležitá, jelikož účetní jednotky pronajímají nemovitosti, které jsou předmětem daně. Dle § 7 odstavce 1 zákona č. 338/1992 Sb. podléhá nemovitost dani, jestliže se vyskytuje na území České republiky a je dokončena či využívána. Daňovým poplatníkem je v případě této daně vlastník budovy, jenž je zapsán v katastru nemovitostí. V praxi účetních jednotek pronajímající nemovitosti daň zaplatí vlastník, nicméně většina nájemních smluv má v sobě obsaženo, že nájemce se podílí určitou částí na platbě daně z nemovitých věcí. Daň je alokována poměrnou částí dle pronajaté plochy každého nájemce. Pokud nastane situace, kdy část stavby nepodléhá zdanění a část ano, je podle zákona nutné pro správný výpočet tyto plochy specifikovat a zdanit pouze zdanitelnou zastavěnou plochu.

Daň ze staveb je dle zákona č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí (1992) počítána dle zastavěné plochy v metrech čtverečních, která je stanovena k 1. lednu zdaňovacího období. Pro určení výsledné daně je třeba zjistit sazbu daně, která se odvíjí od toho, zda stavba slouží pro bytové účely či pro podnikání. Sazba pro stavby určené pro podnikání je 10 Kč (kromě zemědělské výroby, kde je tato sazba 2 Kč). Sazba se může zvýšit podle nadzemních podlaží, a to o 0,75 Kč za každé další podlaží, pokud jeho plocha představuje více jak jednu třetinu zastavěné plochy. Součet těchto dvou sazeb je následně vynásoben koeficientem podle § 11 odstavce 3 zákona č. 338/1992 Sb., kdy pro stavby určené k podnikání je to koeficient 1,5. Posledníma dvěma kroky je vynásobení zastavěné plochy v metrech čtverečních výslednou sazbou, přičemž výsledkem je daň, která je ještě posléze násobena takzvaným místním koeficientem. Tento koeficient si dle § 12 zákona o dani z nemovitých věcí každá obec pro své celé území může zvolit vyhláškou, nicméně je uzákoněn interval koeficientu od 1,1 do 5.

3.3.3 Daň z příjmů

Nízká kapitalizace

Zákon o dani z příjmu a to konkrétně § 25 odstavec 1 písmeno w) hovoří o tom, že náklady spojené s úvěrem poskytnuté od spojené osoby nejsou vždy daňově účinné. Společnosti pronajímající nemovitosti často mívají sjednané úvěry s mateřskou společností, tudíž je nutné, aby byly s touto problematikou srozuměny. Jestliže výše poskytnutého úvěru

překročí čtyřnásobek hodnoty vlastního kapitálu (hranice je stanovena zákonem), je nutné spočítat takzvaný test nízké kapitalizace.

Pokyn Generálního finančního ředitelství (2022) D-59, jenž doplňuje a sjednocuje postupy k jednotlivým paragrafům zákona o dani z příjmů, navrhuje konkrétní postup při zjištění výše daňově neúčinných úroků.

1) Prvním krokem je zjištění průměrného stavu vlastního kapitálu, což v případě, kdy v průběhu roku nedojde k úpravě vlastního kapitálu není nutné, jelikož jeho výše byla po celou dobu stejná.
2) Ve druhém kroku se počítá průměr denních stavů úroků za dané období, kde je nutno sledovat příslušné změny, tzn. přírůstky či úbytky a kdy případně změny proběhly.
3) Po zjištění výše uvedených hodnot se průměrný stav vlastního kapitálu vynásobí čtyřmi a výsledná hodnota se vydělí průměrným stavem úroků. V případě, že výsledek je větší než 1 neboli větší než 100 %, všechny úroky za dané období jsou daňově uznatelné.
4) V případě, kdy poměr z bodu 3) vyjde menší nežli 100 %, je nutné ještě spočítat koeficient, kterým se budou úroky daňově krátit. Jeho kalkulace je prostým odečtením 1 z vypočtené nízké kapitalizace. Nakonec se zjištěným koeficientem vynásobí celkové úroky z úvěru od spojené osoby za zdaňovací období a výsledkem je výše daňově neuznatelných úroků.

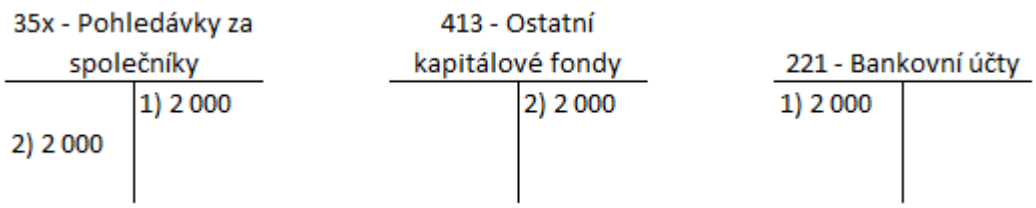
Schéma 4 Výpočet testu nízké kapitalizace

$$Test\ nízké\ kapitalizace: \frac{(4 * průměrný\ stav\ vlastního\ kapitálu)}{průměrný\ stav\ úvěru\ od\ mateřské\ společnosti}$$

Zdroj: Pokyn GFŘ, č. D-59, vlastní zpracování

Jestliže účetní jednotka očekává nízkou kapitalizaci a s tím spojenou část úroků daňově neúčinnou, často se snaží navýšit vlastní kapitál příplatkem mimo základní kapitál což definuje Český účetní standard č. 012 (2016), čímž zvyšuje hodnotu čitatele ve vzorci pro výpočet nízké kapitalizace. Tento příplatek je možné provést i ve chvíli, kdy to není sjednané ve společenské smlouvě a to buď formou peněžitého či nepeněžitého příspěvku. V případě peněžitého vkladu ve výši 2 000 korun je tato operace zaúčtovaná následovně.

Schéma 5 Účtování peněžitého příplatku společníka



Zdroj: vlastní zpracování

Dle vyhlášky 500/2002 Sb (2002). jsou dlouhodobé závazky vůči spřízněným osobám vykázané v rozvaze v oddíle C.I.6 a krátkodobé v oddíle C.II.6. Úroky plynoucí z těchto půjček jsou ve výkazu zisku a ztrát vykázány v oddílu J.1.

Přerušení daňových odpisů

Účetní jednotka má podle Procházkové a Žmolíka (2023) právo se rozhodnout, zda si uplatní daňové odpisy u hmotného majetku a v některých případech tyto společnosti daňové odpisy pozastaví a po nějakou dobu neodpisují (v situaci účetní odpisů toto právo neexistuje, jelikož vyjadřují opotřebení majetku). Toto rozhodnutí společnosti provádějí především kvůli daňové optimalizaci, jelikož daňové odpisy snižují základ daně a některé společnosti nechtějí skončit v daňové ztrátě. Další využití má pozastavení v případě vykázané daňové ztráty v předchozích obdobích, jelikož tato ztráta je dle zákona o daních z příjmů daňově uznatelná pouhých 5 let a účetní jednotka chce nejprve daňově uplatnit právě tuto ztrátu, tudíž pozastaví daňové odpisy, které lze opět zahájit kdykoli v budoucnu.

3.4 Specifické účetní operace společností pronajímající nemovitosti dle IFRS

V této kapitole bude pozornost věnována specifickým účetním operacím společností pronajímající nemovitosti podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. Kapitola je zaměřena především na standardy IAS 40 (Investice do nemovitostí), IFRS 13 (Ocenění ve fair value), IFRS 16 (Leasing) a IFRS 9 (Finanční nástroje).

3.4.1 Leasingy (IFRS 16)

Dvořáková (2022) zmiňuje, že začátkem roku 2019 vyšel v platnost nový standard IFRS 16, který nahrazuje původní standard IAS 17. Důvodem byla nespokojenost, jelikož původní standard byl rozdělen na leasing operativní a finanční, přičemž nový standard přináší v tomto řešení, nicméně pouze z pohledu nájemce a nikoli i pronajímatele, u kterého je leasing stále členěn na operativní a finanční.

Identifikace leasingu

Dle odstavce 9 standardu IFRS 16 je stěžejní, aby daná účetní jednotka posoudila, jestli uzavřená nájemní smlouva obsahuje leasing. Nejdůležitější podmínkou je, zda má společnost právo pronajímané aktivum používat (a těžit z něj ekonomické užitky), za které poskytuje protihodnotu, což bývají nejčastěji finanční prostředky. Dvořáková (2022) také upozorňuje na to, aby se leasing nezaměňoval se službou. V případě služby nezíská protistrana právo na užívání aktiva. Mohou nastat případy, kdy pronajímané aktivum využívá více jednotek najednou, přičemž standard toto specificky vymezuje. Společnost pronajímající nemovitost nabízí svou budovu nájemcům ke sdílenému používání, nicméně v těchto případech jsou konkrétní pronajímané prostory lehce rozpoznatelné, a právě to je ta podmínka standardu, kdy se jedná o leasing. Příručka společnosti Erns & Young (2020) také upozorňuje na to, že pokud se má jednat dle Mezinárodních účetních standardů o smlouvu obsahující leasing, musí mít nájemce právo určit, k čemu se bude pronajímané aktivum používat. Účel, pro který bude aktivum používáno, záleží tedy čistě na nájemci, který rovněž může daný účel po dobu trvání nájmu měnit. S tímto se úzce pojí rozhodovací práva, které vycházejí z nájemní smlouvy.

Další předpoklad k tomu, aby byly naplněny znaky leasingu, je spjat s právy nájemce. Jestliže je smluvně dáno, že pronajímatel může ovlivnit nabízené výstupy nájemce, díky čemuž nemá právo rozhodovat o aktivu, tak smlouva leasing neobsahuje. (Dvořáková, 2022)

Účetní jednotka se může rozhodnout, zda bude o každé jednotlivé smlouvě, která má dle IFRS znaky leasingu, účtovat separátně či takzvaně agregovaně. Standard IFRS 16 hovoří o zkombinování smluv, kdy k těmto situacím může dojít v případě, kdy byly smlouvy podepsány se stejnou protistranou a jsou na sobě závislé. Pokud jsou splněny podmínky, považují se tyto smlouvy jako jedna smlouva. Standard tuto situaci definuje i v opačném případě, kdy společnost musí smlouvu rozdělit na jednotlivé části, pokud je jejich užitek samostatný a není úzce spjat s aktivem.

Doba pronájmu

Aby byla správně určena doba nájmu, je nutná dle příručky od společnosti BDO (2023) identifikace nájemní smlouvy, v které by tato perioda měla být uvedena. Doba nájmu začíná ke dni, kdy nájemce užívá pronajaté prostory. Pokud jsou dle nájemní smlouvy první měsíce nájmu bezúplatné, i přesto IFRS bere jako den zahájení nájmu datum užívání.

Dle odstavců 19 a 20 standardu IFRS 16 je nutno, v souvislosti s dobou nájmu, brát v potaz také možnost využití opce na prodloužení nájemní smlouvy. Jestliže je vysoce

pravděpodobné, že nájemce využije opci, sjednaná doba nájmu je automaticky považována za prodlouženou o opci. V případě opačné opce, tedy možnosti předčasného vypovězení smlouvy, je doba nájmu naopak zkrácena o pravděpodobné využití. Příručka BDO (2023) rovněž upozorňuje na to, že pokud smlouva na začátku sjednaného období obsahuje zlevněné či kompletně bezúplatné nájemné, počítá se i tato doba do celkového trvání nájmu.

Leasing z pohledu pronajímatele (finanční a operativní leasing)

Přestože standard definuje obě hlediska, pro účely této práce je důležité účetní zobrazení z pohledu pronajímatele. Zde je klíčové správné klasifikovaní leasingu, který je rozdělen na finanční a operativní, přičemž oba z nich mají odlišný dopad do účetní závěrky. Zjednodušeně řečeno, dle standardu IFRS 16 u finančního leasingu dochází k přenesení všech užitků z plynoucího pronajatého aktiva a také všech rizik spojené s držbou. Operativní leasing je standardem definován přesně naopak.

Nejčastější případy dle Dvořákové (2022) napovídající o tom, že se jedná o finanční leasing:

a) *převedení vlastnictví aktiva na nájemce do konce nájemní doby;*
b) *právo nájemce koupit aktivum za podstatně nižší cenu, než bude fair value aktiva k datu možného odkupu;*
c) *doba leasingu je sjednána na podstatnou dobu použitelnosti aktiva, i když vlastnictví nebude převedeno;*
d) *pronajatá aktiva jsou tak zvláštní povahy, že bez větších úprav nejsou pro jiného nájemce použitelná;*
e) *právo nájemce zrušit leasingový vztah za předpokladu, že ponese pronajímatelovy ztráty.*

Standard specifikuje dva druhy poskytování finančního leasingu. Přímý leasing, kdy leasing poskytuje leasingová společnost (např. nemovitost určená k pronájmu) a prodejní leasing poskytovaný výrobní společností (např. podnik vlastnící bagr pro své účely, ale také pro účely pronájmu). Dvořáková (2022) poznamenává, že pronajímatel účetně zachytí přímý finanční leasing odúčtováním aktiva na začátku nájmu a ve výši sjednaných plateb během leasingu zaúčtuje pohledávku. Rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami bude nerealizovaný úrokový výnos, který je postupně ponižován účtováním úroků ze splátek. Úroky jsou vypočítány za pomoci zjištěné implicitní úrokové míry a hodnoty aktiva. Finanční leasing je tedy v účetní závěrce pronajímatele vykázán v podobě dlouhodobé pohledávky ve výše investice do aktiva a samotné aktivum vykazuje nájemce.

V situaci operativního leasingu účtuje účetní jednotka výnosy plynoucí z nájmu lineárně, tudíž je zapotřebí tyto výnosy časově rozlišovat. Dále dle standardu IFRS 16 pronajímatel nese náklady spojené s údržbou či správou aktiva, a to včetně odpisů. Wiley (2022) vymezuje přímé náklady vynaložené v souvislosti s leasingem, které by měly být rozpouštěny na stejné bázi jako výnosy, a to po dobu nájmu (např. právní služby).

Jestliže pronajímatel nabídne nájemci pobídku ve formě sníženého nájemného, je podle Wiley (2022) pronajímatel povinen o náklady spojené s pobídkou zohlednit výnosy po celou dobu trvání nájemní smlouvy. V případě sjednání dodatků ke smlouvě s nájemcem, pronajímatel tento dodatek považuje z hlediska účetnictví za novou smlouvu.

Pobídky v nájemních vztazích dle IFRS

Mezinárodní účetní standard IFRS 16 nespecifikuje a nevysvětluje jednotlivé formy pobídek, které se můžou ve vztahu pronajímatele a nájemce vyskytnout. V minulosti byla Radou pro mezinárodní účetní standardy vydána vyhláška SIC 15, která doplňovala problematiku pobídek, nicméně ta byla na začátku roku 2019 zrušena nově vydaným standardem IFRS 16. Dle příručky vydané společností Grant Thornton (2020) existují odlišné podoby pobídek, mezi nimiž je například zlevněné nájemné (rent free) nebo příspěvek pronajímatele na stavební úpravy.

Příručka zaměřená na účetní operace společností pronajímající nemovitosti dle IFRS od společnosti Deloitte (2023) ukazuje rent free na příkladu. Společnost pronajme své prostory nájemci za sjednané nájemné, které je dle smlouvy v některých období nulové, jelikož to zvýší atraktivitu pronájmu. Pronajímatel tedy spočítá efektivní výši nájmu vynásobením měsíčního nájemného s měsíci, které jsou zpoplatněné. Do účetních výkazů je dopad postupný a zohledňuje poskytnuté rent free. Tento postup je shodný s metodou v ČR.

Co se týče příspěvku pronajímatele na stavební úpravy, ani zde není standardem podrobně vysvětlen postup. Příručka od společnosti Deloitte (2023) nicméně definuje dva případy kontribuce. V případě, že nájemce provádí stavební úpravy prostor a pronajímatel mu prostřednictvím plateb přispívá, jsou tyto platby, za splnění dalších podmínek, považovány jako samostatné leasingy. Pokud z plateb, které souvisí s kontribucí na nákladech spojené se stavebními úpravami, bude těžit pouze pronajímatel (úpravy nebudou souviset s potřebami nájemce a pouze navýší hodnotu nemovitosti), nejedná se tímto o pobídku a tato operace dále podléhá jiným standardům v závislosti na souvislostech.

3.4.2 Investice do nemovitostí (IAS 40)

Standardem definované vymezení investice do nemovitostí se velmi úzce pojí se společnostmi pronajímající nemovitosti, a proto je pro účely této práce tento standard podstatný. *„Investice do nemovitosti je držena za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo (za účelem) kapitálového zhodnocení. Investice do nemovitostí generuje peněžní toky nezávisle na ostatních aktivech účetní jednotky a to odlišuje investici do nemovitosti od nemovitostí užívaných vlastníkem.“ (IAS 40, odstavec 7)*. Jestliže účetní jednotka nemovitost aktivně využívá pro svou podnikatelskou činnost, nelze pro tuto situaci aplikovat standard IAS 40, ale použije se standard IAS 16. Odstavec 10 standardu také specifikuje situace, kdy část nemovitosti je pronajímána, a plyne z ní nájemné a část nemovitosti je používána vlastníkem pro podnikatelské účely. V případě, kdy jdou tyto části nemovitosti jasně oddělit, společnost vykazuje část podle IAS 40 a část dle IAS 16. Pokud oddělení není možné, použije účetní jednotka pro vykázání standard IAS 40, jestliže je část pro podnikatelské účely nevýznamná.

Postup při ocenění investice do nemovitostí

Krupová (2019) hovoří o takzvaném prvotní ocenění, které se provádí v pořizovací ceně, kdy celková pořizovací cena je součtem kupní ceny a jednotlivých vedlejších nákladů spojených s pořízením. Jestliže vznikne při výstavbě či koupi nadměrné množství práce nebo jiných služeb, tyto náklady nejsou brány jako náklady úzce související s pořízením a vstupní cenu tedy nenavyšují. Pro následné ocenění má účetní jednotka možnost výběru mezi modelem reálnou hodnotou (tzv. fair value) a modelem pořizovací ceny. Dle odstavce 56 standardu IAS 40 je účetní jednotka, která si zvolí model oceňování pořizovacími náklady, povinna takto oceňovat veškeré své investice do nemovitostí. Toto ocenění je sníženo o oprávky a následně promítnuto do výsledku hospodaření postupným odpisováním dle pravidel standardu IAS 16.

V situaci, kdy si účetní jednotka zvolí oceňování metodou fair value, přeceňuje podle Krupové (2019) tak vždy k datu sestavení účetní závěrky všechny investice do nemovitostí. Jestliže není možné zjistit tržní hodnotu nemovitosti, model fair value nelze aplikovat a je tedy nutné použít model pořizovací ceny. Standard upřednostňuje použití modelu založeném na reálných hodnotách. Tržní cena nemovitosti by měla odrážet ceny na trhu, tudíž pro nemovitosti by to měla být podobná lokalita a podobné podmínky. Dvořáková (2022) podotýká, že při tomto oceňování se aktivum neodpisuje, jelikož změny v přecenění dostatečně odrážejí zvýšení či snížení hodnoty investice. V den sestavení účetní závěrky se

tedy aktivum přecenění a rozdíl (přínos či ztráta) se zaúčtuje přímo do výsledku hospodaření v období přecenění.

Zveřejnění

Všechny účetní jednotky, jejichž nemovitosti spadají pod pravidla standardu IAS 40, musí podle Wiley (2022) zveřejnit odděleně přímé náklady, které souvisely s budovou a rovněž s přijatým nájemným vygenerovaným daným aktivem. Při použití modelu fair value je též nutné, zároveň s požadavky výše, zveřejnit přínosy a újmy vzniklé přeceněním a přírůstky z podnikových kombinací či akvizic.

3.4.3 Ocenění reálnou hodnotou (IFRS 13)

Tento standard nedefinuje položky, jež by se měly oceňovat v reálné hodnotě (neboli fair value), ale specifikuje samotnou fair value, vymezuje požadavky na vykázání v případě použití této metody a stanovuje koncepční rámec. Informace v tomto standardu se neaplikují pro leasingy (dle IFRS 16) a transakce spojené s akciemi. (Krupová, 2019)

Definice fair value

„Fair value (reálná hodnota) je definována jako cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacena za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Teoretická transakce se provádí k datu ocenění, a proto je třeba se držet dle podmínek k datu ocenění a nikoliv minulé či budoucí tržní podmínky.“ (Shuv a Ostrovsky, 2022) Standard IFRS 13 dále vymezuje požadavky, jimiž se musí účetní jednotka řídit. Jedním pravidlem je, že společnost je povinna zjišťovat reálnou hodnou na základě situace na trhu, nikoli situace účetní jednotky. Dále by měla brát zřetel na stav či polohu aktiva v případě nemovitosti. Tvůrci standardu vymezují pojem „transakce“, kdy tato operace probíhá buďto na hlavním, nebo pro účetní jednotku nejvýhodnějším trhu. V potaz se berou všechny získatelné informace. Jestliže je možnost získání reálné hodnoty na obou trzích, měla by se použít fair value z trhu hlavního i v případě výhodnější ceny na trhu vedlejším. (IFRS 13, odstavec 11) Dvořáková (2022) dále definuje, že na hlavním trhu se provádí nejvíce transakcí s oceňovaným aktivem a je v tomto směru nejčinnější. Do reálné hodnoty nevstupují transakční náklady.

Stanovení fair value

Zjišťování tržní hodnoty má dle Dvořákové (2022) své stanové postupy, přičemž první krok je určení fair value na základě kótované ceny aktivu na trhu (platí především pro finanční nástroje). Jestliže první krok nelze aplikovat, využije se krok druhý, který odvozuje

cenu ze získatelných informací z hlavního trhu. Zde je za charakteristické údaje brána cena podobného či totožného aktiva, díky níž je možno odvodit reálnou hodnotu oceňované položky. Poslední případ nastává, pokud tyto informace nelze získat ani odvodit z tržního prostředí. V tu chvíli je nutné, aby fair value stanovila účetní jednotka za pomoci všech podkladů, které jsou relevantní a nápomocné, nicméně to může být subjektivním ohodnocením a může to zmanipulovat účetní výkazy.

Pokud došlo k nákupu aktiva na hlavním trhu za splnění všech výše uvedených podmínek, je za reálnou hodnotu dle odstavce 57 standardu IFRS 13 při počátečním rozpoznání považovaná cena transakce.

Požadavky na zveřejnění

Jelikož přecenění na reálnou hodnotu může jednoduše ovlivnit sestavované účetní výkazy, standard velice detailně definuje požadavky na zveřejnění informací. Shuv a Ostrovsky (2022) upozorňují na to, že účetní jednotka musí zveřejnit:

a) techniky ocenění a informace použité k zjištění;
b) dopad ocenění na výsledek hospodaření a přehled o peněžní tocích;
c) nejistotu spojenou s oceněním.

Obecně je stanoveno, že společnost zveřejní výši reálné hodnoty a také na jakém stupni je fair value zjištěna. Standard IFRS 13 rozděluje celkem 3 stupně, přičemž v prvním případě vychází reálná hodnota z kótovaných cen, ve druhém případě je cena stanovena na základě hlavního trhu a v poslední situaci určí fair value sama účetní jednotka. Pokud se aktivum či závazek přeceňuje pravidelně, upozorňuje Dvořáková (2022) na to, že je nutné provést analýzu počátečního stavu a konečného stavu fair value společně s rozborem dopadu do účetních výkazů. Za podmínky, že účetní jednotka aktivum ještě dle reálné hodnoty neoceňovala, musí společně s výše uvedenými požadavky zveřejnit důvody použití modelu fair value. Největší nároky na uveřejnění informací se vztahují k situaci, kdy si účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu sama, jelikož se zde objevuje největší riziko.

3.4.4 Finanční nástroje (IFRS 9 a IAS 32)

„Finanční nástroj je jakákoli smlouva, kterou vzniká finanční aktivum jedné účetní jednotky a zároveň finanční závazek nebo kapitálový nástroj jiné účetní jednotky.“ (IAS 32, odstavec 11) Mezi finanční aktiva se například řadí hotovost, akcie nebo derivát, který svou podobou přinese společnosti užitky. Do závazků standard rozčleňuje dodání peněžních prostředků nebo koupi finančního aktiva s jinou účetní jednotkou, přičemž pro kupujícího je

tato transakce potencionálně nevýhodná. Standard IAS 32 rovněž upravuje deriváty (např. úrokový swap, forward), jelikož vyhovují podmínkám finančních nástrojů. Rovněž vymezuje, že sjednáním derivátu je jedna strana v potencionální výhodě a druhá v potencionální nevýhodě. Dle Dvořákové (2022) jsou podmínky pro splnění požadavků následující:

a) hodnota derivátu je v čase držení variabilní a změna závisí na pohybu podkladové proměnné (úroková sazba či směnný kurz);
b) k vypořádání dojde v budoucnu;
c) pro sjednání derivátu není zapotřebí vynaložení peněžních prostředků.

Členění a ocenění finančních nástrojů

Finanční nástroje se dle Dvořákové (2022) rozdělují do 3 hlavních kategorií. V souladu se správným vykázáním v účetních výkazech a použitím příslušného ocenění, je nutné rozlišit finanční nástroje na dlouhodobé a krátkodobé, majetkové a dluhové a nakonec na finanční aktiva a závazky. Finanční závazky (vyjma derivátů) nepodléhají ocenění podle modelu fair value, ale jsou oceňovány amortizovanými náklady. Účetní jednotka musí v momentě prvotního ocenění zjistit současnou hodnotu závazku, který je v průběhu let jeho držení navyšován o patřičný časově rozlišený úrok. Závazek je vykázán v současné hodnotě a úroky vstupují do výsledku hospodaření.

Pokud se jedná o majetková finanční aktiva, ty jsou vždy oceňovány v tržní hodnotě, nicméně Dvořáková (2022) zmiňuje dvě existující varianty ocenění. Jestliže je majetkové aktivum účetní jednotkou určenou k obchodování, dopad ocenění je účtován přímo do výsledku hospodaření. V opačném případě, kdy aktivum není drženo za účelem obchodování, je ocenění vykazováno do ostatního výsledku hospodaření (takzvané „OCI – Other comprehensive income“) s nemožnou reklasifikací do výsledku hospodaření.

Dluhová finanční aktiva jsou dle standardu IFRS 9 kapitoly č. 4 pro účely ocenění podrobena vícero podmínkám. Důležitý je účel, kvůli kterému drží společnost dané aktivum, ale také obchodní model a peněžní toky. Účetní jednotka může vlastnit aktivum z důvodu výnosů plynoucích z držení aktiva (požadavek obchodního modelu) a získávat tím nazpět jistinu společně se sjednanými úroky (požadavek peněžních toků). Finanční aktivum drženo pro obdržení jistiny a úroků zároveň s cílem jeho prodeje také splňuje výše uvedené požadavky. Poslední možnost je držba aktiva pro spekulativní záměry, kdy účetní jednotce sice plynou peněžní toky, ale standardem jsou označovány za druhotné.

Podle Dvořákové (2022) se aktiva držena jak pro získání peněžních toků plynoucích z držení, tak pro obchodování oceňují dle fair value s vlivem do ostatního výsledku hospodaření s možnou reklasifikací v případě prodeje. Reklasifikace v tomto případě znamená přeúčtování nakumulovaného ostatního výsledku hospodaření z důsledku přeceňování aktiva do výsledku hospodaření. Zdali účetní jednotka vlastní finanční aktivum pouze pro inkasa a nikoli pro budoucí prodej, je toto aktivum amortizováno. Deriváty jsou oceňovány modelem fair value s dopadem do výsledku hospodaření. (Dvořáková, 2022)

4 Vlastní práce

Vlastní část práce se zabývá znázorněním vybraných účetních a daňových operací, se kterými se společnost pronajímající nemovitosti může setkat. Data použita pro zobrazení jednotlivých operací jsou převzata z reálné společnosti, kdy namísto skutečného názvu společnosti je použito označení XYZ, s.r.o. Operace jsou nejdříve dopodrobna vysvětleny a následně je zachyceno účtování a dopad do účetních výkazů. Vlastní část obsahuje vyobrazení operací a účetních závěrek dle českých účetních předpisů, dle Mezinárodní standardů IFRS, komparaci výkazů za pomocí ukazatelů finanční analýzy a v neposlední řadě generalizování řešení na celý vybraný segment.

Představení společnosti XYZ

Společnost XYZ, s.r.o. je právnická osoba, měsíční plátce DPH, která podniká na nemovitostním trhu a vlastní nemovitost (obchodní dům), kterou dále pronajímá. Tato ekonomická činnost je dle kategorizací CZ-NACE označena kódem 68202 – Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory. Společnost byla založena v roce 2019 a vznikla v důsledku přeměny formou odštěpením od rozdělované společnosti.

Obchodní dům sídlí v krajském městě a mezi nájemce patří jak běžní plátci DPH z různých odvětví (obchody s elektrem, potravinami, oblečením atd.), tak i bankovní instituce, která není plátcem DPH. Společnost XYZ, s.r.o. nezaměstnává žádné zaměstnance a veškeré práce a služby zajišťuje externě. Outsourcing využívá pro účetní služby, ale i pro služby v oblasti správy budovy (property management).

Společníkem, který vlastní 100% podíl, je akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV), která je zároveň mateřskou společností. Mateřská společnost je v České republice významný nemovitostní fond, který je tvořen několika podfondy. Tento fond vlastní několik komerčních nemovitostí jak v tuzemsku, tak i v zahraničí. Od jeho založení je průměrný roční výnos 6,28 % a za rok 2022 tento výnos dosahoval 6,41 %. Mateřská společnost rovněž poskytuje popisované dceřiné společnosti úvěr v korunách.

Data této společnosti, jež jsou v souvislosti s vlastní částí práce použita, jsou čerpána z roku 2022. Společnost XYZ, s.r.o. používá jako účetní období kalendářní rok, a proto jsou výkazy sestaveny k 31.12.2022. Společnost má nastaveny tyto účetní postupy:

- za dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek považuje aktiva, která přesáhnou dobu použitelnosti 1 rok a jejich pořizovací cena bude vyšší než 80 tis. korun;
- dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je odpisován rovnoměrně;

- technické zhodnocení je zařazeno v případě přesáhnutí hranice 80 tis. korun, ostatní náklady pod touto hranicí se účtují přímo do výsledku hospodaření;
- výnosy z pronájmu a úvěry jsou sjednané převážně v cizí měně, a proto společnost využívá zajišťovací účetnictví pro vyrovnání nesouladu kurzových rozdílů;
- čerpáním úvěrů společnosti vznikají úrokové náklady, které se účtují přímo do nákladů;
- společnost XYZ, s.r.o. rozumí spřízněnou stranou společnost s rozhodujícím nebo podstatným vlivem.

Účetní jednotka XYZ, s.r.o. splňuje pro rok 2022 požadavky pro povinný audit účetní závěrky.

4.1 Specifické účetní operace společnosti XYZ, s.r.o. dle ČÚS

Tato kapitola je zaměřena na specifické účetní operace sledované společnosti, která pronajímá svou nemovitost podle českých účetních předpisů. U jednotlivých operací je zobrazen dopad do účetnictví a na konci kapitoly jsou sestaveny účetní výkazy dle ČÚS.

Pobídky v nájemních vztazích

Manažeři, kteří spravují nemovitost a s tím také nájemní smlouvy, nabídli při rozhovorech potenciálnímu nájemci období zlevněného nájmu, pokud s nimi smlouvu uzavře. Nájemcem je celosvětově známý obchod s potravinami, který smlouvu podepsal s datem zahájení od 01.01.2022. (Příklad 1)

Nájemci, který má v obchodním domě pronajatý prostor s obchodem s elektronikou, byla nabídnuta možnost stavebních úprav dle jeho požadavků. Na tyto stavební úpravy přispěje pronajímatel nájemci 1 000 tis. korun, přičemž je smluvně stanoveno, že provedené úpravy nesmí splňovat definici technického zhodnocení stanoveného dle zákona o dani z příjmu. (Příklad 2)

Poslední pobídka, kterou společnost XYZ poskytla v roce 2022, je účelová kontribuce nájemci, který obchoduje se sportovním oblečením. Požadované úpravy, které si nájemce smluvně domluvil s pronajímatelem, jsou předělání podlah a vyhotovení příček. Tyto stavební úpravy budou stát 1 800 tis. korun, přičemž pronajímatel uhradí polovinu. Pronajímatel neposkytl nájemci souhlas s odpisováním technického zhodnocení. (Příklad 3)

Zlevněné nájemné (příklad 1)

Nájemce má v nájemní smlouvě sjednané tyto podmínky:

- začátek nájmu 01.01.2022;
- konec nájmu 30.04.2025 (doba nájmu je sjednána na 40 měsíců);
- měsíční výnos z nájmu je ve výši 120 tis. korun;
- úhrnný výnos z nájmu za celou dobu trvání smlouvy je ve výši 4 324 tis. korun;
- období sníženého nájmu trvá první dva kalendářní měsíce v letech 2022 a 2023;
- výše sníženého nájmu je ve výši 1 tis. korun za měsíc.

Pro správné promítnutí linearizace nájemného do účetnictví je nejdříve důležité vypočítání výnosu za 1 měsíc. Úhrnný výnos z nájmu 4 324 tis. korun se vydělí 40 měsíci (dobou trváním smlouvy) a výsledkem je měsíční výnos ve výši 108,1 tis. korun. Pro další postup poslouží následující tabulka.

Tabulka 3 Měsíční kalkulace linearizovaného nájemného v tis. korunách

Měsíc	Fakturované nájemné	Měsíční výnos	Rozdíl	Zůstatek účtu 385
1	1,00	108,10	107,10	107,10
2	1,00	108,10	107,10	214,20
3	120,00	108,10	-11,90	202,30
4	120,00	108,10	-11,90	190,40
5	120,00	108,10	-11,90	178,50
6	120,00	108,10	-11,90	166,60
7	120,00	108,10	-11,90	154,70
8	120,00	108,10	-11,90	142,80
9	120,00	108,10	-11,90	130,90
10	120,00	108,10	-11,90	119,00
11	120,00	108,10	-11,90	107,10
12	120,00	108,10	-11,90	95,20
13	1,00	108,10	107,10	202,30
14	1,00	108,10	107,10	309,40
15	120,00	108,10	-11,90	297,50
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
40	120,00	108,10	-11,90	0
Celkem	**4 324,00**	**4 324,00**	**0,00**	

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce je uvedena kalkulace linearizovaného nájemného v jednotlivých měsících. První dva měsíce je nájemci vyfakturováno pouze 1 tis. korun, ale vypočítaný průměrný měsíční výnos je mnohem vyšší. Ke konci roku 2022 tedy vzniká

příjem příštích období v hodnotě 95,2 tis. korun. Pro lepší vyobrazení jsou v tabulce doplněny také první tři měsíce roku 2023 a na konci součtový řádek, kde kontrolou je, že celkové vyfakturované nájemné a celkový měsíční výnos se rovnají. Poslední důležitá hodnota je, že v posledním, tedy 40. měsíci, je zůstatek účtu 385 pro tuto pobídku nulový.

Schéma 6 Kumulativní + prosincový dopad rent free v tis. korunách

602 - Tržby z prodeje služeb		311 - Pohledávky z obchodních vztahů		385 - Příjmy příštích období	
	01-11) 1189,1	01-11) 1082		12) 95,20	
	12) 108,1	12) 120			
	KS 1 297,20	**KS 1202**		**KS 95,20**	

Zdroj: vlastní zpracování

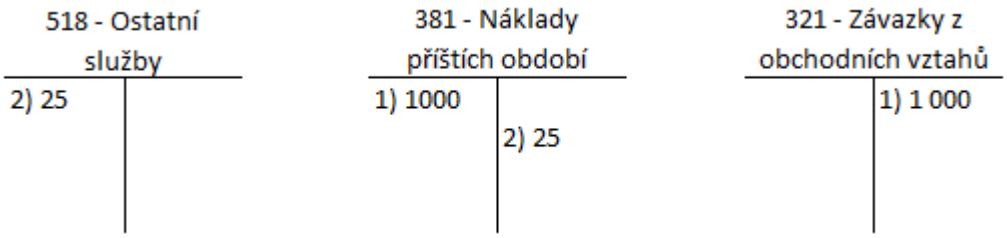
Dopad do účetních výkazů sestavovaných ke konci roku 2022 je ilustrován ve schématu výše. Operace 1-11) značí kumulativní dopady za měsíce leden až listopad, operace 12) znázorňuje zaúčtování prosince. Vyfakturované výnosy z nájmu jsou v prvních dvou měsících navýšeny na průměrný měsíční výnos a naopak v ostatních měsících sníženy. Pro vyrovnání stavu průměrného měsíčního nájemného slouží účet 385. Pro podrobnější pohled je ve schématu č. 6 uveden prosincový dopad. Účet pohledávek je tvořen dle skutečné fakturace.

Příspěvek na výstavbu prostor (Příklad 2)

Pronajímatel poskytl nájemci pobídku na podílení se na nákladech souvisejících s úpravami prostor. V praxi je tato pobídka nazývaná „Fit-out“, jelikož se jedná o úpravy na míru. Nájemní smlouvou je stanoveno, že nájemce příspěvek nesmí využít na výstavbu, která by měla povahu technického zhodnocení, a proto se bude tato částka časově rozpouštět skrze náklady a nikoli odpisy, aby byla dodržena zásada opatrnosti.

Příspěvek ve výši 1 000 tis. korun je nutno rozpustit po dobu trvání nájemní smlouvy s nájemcem, kterému byl poskytnut. Nájemce vystavil pronajímateli fakturu dne 01.03.2022, který ji zaúčtuje přímo do nákladů. Obchod s elektronikou má, k datu vystavení, nájemní smlouvu platnou na 40 měsíců. Výše měsíčního nákladu 25 tis. korun je zjištěna vydělením příspěvku počtem měsíců do konce nájemní smlouvy.

Schéma 7 Účtování kontribuce v březnu



Zdroj: vlastní zpracování

Při přijetí faktury v březnu pronajímatel doklad účtuje na účet časového rozlišení proti závazku. Posledním krokem je proúčtování měsíčního nákladu oproti ponížení nákladů příštích období. Při sestavení účetní závěrky za rok 2022 bude dopad do účetnictví následující:

- náklady jsou nakumulované za období březen až prosinec -> 10 měsíců x 25 tis. korun = 250 tis. korun v nákladech pro rok 2022;
- náklady příštích období jsou vyčerpány pouze z části -> 1 000 tis. korun – 250 tis. korun = 750 tis. korun, které budou v následujících letech rozpuštěny do nákladů.

Příspěvek na výstavbu prostor (Příklad 3)

Poslední pobídka, která byla pronajímatelem poskytnuta, se opět týká příspěvku na stavební úpravy pro nájemce, nicméně v tomto případě jsou smluvně stanoveny jiné podmínky. Nájemní smlouva přesně stanovuje, jaké práce budou provedeny a vzhledem k povaze stavebních úprav a jejich hodnotě se jedná o technické zhodnocení, které musí být odpisováno. Odpisovat jej bude pronajímatel, jelikož nájemce by mohl odpisovat pouze za souhlasu pronajímatele, který udělen nebyl. Provedení a dopady tohoto technického zhodnocení jsou popsány níže.

Technické zhodnocení budovy

Celková hodnota provedených prací byla 1 800 tis. korun a práce byly dokončeny v půlce června. Jedná se o technické zhodnocení budovy, nikoli pořízení samostatného movitého majetku, jelikož úpravy proběhly v prostorách budovy. Účetně je technické zhodnocení odpisováno společně s budovou následující měsíc po ukončení prací. Následně bude nájemci vyfakturována polovina částky těchto prací.

Schéma 8 Účtování pořízení a zařazení majetku

042 - Pořízení dl. hm. Majetku	
1) 700	5) 1800
2) 650	
3) 120	
4) 330	

321 - Závazky z obchodních vztahů	
	1) 700
	2) 650
	3) 120
	4) 330

021 - Stavby	
5) 1800	

Zdroj: vlastní zpracování

Na schématu č. 8 jsou nejdříve zobrazeny jednotlivé stavební práce (zápisy 1-4), které byly v průběhu roku 2022 vykonány dodavateli. Po dokončení prací byla výsledná hodnota ve výši 1 800 tis. korun zařazena na účet staveb. Díky tomuto technickému zhodnocení musejí být přepočítány odpisy, jejichž měsíční odpis v důsledku nového zařazení vzroste. K 01.07.2022 zbývá 246 měsíců účetních odpisů budovy.

Celková hodnota technického zhodnocení činí 1 800 tis. korun, tudíž měsíční odpis budovy se zvýší o 7,32 tis. korun (1 800 / 246). Kumulovaný dopad tohoto odpisu je pro rok 2022 ve výši 43,9 tis. korun (7,32 x 6).

Schéma 9 Kumulovaný účetní dopad odpisů technického zhodnocení pro rok 2022

081 - Oprávky ke stavbám	
	1) 43,9

551 - Odpisy dl. hm. majetku	
1) 43,9	

Zdroj: vlastní zpracování

Měnový forward

Společnost XYZ, s.r.o. uzavřela v roce 2022 bankovní úvěr s pololetním splácením. Úvěr je sjednán v cizí měně ve výši 500 tis. EUR na 1 rok. V roce 2022 proběhla jedna splátka 30.09. a v roce 2023 je datum splatnosti úvěru 31.03. S úvěrem si společnost pronajímající nemovitost zároveň s bankou sjednala měnový forward, jelikož jsou s úvěrem spjata významná měnová rizika a společnost si díky forwardu může lépe plánovat cash flow (peněžní toky).

Tabulka 4 Souhrn detailů měnového forwardu

Údaj	Informace
Datum sjednání	14.03.2022
Datum vypořádání	30.03.2023
Výše úvěru	500 tis.
Měna	EUR
Frekvence splácení	pololetně
Pololetní splátka	250 tis.
Kurz k datu sjednání	24,89 CZK/EUR
Kurz k 30.12.2022	24,115 CZK/EUR

Zdroj: vlastní zpracování

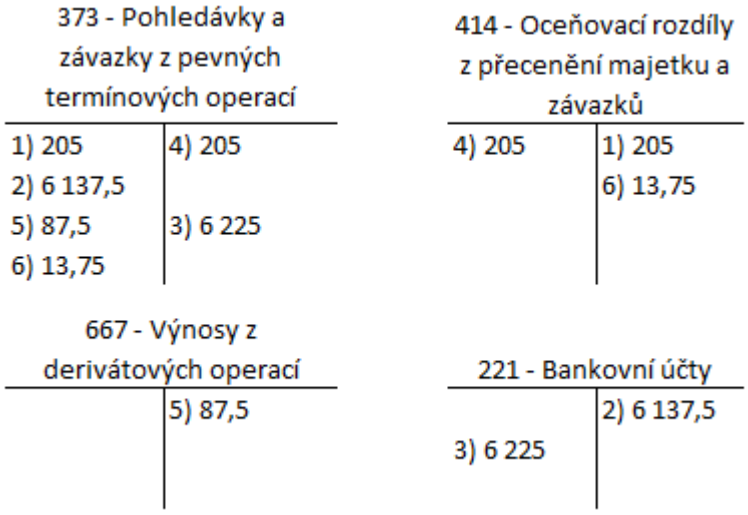
Tabulka 5 Smluvní podmínky s bankou

Derivát	Datum splatnosti	Nákup	Měna	Sjednaný kurz	Reálné kurzy dle ČNB
1. forward	30.09.2022	250 tis.	EUR	24,90 EUR/CZK	24,55 (30.09.2022)
2. forward	31.03.2023	250 tis.	EUR	24,06 EUR/CZK	v roce 2022 neznámý

Zdroj: vlastní zpracování

Vypořádání prvního forwardu proběhne v roce 2022, druhý forward bude vypořádán v roce 2023, kdy bude rovněž zaplacen sjednaný bankovní úvěr.

Schéma 10 Účtování měnového forwardu v tis. korunách



Zdroj: vlastní zpracování

Vysvětlení operací k schématu číslo 10.:

1) Vykázání reálné hodnoty k datu sjednání → (500 tis. EUR x 24,89) - (250 tis. EUR x 24,90) - (250 tis. EUR x 24,06) = 205 tis. korun;
2) Nákup EUR k 30.09.2022 → 250 tis. EUR x 24,55 (směnný kurz k 30.09.2022 = 6 137,5 tis. korun;

3) Připsání EUR na účet → 250 tis. EUR x 24,90 (sjednaný kurz k 30.06.2022) = 6 225 tis. korun;
4) Zrušení přecenění na reálnou hodnotu;
5) Realizovaný kurzový výnos z vypořádání derivátu → 6 225 tis. korun – 6 137,5 tis. korun = 87,5 tis. korun;
6) Přecenění forwardu na reálnou hodnotu → (250 tis. EUR x 24,06) - (250 tis. EUR x 24,115) = 13,75 tis. korun.

Pokud by účetní jednotka nepoužívala zajišťovací účetnictví, bylo by přecenění forwardu k 31.12.2022 zaúčtováno do výnosů v částce 13,75 tis. korun, který by ovlivnil výsledek hospodaření a s tím daňový základ. Nicméně společnost XYZ, s.r.o. využívá modelu zajišťovacího účetnictví, takže výše uvedené rozdíly nebudou zaúčtovány přímo do výsledku hospodaření, ale do vlastního kapitálu. Na druhou stranu, realizovaný kurzový výnos z operace 5) je daňově účinný a účtuje se do výnosů, protože proběhl skutečný tok peněž a nebylo provedeno pouhé přecenění ke konci roku.

Odložená daň

Vzhledem k tomu, že má sledovaná společnost XYZ, s.r.o. ze zákona povinně nařízený audit, má zároveň povinnost účtovat o odložené dani. Účetní jednotka byla auditovaná i minulý rok, tudíž toto není první rok, kdy bude o odložené dani účtovat (při prvním účtování se používá účet 427 – Jiný výsledek hospodaření minulých let). Společnosti během roku 2022 vzniklo několik přechodných rozdílů, které vedou k odložené dani.

Rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy je jedním z nejčastějších důvodů pro vznik odložené daně. U společností vlastnící odpisovaná aktiva v milionech korun je běžné, že se účetní a daňové odpisování rozchází.

- Účetní zůstatková hodnota majetku k 31.12.2022 = 699 483 tis. korun.
- Daňová zůstatková hodnota majetku k 31.12.2022 = 693 789,21 tis. korun.
- Účetní zůstatková hodnota je vyšší než daňová a to o 5 693,79 tis. korun, tudíž účetní jednotka bude účtovat o odloženém daňovém závazku.
- Rozdíl mezi zůstatkovými cenami majetku musí být vynásoben očekávanou sazbou daně z příjmu v příštím období, což je 19 %.
- Výsledkem je odložený daňový závazek ve výši 1 081,82 tis. korun.

Dalším přechodným rozdílem je účtování o odložené daňové pohledávce z titulu neuplatněné daňové ztráty z minulých let. Na rozdíl od odloženého daňového závazku o odložené pohledávce není povinnost účtovat. Účetní jednotka se musí držet zásady

opatrnosti, nicméně společnost předpokládá v roce 2023 dostatečně velký zisk na to, aby odpočet ze ztráty uplatnila.

- Neuplatněná ztráta z minulých let k 31.12.2022 = 5 889 tis. korun.
- Odložená daňová pohledávka z tohoto titulu činí 19 % z výše uvedené ztráty = 1 118,91 tis. korun.

Poslední titul, z kterého sledované společnosti za rok 2022 vzniká odložená daň, jsou přechodné rozdíly z důvodu aplikace zajišťovacího účetnictví. Společnost aplikuje zajišťovací účetnictví na sjednané deriváty, díky čemuž se jejich přecenění (reálná hodnota) účtuje rozvahově a nikoli výsledkově. Dále je zajišťovací účetnictví aplikováno na sjednaný úvěr od bankovní instituce, přičemž následkem je účtování přecenění stavu úvěru (sjednaného v EUR) k 31.12.2022 do vlastního kapitálu a nikoli do výsledku hospodaření. Vlivem tohoto účtování jsou výsledky hospodaření společnosti optimalizovány a nejsou každoročně vykloněny díky změně kurzu.

Tabulka 6 Detaily k sjednanému úvěru od bankovní instituce

Sjednaný úvěr	Konečný stav úvěru k 31.12.2021	Konečný stav úvěru k 31.12.2022	Konečný stav úvěru k 31.12.2021	Konečný stav úvěru k 31.12.2022
23 863 tis. EUR	20 951 tis. EUR	19 712,79 tis. EUR	520 842 tis. korun	475 374 tis. korun

Zdroj: vlastní zpracování

Společnost XYZ, s.r.o. vykazuje ke konci roku 2022 závazek vůči bankovní instituci ve výši 19 712,29 tis. EUR. Jelikož účetní jednotka sestavuje výkazy v českých korunách, je nutno tento úvěr přepočíst kurzem České národní banky k datu sestavení závěrky. Úvěr od bankovní instituce byl během roku 2022 splácen, a to včetně nakumulovaných kvartálních úroků. Kurzový rozdíl ze zůstatku se zjistí následovně:

- 19 712,29 tis. EUR x 24,86 (směnný kurz k 31.12.2021) = 490 048 tis. korun
- 490 048 tis korun – 475 374 tis. korun = 14 674 tis. korun

Rozdíl mezi konečnými stavy v obdobích je 14 674 tis. korun, což by v případě neaplikování zajišťovacího účetnictví znamenalo zaúčtování rozdílů do výnosů, které by velice významně ovlivnily výsledek hospodaření. Zároveň by byl tento kurzový rozdíl nerealizovaný a daňově účinný, tudíž by z něj společnost musela odvést 19% daň z příjmů.

Schéma 11 Účtování odložené daně z přecenění úvěru při aplikaci zajišťovacího účetnictví v tis. korunách

414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		471 - Dlouhodobě závazky - ovládající a řídící osoba		481 - Odložený daňový závazek nebo pohledávka	
	1) 14 674	1) 14 674			2) 2 788,06
2) 2 788,06					

Zdroj: vlastní zpracování

První operace ve schématu č. 11 je zaúčtování kurzového rozdílu z přecenění úvěru. Toto účtování je provedeno rozvahově, jelikož je použita aplikace zajišťovacího účetnictví. Druhou operací je vyčíslení a zaúčtování odložené daně z tohoto přecenění, kdy kurzový rozdíl je vynásoben předpokládanou sazbou v příštím období (19 %) a zaúčtován jako odložený daňový závazek k 31.12.2022.

Sledovaná společnost rovněž v roce 2022 vykáže odloženou daň z přeceněného derivátu, pro který bylo rovněž aplikováno zajišťovací účetnictví.

Schéma 12 Účtování odložené daně z reálné hodnoty derivátu při aplikaci zajišťovacího účetnictví v tis. korunách

414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		373 - Pohledávky a závazky z pevných termínových operací		481 - Odložený daňový závazek nebo pohledávka	
	1) 13,75	1) 13,75			2) 2,61
2) 2,61					

Zdroj: vlastní zpracování

Kumulovaný rozdíl z přecenění měnového forwardu byl 13,75 tis. korun, což zobrazuje schéma č. 12. Tato výše je vynásobena 19% předpokládanou sazbou daně z příjmů a zaúčtována jako odložený daňový závazek k 31.12.2022.

4.2 Specifické daňové operace společnosti XYZ, s.r.o.

V této kapitole budou rozebrány daňové operace, se kterými se musí společnost XYZ, s.r.o. během roku 2022 vypořádat. Mezi těmito operacemi je detailně proveden výpočet vypořádacího koeficientu za uběhlý rok a také výpočet nízké kapitalizace a s tím spojená daňová uznatelnost úroků.

Vypořádací koeficient

Účetní jednotka vlastní nemovitost, kterou pronajímá různým nájemcům z různých sektorů. Mezi nájemci, kterým fakturuje výnosy z nájmu, jsou neplátci daně, a proto je nutné, aby společnost ke konci roku 2022 provedla výpočet vypořádacího koeficientu. Výsledný vypořádací koeficient bude zároveň použit jako zálohový koeficient pro další zdaňovací období. Na konci roku 2021 byl vypořádací koeficient 99,44 % (tudíž 100 %), tzn. společnost si mohla za minulý rok uplatnit veškerá zdanitelná plnění na vstupu. Společnost XYZ, s.r.o. avšak na začátku roku uzavřela novou nájemní smlouvu, a to s bankovní institucí, která provozuje finanční činnost, přičemž tyto služby jsou osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně. Faktury za nájem jsou tedy bance vystavovány bez DPH, a to silně ovlivní výpočet koeficientu.

Při sestavování prosincového daňového přiznání v roce 2022 provádí účetní jednotka výpočet vypořádacího koeficientu, protože má vyfakturované již všechna zdanitelná a osvobozená plnění.

Tabulka 7 Zdanitelná a osvobozená plnění za rok 2022

Položka	Řádek DAP	Celkem
Součet zdanitelných plnění za rok 2022	Řádek 1. - poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku	106 637 tis. korun
Součet osvobozených plnění za rok 2022	Řádek 50. - plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně	6 573 tis. korun

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce jsou uvedeny kumulativní částky jednotlivých plnění s vazbou na DAP (daňové přiznání). Společnost za rok 2022 nevykázala nic na ostatních řádcích daňového přiznání, které jsou relevantní pro koeficient a vstupují do jeho výpočtu. Níže je uveden výpočet vypořádacího koeficientu pro rok 2022 v tis. korunách, který je počítána na základě vzorce ze schématu č. 3.

$$(106\,637)/(106\,637 + 6\,573) = (106\,637)/(113\,210) = 0{,}94194 \cong 95\,\% \cong 100\,\%$$

Výpočet koeficientu (viz výše) vyšel pro společnost pozitivně, jelikož výsledek je 0,94194 a koeficient se nezaokrouhluje matematicky, ale vždy nahoru. Tudíž konečným vypořádacím koeficientem a zároveň novým zálohovým koeficientem pro rok 2023 je 95 %, čili 100 %. Účetní jednotka tedy nemusí zdanitelná plnění na vstupu pro rok 2022 krátit, nicméně je na povážení, zda by společnost neměla zvážit vylepšení této bilance, protože v průběhu pouhého roku se vypořádací koeficient výrazně snížil. Pokud by koeficient byl pod hranicí 95 %, pro společnost by to bylo značné nejen finanční, ale i administrativní

zatížení. Daň na vstupu by již nemohla být uplatňována vždy a zároveň by poskytovatel účetních služeb musel rozlišovat každý jednotlivý vstup a posuzovat, zda se týká celé budovy (zde by se vstupy krátily), nájemce jenž je plátce DPH (zde by vstupy byly uplatněny v plné výši) anebo neplátce DPH (zde by se vstupy nenárokovaly vůbec).

Nízká kapitalizace

Mateřská společnost, která vlastní 100% podíl, poskytuje sledované společnosti XYZ, s.r.o. úvěr. Výpočet nízké kapitalizace a s tím spojenou daňovou uznatelnost úroků, je povinné sledovat pouze od půjček od spřízněných osob. Půjčka byla poskytnuta při založení a jejím cílem je vybudování silné pozice účetní jednotky na nemovitostním trhu a rovněž mezi konkurenty. Dále půjčka slouží pro budoucí rekonstrukce, které proběhnou v rámci modernizace a zlepšení udržitelnosti budovy.

Prvním krokem při výpočtu nízké kapitalizace je zjištění průměrného stavu vlastního kapitálu. Vlastním kapitálem jsou rozuměny účtové třídy 41 – Základní kapitál a kapitálové fondy, 42 – Fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření a 43 – Výsledek hospodaření.

Tabulka 8 Přehled změn vlastního kapitálu během roku 2022 v tis. korunách

Číslo a název účtu	Počáteční stav (01.01.2022)	Datum změny v průběhu období			Konečný stav (31.12.2022)
		21.02.2022	30.06.2022	31.12.2022	
411 -Základní kapitál	-200	0	0	0	-200
413 - Ostatní kapitálové fondy	-65 000	-5 000	0	0	-70 000
414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	-10 140	0	0	-8 296,02	-18 436
428 - Nerozdělený zisk z minulých let	-9 476	0	-6 394	0	-15 870
429 - Neuhrazená ztráta z minulých let	5 889	0	0	0	5 889
431 - Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	-6 394	0	6394	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 8 je uveden přehled změn na účtech, kde byly během roku 2022 zaznamenány pohyby. Pohyby označené minusem značí stranu Dal a kladné pohyby stranu Má dáti. Dne 21.02. byl společníkem vložen peněžitý příplatek na účet 413, přičemž účtování této operace je popsáno schématem č. 5. Další pohyby proběhly na konci června, kdy byl převeden zisk z roku 2021 na účet 428. Poslední pohyb ve vlastním kapitálu v roce 2022 byl na účtu 414, kde jsou zaúčtovány pohyby z přecenění úvěru, reálná hodnota forwardu a jejich odložená daň z aplikace zajišťovacího účetnictví.

Tabulka 9 Pomocná tabulka v tis. korunách pro výpočet vlastního kapitálu

Položka	Počáteční stav	21.02.2022	30.06.2022	31.12.2022
Součet transakcí v jednotlivých období	-85 321	-5 000	0	-8 296,02
Kumulovaný součet zůstatků	-85 321	-90 321	-90 321	-98 617
Počet dní trvání daného zůstatku	51	129	184	1

Zdroj: vlastní zpracování

První položka v tabulce č. 9 je suma jednotlivých operací z tabulky č. 8, přičemž následná položka kumuluje jednotlivé zůstatky během uvedených období. Posledním důležitým řádkem výše uvedené tabulky je počet dní, kdy např. kumulovaný zůstatek z 21.02. zůstal nezměněn do 30.06. neboli 129 dní.

Druhým krokem je zjištění průměrného stavu úvěru od mateřské společnosti. V průběhu roku 2022 byl každý měsíc účtován měsíční úrok, který se daný rok nehradil a tudíž navyšoval průměrný stav úvěru. Průměrný stav vnitropodnikového úvěru se k 31.12.2022 tedy rovná 383 417,28 tis. Kč. Níže je nejprve spočítán průměrný stav vlastního kapitálu v tis. korunách a následně je na základě schématu č. 4 spočítán test nízké kapitalizace.

$$\frac{(85\,321 * 51 + 90\,321 * 129 + 90\,321 * 184 + 98\,617 * 1)}{365} = 89\,645{,}10\ tis.korun$$

$$((4 * 89\,645{,}10))/(383\,417{,}28) = 0{,}935222 \cong 93{,}52\ \%$$

Po výpočtu průměrného stavu vlastního kapitálu je již možné vypočítat nízkou kapitalizaci společnosti XYZ, s.r.o. Výsledek nízké kapitalizace není pro účetní jednotku příznivý, jelikož test nízká kapitalizace vychází nižší než 100 %, a tudíž nemohou být všechny úroky z úvěru od mateřské společnosti, které jsou účtovány do nákladů, daňově uznatelné. Společnost by v dalším roce měla zvážit další příplatky do ostatních kapitálových fondů či kapitalizovat část půjčky do vlastního kapitálu, protože výsledek nízké kapitalizace zmenšuje daňový štít společnosti XYZ, s.r.o. Výsledkem tedy je, že 6,48 % úroků z vnitropodnikové půjčky, účtovaných v roce 2022, bude daňově neuznatelných.

4.3 Účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. dle českých účetních předpisů

V této kapitole jsou sestaveny účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. za rok 2022. Sestavené výkazy jsou tvořeny z rozvahy v plném rozsahu a výkazu zisku a ztráty, ve druhovém členění, v plném rozsahu. V níže uvedených schématech jsou vyobrazeny dopady vysvětlených operací v účetních výkazech.

Schéma 13 Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2022 v tis. korunách

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02 + 03 + 37 + 78)	**001**	**1 064 843**	**-73 607**	**991 236**	**997 836**
B.	**Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)**	**003**	956 865	-73 607	883 258	897 641
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	956 865	-73 607	883 258	897 641
B. II. 1	Pozemky a stavby	015	929 173	-67 054	862 119	865 431
1.1	Pozemky	016	183 093	0	183 093	183 093
1.2	Stavby	017	746 080	-67 054	679 026	682 338
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	27 010	-6 553	20 457	17 663
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	682	0	682	14 547
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	1 261
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	682	0	682	13 286
C.	**Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)**	**037**	**99 950**	**0**	**99 950**	**94 244**
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	10 761	0	10 761	9 806
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	10 761	0	10 761	9 806
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 957	0	1 957	1 625
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	8 804	0	8 804	8 181
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	125
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	8 790	0	8 790	8 056
2.4.6	Jiné pohledávky	067	14	0	14	0
C. VI.	Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)	075	89 189	0	89 189	84 438
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	89 189	0	89 189	84 438
D.	**Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)**	**078**	**8 028**	**0**	**8 028**	**5 951**
D. 1	Náklady příštích období	079	3 845	0	3 845	3 494
3	Příjmy příštích období	081	4 183	0	4 183	2 457

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	**082**	**991 236**	**997 836**
A.	**Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 +96 +99 +102 - 103)**	**083**	**99 202**	**85 321**
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	200	200
1	Základní kapitál	085	200	200
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	88 436	75 140
2	Kapitálové fondy	090	88 436	75 140
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	70 000	65 000
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	18 436	10 140
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	9 981	3 587
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	9 981	3 587
A. V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01 - (+84 + 88 + 96 + 99 -103 + 104 + 144)**	**102**	**585**	**6 394**
B. + C.	**Cizí zdroje (ř. 105 + 110)**	**104**	**888 004**	**908 331**
C.	**Závazky (ř. 111 + 126 + 144)**	**110**	**888 004**	**908 331**
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	837 304	858 642
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	433 218	480 060
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	7 728	7 599
8	Odložený daňový závazek	121	1 262	1 489
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	395 096	369 494
9.1	Závazky ke společníkům	123	395 096	369 494
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	50 700	49 689
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	42 156	40 782
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	579
4	Závazky z obchodních vztahů	132	2 973	2 984
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	5 541	5 344
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	30	0
8.6	Dohadné účty pasivní	142	5 511	5 344
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**147**	**4 030**	**4 183**
2	Výnosy příštích období	149	4 030	4 183

Zdroj: vlastní zpracování

Schéma 14 Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu v tis. korunách

Označení	TEXT	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	**Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb**	**01**	**113 210**	**106 201**
A.	**Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)**	**03**	**57 437**	**47 116**
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	24 920	14 648
3.	Služby	06	32 517	32 468
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)**	**14**	**19 830**	**19 201**
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	19 830	19 201
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	19 830	19 201
III.	**Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)**	**20**	**507**	**972**
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	41
2	Jiné provozní výnosy	23	507	931
F.	**Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)**	**24**	**1 541**	**1 400**
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	292
2.	Daně a poplatky	27	563	577
3.	Jiné provozní náklady	29	978	531
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)**	**30**	**34 909**	**39 456**
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)**	**43**	**38 457**	**31 020**
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	25 602	21 726
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	12 855	9 294
VII.	**Ostatní finanční výnosy**	**46**	**10 953**	**1 008**
K.	**Ostatní finanční náklady**	**47**	**6 729**	**1 657**
*	**Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)**	**48**	**-34 233**	**-31 669**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)**	**49**	**676**	**7 787**
L.	**Daň z příjmů (ř. 51 + 52)**	**50**	**91**	**1 393**
1.	Daň z příjmů splatná	51	128	1 480
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-37	-87
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)**	**53**	**585**	**6 394**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)**	**55**	**585**	**6 394**
*	**Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.**	**56**	**124 670**	**108 181**

Zdroj: vlastní zpracování

Komentář k celkovým aktivům za rok 2022

Jedna z největších položek na straně aktiv jsou suverénně pozemky a stavby. Tuto položku tvoří pozemky z cca jedné pětiny, zbytek tvoří stavby. Z výkazů je vidět, že pozemky nejsou odpisované, a tudíž u nich není vykázána žádná korekce. Samotné stavby se na celkových aktivech podílí téměř ze 70 % a to proto, že ocenění samostatného obchodního domu je velmi vysoké. Nemovitost je poměrně nově postavená, v dobré lokalitě, s dobrou infrastrukturou a je schopna generovat velmi vysoké výnosy. Další specifikum popisované účetní jednotky je, že nevykazuje žádný dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek.

Oběžná aktiva jsou tvořena téměř jen z krátkodobých pohledávek a peněžních prostředků na účtech. Společnost musí na účtu držet dostatek prostředků pro provozní náklady a pravidelné splátky bankovního úvěru, nicméně společnost XYZ, s.r.o. drží na účtu

opravdu velkou sumu peněz, tudíž by mohla při současných úrokových sazbách zvážit např. měsíční vklady na termínovaný účet. Účetní jednotka je rovněž povinna na bankovních účtech držet přijaté depozity od nájemců, přičemž tyto depozity nesmí na nic využít. Při prvotním pohledu na aktiva je vidět, že účetní jednotka nevykazuje žádné zásoby, a to ani materiál či zboží. Pro její ekonomickou činnost jsou zásoby nepotřebné, jelikož hlavní činnost je pronajímaní vlastních prostor.

Poslední skupina aktiv je tvořena ze dvou položek. Mezi náklady příštích období společnost vykazuje právě časově rozlišené poskytnuté kontribuce, pojištění budovy a majetku (pojištění sjednáno na přes rok, proto se musí časově rozlišovat), provize, které si nárokují externí dodavatelé za sjednání nové nájemní smlouvy či právní služby za sepsání nájemní smlouvy. Tyto provize a služby týkající se nájemních smluv jsou následně rozlišovány po dobu sjednané smlouvy. V neposlední řadě jsou u popisované společnosti celkem významné příjmy příštích období. Ty jsou vykázány právě kvůli několika sjednaným pobídkám ve formě zlevněného nájmu.

Komentář k celkovým pasivům za rok 2022

Společnost XYZ, s.r.o. má vysoký vlastní kapitál, který je tvořen hlavně z ostatních kapitálových fondů a oceňovacích rozdílů. Do ostatních kapitálových fondů jsou společníkem vkládány příplatky, a to z důvodu navýšení vlastního kapitálu pro kladný výsledek testu nízké kapitalizace. V roce 2022 mateřská společnost tyto fondy opět navýšila, avšak i přesto nebyl výsledek nízké kapitalizace pro účetní jednotku pozitivní a neměla tedy všechny nákladové úroky daňově uznatelné. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazku tvoří další významnou část vlastního kapitálu, a to především díky aplikaci zajišťovacího účetnictví, kdy se nerealizované kurzové rozdíly neúčtují do nákladů, ale právě oproti účtu oceňovacích rozdílů.

Cizí zdroje tvoří téměř většinu celkových pasiv, protože popisovaná společnost má sjednaný úvěr od mateřské společnosti i bankovní úvěr. Tyto úvěry jsou sjednané pro krytí nemovitosti, a právě proto jsou tak rozsáhlé. Co se týče bankovního úvěru, zde účetní jednotka vykazuje část, která bude splatná v následujícím roce jako krátkodobý závazek a zbytek půjčky jako závazek dlouhodobý.

V poslední části pasiv společnost vykazuje časově rozlišené výnosy v podobě nájmů. Nájemcům je většinou nájemné fakturováno dopředu, tudíž v prosinci se fakturuje leden, a proto je nutné správně výnosy časově rozlišit.

Celkové zhodnocení výkazu zisku a ztráty za rok 2022

Ve výkazu zisku a ztráty v roce 2022 proběhly významné změny. Společnosti XYZ, s.r.o. se v roce 2022 zvýšily tržby, což bylo následkem nově sjednaných nájmů a zároveň indexací stávajících nájemních smluv. Další položka, která velmi narostla, je spotřeba materiálu a energie. Jelikož se jedná o společnost pronajímající nemovitost, o spotřebě materiálu účtuje minimálně, tudíž většina této částky se týká energií. Dle schématu č. 14 se spotřeba energií zvýšila téměř dvojnásobně, a to kvůli geopolitickým důvodům. Další náklady, které významně vzrostly, jsou úrokové náklady z úvěru od mateřské společnosti a z úvěru od bankovní instituce. Úroková sazba bankovního úvěru se v roce 2022 zvýšila, jelikož je navázána na referenční úrokovou míru, která se v roce 2022 zvyšovala.

Celkové zhodnocení účetních výkazů za rok 2022

Na straně aktiv došlo k meziročnímu poklesu celkových aktiv díky snížení poskytnutých záloh na dlouhodobý majetek, přičemž ne všechny zálohy se využily na pořízení nového majetku, protože část záloh byla vrácena účetní jednotce na účet, jelikož z plánované investice sešlo. Přestože vlastní kapitál se v roce 2022 navýšil, bilanční suma se mezi lety snížila o cca. 7 000 tis. korun, což dle schématu č. 13 je na straně pasiv zejména způsobeno poklesem závazku k bankovní instituci, jelikož byl úvěr splácen.

Výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2022 signifikantně poklesl, a to i přes růst tržeb z prodeje služeb. Nejvyšší podíl na tomto propadu měly již zmíněné ceny energií, které společnost XYZ, s.r.o. význačně zasáhly a také zvýšené nákladové úroky. Nicméně díky vyšším výnosům (ať už ze služeb či finanční stránky) se zvýšil čistý obrat za účetní období téměř o 17 000 tis. korun. I díky tomu, je čistý obrat vyšší než 80 000 tis. korun, tudíž jedna ze tří podmínek pro povinný audit je splněna. Jelikož sledovaná účetní jednotka nemá žádné zaměstnance, posledním kritériem pro povinný audit je velikost aktiv, jejichž výše přesahuje 40 000 tis. korun.

4.4 Specifické účetní operace společnosti XYZ, s.r.o. dle IFRS

Tato kapitola je zaměřena na podrobné vysvětlení dopadů operací společnosti XYZ, s.r.o., pokud by společnost vykazovala podle Mezinárodních účetních standardů. Účetní operace, jež jsou popisovány a vysvětleny v kapitole literární rešerše označené jako 3.4, jsou v této kapitole zobrazeny na skutečných číslech společně s dopadem do účetních výkazů. Na konci této podkapitoly jsou sestaveny účetní výkazy dle Mezinárodních účetních standardů.

Funkční měna (IAS 21)

Pro sestavení finančních výkazů dle IFRS tato práce předpokládá, že si společnost zvolila za svou funkční měnu euro. Funkční měnu definuje standard IAS 21 a společnost si může za funkční měnu zvolit tu měnu, ve které provádí většinu transakcí. Jelikož má společnost XYZ, s.r.o. sjednané nájemní smlouvy v eurech, nájmy inkasuje v eurech a nemá zaměstnance (tudíž nemusí platit mzdy v českých korunách), může si za svou funkční měnu zvolit eura. Díky tomu společnost XYZ, s.r.o. dle IFRS sníží své kurzové riziko a rovněž nebude používat model zajišťovacího účetnictví. Náklady, které účetní jednotka uskuteční v českých korunách, v této měně zůstanou. To samé platí o placení daní, kdy účetní jednotka bude nadále platit státu daně v českých korunách.

Společnost XYZ, s.r.o. ročně utrží zhruba 90 % výnosů v EUR, přičemž výnosy v EUR jsou obdrženy z plynoucích nájemních smluv, kdy nájemníci hradí nájmy v cizí měně. Díky takto vysokému poměru výnosů v EUR je možné určit euro dle IFRS jako funkční měnu.

Při tvorbě účetních výkazů dle IFRS je pro přepočet rozvahových účtů použit kurz České národní banky k 31.12.2022 (neboli k datu sestavení výkazu) a k přepočtu výsledkových účtů průměrný kurz roku 2022, který je vyhlašován Evropskou centrální bankou.

Leasing (IFRS 16)

Společnost XYZ, s.r.o. je pronajímatelem komerčních ploch v obchodním centru, tudíž bude tato část věnována leasingům z pohledu pronajímatele. Nejprve je důležité identifikovat daný leasing. Přestože nájemce při ukončení leasingu nese ztráty pronajímatele z vypovězené smlouvy, nedojde na konci nájmu k převodu vlastnictví na nájemce, což je jeden z hlavních indikátorů pro finanční leasing. Společnost XYZ, s.r.o. tedy poskytuje operativní leasing u veškerých nájmů. Operativní leasing dle IFRS představuje stejný dopad do účetní závěrky jako účtování výnosů z pronájmu dle Českých účetních standardů. Výnos zvyšuje výsledek hospodaření (v období, se kterým věcně a časově souvisí) a v případech fakturací nájmů období dopředu, je výnos časově rozlišen.

<u>Pobídky v nájemních vztazích dle IFRS</u>

Na poskytnutí období zlevněných nájmů je dle ČÚS pohlíženo podobně jako na rent free dle IFRS, nicméně malá změna se zde najde. Pro znázornění rozdílu je níže použit příklad č. 1 z podkapitoly číslo 4.1 a částky v CZK jsou přepočteny do EUR průměrným kurzem roku 2022, který činil 24,566 CZK/EUR. Přepočtený průměr měsíčního nájemného

tedy činí 4,40 tis EUR (roční výnos činí 176,02 tis. EUR) a tato částka bude každý měsíc účtována jako výnos.

Tabulka 10 Roční dopad zlevněného nájemného dle IFRS v tis. EUR

Rok	Pohledávka	Výnos z nájmu	Peněžní příjem
2022	48,93	52,80	48,93
2023	48,93	52,80	48,93
2024	58,62	52,80	58,62
2024	19,54	17,60	19,54
Celkem	**176,02**	**176,02**	**176,02**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce výše lze vidět, že první dva roky výnos převyšuje pohledávku a peněžní příjem z důvodu poskytnutí zlevněného nájemného v roce 2022 a 2023, avšak tento rozdíl je vyrovnán v dalších dvou letech. Ve výkazech dle ČÚS je dopad do výnosů rovněž ve výši průměrného nájmu, nicméně výnos z fakturace je narovnán na průměrnou hodnotu skrze účet Příjmů příštích období.

Přijaté kauce

Nájemci jsou ve většině případů povinni složit nejpozději v den zahájení nájmu (pokud smlouva nestanoví jinak) na účet pronajímatele vratnou kauci. Tyto kauce jsou specifické tím, že jsou bezúročné a dlouhodobé (pokud se nejedná o krátkodobý nájem na max. 1 rok). V účetních výkazech společnosti XYZ, s.r.o. dle Českých účetních předpisů jsou tyto závazky vykázány jako dlouhodobé přijaté zálohy a vykazují se v hodnotě, v jaké byly přijaté. Pokud smlouva trvá méně než jeden rok, ve výkazech se následně vykáže jako krátkodobá přijatá záloha. Mezinárodní účetní standardy k dlouhodobým závazkům používají více opatrnostní způsob v podobě diskontování. Kauce se tedy dle IFRS diskontují dle diskontní sazby a následně se daný závazek vykáže v současné hodnotě.

Pro názornou ilustraci je použit následující příklad, kdy sledovaná společnost XYZ, s.r.o. sjednala k 01.01.2022 novou nájemní smlouvu s nájemcem. Nájem byl smluvně dohodnut na 5 let a nájemce složil na bankovní účet pronajímatele kauci ve výši 12,5 tis. EUR. Kaucí se pronajímatel brání před nájemcovým neplacením sjednaných nájmů či před poškozením pronajímaných objektů. Důležitou informací v této souvislosti je typ přijatých kaucí, poněvadž veškeré obdržené kauce jsou bezúročné. V tomto případě se účtování řídí podle standardu IFRS 9 a ocenění v reálné hodnotě je stanoveno současnou hodnotou.

Tabulka 11 Kalkulace reálné hodnoty kauce z pohledu pronajímatele v tis. EUR

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Současná hodnota	10,15	10,58	11,03	11,50	11,99
Úrok	0,43	0,45	0,47	0,49	0,51

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce výše lze vidět současnou hodnotu závazku (kauce) v průběhu trvání nájmu. V prvním roce je současná hodnota vypočítána takto: 12,5/(1+4,25%)^5 = 10,15 tis. EUR. Ve jmenovateli zlomku (neboli úročitel) je počítáno s diskontní sazbou 4,25 %, přičemž tato sazba je převzata z vypracovaného ocenění nemovitosti pro rok 2022, jenž zpracovali nezávislí znalci. Z vypočtené současné hodnoty je následně vypočítán úrok: 10,15*4,25% = 0,43 tis. EUR. Suma současné hodnoty a úroku za rok 2022 udává výsledný zůstatek závazku za rok 2022, jenž je oceněn v reálné hodnotě.

Schéma 15 Účtování kauce dle IFRS v prvním roce v tis. EUR

Peněžní prostředky	
1) 12,5	

Dl. závazek - kauce	
	1) 10,15
	2) 0,43

Výnosy příš. období	
	1) 2,35
2) 0,43	

Zdroj: vlastní zpracování

V prvním roce společnost přijme peníze od nájemce, ocení daný závazek reálnou hodnotou a zároveň jej navýší o příslušný úrok.

Schéma 16 Účtování kauce dle IFRS v posledním roce v tis. EUR

Peněžní prostředky	
	2) 12,50

Dl. závazek - kauce	
	PS) 11,99
	1) 0,51
2) 12,50	

Výnosy příš. období	
	PS) 0,51
1) 0,51	

Zdroj: vlastní zpracování

V posledním roce sjednaného nájmu je finanční závazek vůči nájemci vypořádán, jelikož se na stranu dal na účet závazku zaúčtuje poslední úrok a v posledním kroku se původní kauce vrátí nájemci na účet.

Investice do nemovitostí (IAS 40)

Společnost XYZ, s.r.o. drží nákupní centrum pouze pro dosažení peněžních příjmů ze zaplacených nájmů, díky čemuž splňuje podstatnou podmínku, a může proto na budovu společně s pozemkem aplikovat standard IAS 40. Standard je specifický tím, že umožňuje účetní jednotce přecenit dané aktivum na reálnou hodnotu. Sledovaná společnost si každý

rok nechává zpracovávat ocenění, které je prováděno nezávislými znalci, kteří se na tuto disciplínu specializují. Tito experti tedy každoročně určí, jaká je reálná hodnota a pro účely práce budou tyto posudky použity.

Oceňovací znalci používají pro ocenění výnosovou metodu, respektive metodu diskontovaných budoucích peněžních toků. Pro odhady budoucích toků jim slouží přehled nájemních jednotek a jejich podmínek (sjednaná doba nájmu, měsíční nájem atd.), nájemné srovnatelných společností v obdobné lokalitě, obsazenost nemovitosti aj. Ocenění budovy je vždy prováděno k 31.12. daného roku.

Tabulka 12 Vývoj dlouhodobého majetku v roce 2022 dle IAS 40

Položka	**Částka**
Počáteční stav investic do nemovitostí k 01.01.2022	35 870 tis. EUR
Přírůstky dlouhodobého majetku v roce 2022	126 tis. EUR
Stav investice do nemovitosti po zohlednění technického zhodnocení	35 996 tis. EUR
Reálná hodnota (fair value) v roce 2022	37 910 tis. EUR
Přecenění zaúčtované do výnosů roku 2022	1 914 tis. EUR
Konečný stav investic do nemovitostí k 31.12.2022	37 910 tis. EUR

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce výše je zobrazen vývoj dlouhodobého majetku společnosti XYZ, s.r.o. dle IFRS. Pro účely této práce se předpokládá, že společnost účtuje dle Mezinárodních standardů již druhým rokem. Znalecký odhad reálné hodnoty v roce 2021 byl 35 870 tis. EUR (což je považováno i za vykázanou hodnotu v rozvaze) a v roce 2022 činil 37 910 tis. EUR. Tyto částky mezi sebou nelze ještě porovnávat, jelikož je důležité k částce 35 870 tis. EUR přičíst provedená technická zhodnocení nemovitosti, která v roce 2022 proběhla. Následně se od stanovené reálné hodnoty v roce 2022 odečte reálná hodnota roku 2021 + provedené technické zhodnocení. Výsledkem tohoto výpočtu je přecenění, což dle standardu IAS 40 musí účetní jednotka vykázat jednorázově do výsledku hospodaření. V příkladě společnosti XYZ, s.r.o. je 1 914 tis. EUR zaúčtováno do výnosů, protože reálná hodnota (fair value) dlouhodobého majetku je v roce 2022 vyšší nežli reálná hodnota v roce 2021.

Schéma 17 Účtování přecenění investice do nemovitosti na reálnou hodnotu v tis. EUR

Investice do nem.		V - Přecenění investic		Závazek vůči dod.	
PS) 35 870			2) 1 914		1) 126
1) 126					
2) 1 914					

Zdroj: vlastní zpracování

Finanční nástroje (IAS 32 a IFRS 9)

Sledovaná společnost XYZ, s.r.o. má sjednaný měnový forward pro snížení měnového rizika při splácení sjednaného bankovního úvěru. Tento derivát je ale dle standardu IFRS 9 k rozvahovému dni přeceněn na reálnou hodnotu a přecenění je zaúčtováno do výsledku hospodaření. Z toho vyplývá, že přístup Českých účetních předpisů je v tomto shodný jako přístup Mezinárodních standardů.

Další položkou, která je dle Mezinárodních standardů považována za finanční nástroj, je sjednaný úvěr s mateřskou společností. Tento úvěr se v roce 2022 nesplácel ani nenavyšoval, pouze se účtovaly úroky. Jelikož se jedná o dlouhodobý závazek, účetní jednotka musí tento závazek vykazovat v amortizované hodnotě. Amortizovaná hodnota bude vypočítána za pomoci diskontování a diskontní míra bude ve výši sjednaného úroku. Pokud by se s úvěrem pojily další výdaje, které jsou nutné pro jeho správu či sjednání, pro diskontování by se používala efektivní úroková míra (dle ČÚS by se tyto náklady pouze časově rozlišovaly po dobu trvání půjčky). Níže je uveden výpočet současné hodnoty půjčky od mateřské společnosti pro rok 2022 v tis. EUR.

$$\frac{24\,000}{(1+0{,}07)^6} = 15\,992\ tis.EUR$$

Půjčka je sjednána od roku 2020 na 8 let, přičemž nominální hodnota přijatého úvěru je 24 000 tis. EUR. Úhrada jistiny proběhne dle smlouvy na konci období, tzn. v roce 2027. Dle schématu výše je jako mocnitel uvedeno číslo 6, jelikož v roce 2022 je úvěr splatný za 6 let. Rozdíl s Českými účetními standardy je takový, že dle ČÚS se dlouhodobý úvěr od mateřské společnosti nevykazuje v amortizované hodnotě, nýbrž v nominální hodnotě.

Další dopady sestavení finančních výkazů dle IFRS

České účetní standardy běžně vykazují a účtují o položkách, které dle IFRS v takové podobě neexistují. Finanční výkazy dle Mezinárodních standardů jsou velmi agregované, což znamená, že je hodně položek sloučeno do jedné.

Časové rozlišení aktivní a pasivní

Dle ČÚS má jak časové rozlišení aktivní, tak časové rozlišení pasivní, svou vlastní položku v rozvaze. Společnost XYZ, s.r.o. časově rozlišuje výnosy a náklady tak, aby dopadly do výsledku hospodaření v období, se kterým věcně a časově souvisí. Dle Mezinárodních účetních standardů se tyto položky nicméně vykazují jako „Ostatní krátkodobé pohledávky“ či „Ostatní krátkodobé závazky“.

Dohadné položky aktivní a pasivní

Obdobně jako časové rozlišení, tak i dohadné položky se dle Českých účetních standardů vykazují separovaně, avšak dle IFRS se dohadné účty pasivní vykazují jako „Závazky z obchodní vztahů“. Dohadné účty aktivní jsou dle IFRS klasifikovány jako „Pohledávky z obchodních vztahů“.

Dlouhodobá hmotná aktiva (majetek)

Vykazování dlouhodobého hmotného majetku v rozvaze dle IFRS je velmi seskupené, na rozdíl od vykazování této položky dle ČÚS. Dle zákona o účetnictví se dlouhodobý hmotný majetek dělí na pozemky, stavby, hmotné movité věci, ostatní dlouhodobý hmotný majetek (který se dále dělí na pěstitelské celky trvalých porostů, dospělá zvířata atd.), poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek atd. Dle IFRS se hmotný majetek dělí na investice do nemovitostí, nehmotná aktiva, biologická aktiva a pozemky, budovy a zařízení.

Odložená daň

Pro sestavení účetních výkazů dle Mezinárodních standardů je předpokládáno, že funkční měnou účetní jednotky je euro. Díky tomu společnost již neaplikuje model zajišťovacího účetnictví a to znamená, že přechodný rozdíl, který vzniká dle ČÚS, nyní dle IFRS nevznikne a nebude z něj počítána odložená daň.

Odložená daň nicméně vzniká přechodným rozdílem, kdy účetní hodnota je vyšší nežli daňová hodnota. Jelikož došlo dle standardu IAS 40 k přepočtu obchodního centra na reálnou hodnotu, je tato hodnota považována dle IFRS za účetní zůstatkovou hodnotu. Daňová zůstatková hodnota zůstává stejná, pouze je pro účely vykazování přepočtena kurzem k rozvahovému dni. Sazba daně z příjmů v České republice v roce 2023 činí 19 %, tudíž s touto sazbou je počítána i ona odložená daň níže.

$$(37\,910 - 28\,770) * 19\,\% = 1736{,}59\ tis.EUR$$

Výše uvedený výpočet znázorňuje, jaká výše odložené daně se bude dle IFRS vykazovat v roce 2022. V závorce je od účetní hodnoty odečtena daňově zůstatková hodnota

a po vynásobení rozdílu předpokládanou sazbou daně v dalším roce je výslednou hodnotou odložený daňový závazek.

Dlouhodobé přijaté zálohy

Pod touto položkou jsou dle Českých účetních standardů vykazovány přijaté kauce od nájemců, nicméně Mezinárodní standardy je klasifikují jako „Ostatní dlouhodobé závazky".

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků

Jelikož si společnost XYZ, s.r.o. zvolila jako svou funkční měnu euro, aplikace zajišťovacího účetnictví nemá v tomto případě smysl. Díky tomu nebudou ve finančních výkazech sestavených dle Mezinárodních standardů oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.

4.5 Účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. dle Mezinárodních účetních standardů

V této kapitole jsou sestaveny účetní výkazy společnosti XYZ, s.r.o. za rok 2022. Výkazy jsou tvořeny z výkazu o finanční pozici a výkazu o úplném výsledku hospodaření. Dle IFRS jsou dále účetní jednotky povinny sestavovat výkaz o peněžních tocích a výkaz změn vlastního kapitálu, avšak v této práci je od těchto dvou výkazů abstrahováno. Výkazy jsou sestaveny v eurech, protože se jedná o zvolenou funkční měnu společnosti. Níže uvedené výkazy byly sestaveny pouze pro účely této diplomové práce v souladu se standardem IAS 1, protože společnost XYZ, s.r.o. běžně sestavuje výkazy dle ČÚS.

Schéma 18 Výkaz o finanční pozici dle IFRS ke dni 31.12.2022 v tis. EUR

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

v tis. EUR	31.12.2022	31.12.2021	01.01.2021
Aktiva			
Dlouhodobá aktiva	**37 910**	**35 870**	**35 228**
Investice do nemovitostí	37 910	35 870	35 228
Krátkodobá aktiva	**4 892**	**4 524**	**3 186**
Pohledávky z obchodních vztahů	841	829	604
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3 698	3 397	2 310
Ostatní krátkodobé pohledávky	353	293	264
Daňové pohledávky	-	5	8
Aktiva celkem	**42 802**	**40 394**	**38 414**

v tis. EUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**01.01.2021**
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	8	8
Ostatní kapitálové fondy	2 903	2 615	2 477
Nerozdělený zisk	3 856	1 899	511
Vlastní kapitál celkem	**6 767**	**4 522**	**2 996**
Závazky			
Dlouhodobé závazky	**34 000**	**33 879**	**33 416**
Dlouhodobé půjčky	31 943	32 623	32 199
Ostatní dlouhodobé závazky	320	306	514
Odložený daňový závazek	1 737	950	703
Krátkodobé závazky	**2 035**	**1 993**	**2 002**
Krátkodobé půjčky	1 348	1 298	1 198
Závazky z obchodních vztahů	352	335	439
Ostatní krátkodobé závazky	334	360	362
Daňové závazky	1	0	3
Závazky celkem	**36 035**	**35 872**	**35 418**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**42 802**	**40 394**	**38 414**

Zdroj: vlastní zpracování

Schéma 19 Výkaz o úplném výsledku hospodaření ke dni 31.12.2022 dle IFRS v tis. EUR

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

v tis. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy z nájmu a související výnosy	4 608	4 142
Provozní náklady	-2 338	-1 838
Ostatní provozní výnosy	21	38
Ostatní provozní náklady	-63	-55
Přecenění investic do nemovitostí	1 914	642
Provozní zisk (EBIT)	**4 142**	**2 929**
Ostatní finanční výnosy	446	39
Úrokové náklady	-1 565	-1 210
Ostatní finanční náklady	-274	-65
Čisté finanční náklady	**-1 393**	**-1 236**
Zisk před zdaněním (EBT)	**2 749**	**1 693**
Daň z příjmů	-792	-305
Zisk za období (EAT)	**1 957**	**1 388**
Úplný výsledek za období	**1 957**	**1 388**

Zdroj: vlastní zpracování

Komentář k finanční pozici za rok 2022

V porovnání s výkazy sestavenými dle Českých účetních standardů je vidět, že výkazy dle Mezinárodních standardů jsou o hodně stručnější a kratší. Jak již bylo zmíněno, položky ve výkazech dle IFRS jsou velmi agregované a veškeré detaily jsou popisovány v příloze. Za funkční měnu si společnost zvolila eura, což platí i pro měnu vykazování.

Co se týče aktiv, dle IFRS jsou ve výkazech nejvýznamnější položkou investice do nemovitostí, které tvoří téměř 90 % celkových aktiv v roce 2022. Účetní jednotka dle ČÚS vykazuje hmotné movité věci, což by mohlo být klasifikováno jako zařízení, které se dle IFRS vykazuje zvlášť, nicméně do této kategorie patří movité věci, které věcně a užitkově souvisí s budovou jako celkem, tudíž i tato položka je agregována. Dalšími položkami v aktivech jsou peněžní prostředky a pohledávky. Pohledávky jsou tvořeny z pohledávek z obchodních vztahů, dohadnými účty aktivními a časovým rozlišením aktivním. Dále je v aktivech vidět, jak mezi lety rostla reálná hodnota obchodního centra, jelikož za poslední

tři roky se reálná hodnota (fair value) zvýšila o cca 2 600 tis. EUR, což mimo jiné znázorňuje, jak roste cena nemovitostí.

Na straně pasiv je vlastní kapitál společnosti XYZ, s.r.o. tvořen ze tří položek. Dle IFRS se nevykazuje samostatně výsledek hospodaření běžného období, jako tomu je dle ČÚS, ale tento výsledek hospodaření se rovnou započítá do nerozděleného zisku (pokud daný rok byl výsledek hospodaření kladný). Agregované jsou rovněž dlouhodobé půjčky, které se dle ČÚS vykazují zvlášť, jelikož je jeden poskytovatel bankovní instituce a druhý mateřská společnost.

Komentář k výkazu o úplném výsledku hospodaření v roce 2022

Tento výkaz se dělí na tři hlavní části. První část je část provozní a jejím výsledkem je provozní zisk (neboli EBIT = earnings before interest and taxes). Druhá část je finanční, kdy po sečtení s provozní částí vyjde zisk před zdaněním (neboli EBT = earnings before taxes). Po zohlednění daně je možno vymezit poslední část výkazu, a to je zisk po zdaněním (neboli EAT = earnings after taxes).

V provozní části výsledku hospodaření se objevují běžné provozní náklady, výnosy z nájmů a také přecenění investic do nemovitostí, které v příkladě společnosti XYZ, s.r.o. ovlivní výsledek hospodaření významně. Ve finanční části jsou největší položkou úrokové náklady, které v obou letech signifikantně snižují celkový výsledek hospodaření. Daň z příjmů dle IFRS představuje jak splatnou daň, která je shodná s vykázanou splatnou daní dle ČÚS, ale také odloženou daň (v případě popisované účetní jednotky odložený daňový závazek, což se do výkazů promítne se záporným znaménkem). Úplným výsledkem hospodaření za období 2022 je velice solidní zisk, který je zapříčiněný vysokým vzrůstem reálné hodnoty nemovitosti, což se dle standardu IAS 40 promítne kladně do výsledku hospodaření.

4.6 Finanční analýza vybraných ukazatelů

Tato podkapitola slouží pro zhodnocení odlišností finanční situace společnosti XYZ, s.r.o. V praktické části byly nejprve sestaveny účetní výkazy dle Českých účetních standardů a následně výkazy dle Mezinárodních účetních standardů, přičemž finanční výsledky byly v obou případech odlišné. Pro porovnání jednotlivých výsledků poslouží poměrové ukazatele, kdy do výpočtu budou vstupovat čísla v českých korunách. Údaje vycházející z IFRS budou přepočteny do českých korun (výsledkové položky průměrným kurzem, rozvahové položky kurzem k 31.12.2022).

Nejvíce odlišní ukazatelé jsou určitě zisky, a to jak EBIT, EBT, tak i EAT. Jelikož se dle standardu IAS 40 vykazuje přecenění budovy do výnosů, významně tím vzrostou výnosy.

Rentabilita aktiv (ROA)

Tabulka 13 Výsledky poměrového ukazatele ROA v % (počítáno s EBIT)

Poměrový ukazatel	**2021**	**2022**
Rentabilita aktiv dle ČÚS	3,95	3,52
Rentabilita aktiv dle IFRS	7,48	9,86

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce je vypočítán poměrový ukazatel ROA (rentabilita aktiv) za pomocí EBIT, kdy výpočet poměrového ukazatele je poměr celkových aktiv ku zisku před zdaněním a úroky. Výsledkem rentability aktiv dle účetní závěrky dle ČÚS jsou v roce 2021 bezmála 4 %. V dalším roce stejný ukazatel poklesl na cca 3,5 %. Poměrový ukazatel ROA měří, kolik zisku vygenerovala aktiva společnosti. Jelikož výše zisku před zdaněním a úroky je dle IFRS podstatně vyšší, i ukazatel ROA nabývá mnohem vyšší hodnoty. Rentabilita aktiv dle IFRS je v roce 2022 atakuje dokonce až 10% hranici, což je o cca 6,50 % více než ROA dle ČÚS.

Tabulka 14 Výsledky poměrového ukazatele ROA v % (počítáno s EBT)

Poměrový ukazatel	**2021**	**2022**
Rentabilita aktiv dle ČÚS	0,78	0,07
Rentabilita aktiv dle IFRS	4,32	6,54

Zdroj: vlastní zpracování

Pro srovnání s předchozími výsledky ROA je výše uvedený ukazatel přepočítán za pomocí zisku před zdaněním (EBT). Z výše uvedených procent je možno usoudit, že úroky tvoří velkou část nákladů společnosti XYZ, s.r.o., jelikož propad u poměrového ukazatele je cca 3 %. I přesto jsou finanční výsledky dle IFRS obstojné.

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

Tabulka 15 Výsledky poměrového ukazatele ROE v % (počítáno s EBIT)

Poměrový ukazatel	**2021**	**2022**
Rentabilita vlastního kapitálu dle ČÚS	46,24	35,19
Rentabilita vlastního kapitálu dle IFRS	66,80	62,35

Zdroj: vlastní zpracování

Dle ČÚS je vlastní kapitál společnosti vysoký z důvodu co nejvíce žádoucího kladného výpočtu nízké kapitalizace, což pro účetní jednotku znamená daňovou uznatelnost úroků. Dále vlastní kapitál dle ČÚS obsahuje oceňovací rozdíly. Dle IFRS je vlastní kapitál odlišný v tom, že neobsahuje oceňovací rozdíly, za to zahrnuje mnohem vyšší nerozdělené zisky. Výpočet poměrového ukazatele ukazuje, že ROE je dle ČÚS i dle IFRS poměrně vysoká a důvod je možno rozklíčovat při pohledu na účetní závěrky. Společnost XYZ, s.r.o. má velkou výši cizích zdrojů, které pohání výsledek hospodaření před zdaněním. Je tedy na místě říci, že účetní jednotka je z tohoto pohledu riziková.

Při analýze dopadů sestavení finančních výkazů dle ČÚS a IFRS je vidět, že ukazatel rentability vlastního kapitálu je dle Mezinárodních standardů mnohem vyšší nežli ukazatel ROE dle Českých účetních standardů, a to i přesto, že jmenovatel (tedy vlastní kapitál) je dle IFRS vyšší. Nicméně EBIT dle IFRS natolik přesahuje EBIT dle ČÚS, že je tento ukazatel dle Mezinárodních standardů téměř dvojnásobný.

Celková zadluženost (debt ratio)

Tabulka 16 Výsledky celkové zadluženosti v %

Poměrový ukazatel	**2021**	**2022**
Celková zadluženost dle ČÚS	91,03	89,59
Celková zadluženost dle IFRS	86,45	80,13

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka výše znázorňuje výpočet celkové zadluženosti společnosti XYZ, s.r.o., kdy tento ukazatel je vypočítán jako poměr cizích zdrojů vůči celkovým aktivům. Na první pohled je zřejmé, že účetní jednotka má velmi zadlužený celkový majetek, a díky této zadluženosti s sebou nese velké riziko pro věřitele. Výsledky tohoto ukazatele rovněž potvrzují to, že zisk je poháněn právě cizími zdroji. Dle IFRS vychází celková zadluženost nižší než dle ČÚS, a to protože dlouhodobé závazky se dle IFRS vykazují v současné hodnotě. Zároveň je jmenovatel (neboli celková aktiva) dle IFRS vyšší a tím snižuje ukazatel celkové zadluženosti.

Výsledky výše uvedených ukazatelů jsou vždy přívětivější, pokud se počítají z výstupů účetních výkazů sestavených dle Mezinárodních standardů. To je zapříčiněno tím, že dle IFRS má společnost XYZ, s.r.o. mnohem vyšší výnosy nežli dle ČÚS, což je dáno přeceněním nemovitosti na reálnou hodnotu. Potencionální investory by avšak mohl zarazit ukazatel celkové zadluženosti, kdy sledovaná společnost dosahuje podle obou účetních přístupů velmi vysokých hodnot. Toto zadlužení zvyšuje riziko pro investory i věřitele.

Zadlužení je způsobeno především bankovním a vnitropodnikovým úvěrem, jenž zvyšují náklady a tím poskytují daňový štít.

4.7 Generalizování řešení pro vybraný segment

Tato kapitola se věnuje generalizaci výsledků této práce na celý nemovitostní segment. Společnost XYZ, s.r.o. vykazuje dle Českých účetních standardů, a tudíž i sestavuje výkazy dle české legislativy, nicméně pro účely této práce byly rovněž sestaveny účetní výkazy dle Mezinárodních účetních standardů a následné porovnání účetních výsledků je odlišné. Právě největší diference jsou v této kapitole generalizovány na celý segment.

Data pro generalizování výsledků na celý nemovitostní trh jsou čerpána z databáze Orbis, která shromažďuje data téměř všech společností, přičemž jedním ze zdrojů, ze kterých databáze čerpá, jsou zveřejněné účetní výkazy společností. Pro omezení výstupu byly použity obdobná kritéria, jako v předchozí kapitole.

- země: Česká republika
- kód NACE: 6820
- rok sestavení výkazů: 2022
- počet zaměstnanců: 0
- status společnosti: aktivní
- účtování dle ČÚS

Pro zobecnění výsledků této práce byly vybrány tři finanční parametry, které velice významně ovlivní výsledky dané společnosti při účtování dle Mezinárodních účetních standardů. Mezi vybranými parametry jsou celková aktiva, výnosy (vlivem přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu) a účetní obrat. Níže zmiňované rozdíly by nastaly za předpokladu, že by dané společnosti účtovaly dle IFRS.

V databázi Orbis je pod kódem NACE 6820 (společnosti pronajímající nemovitosti) celkem 8 165 společností, přičemž ne všechny tyto účetní jednotky mají zveřejněná data dle výše zvolených kritérií.

Tabulka 17 Data pro generalizaci aktiv při přechodu na IFRS

Parametr	**Celkem**
Počet vyfiltrovaných společností	5 722
Aktiva v tis. Kč	548 318 164 tis. Kč
Aktiva v tis. Kč po generalizaci	567 180 309 tis. Kč
Rozdíl	18 862 145 tis. Kč

Zdroj: Orbis 2024, vlastní zpracování

Při sestavení účetních výkazů dle IFRS byla celková aktiva vykázána o 3,44 % vyšší nežli dle Českých účetních standardů, což za předpokladu generalizace tohoto zjištění na celý vybraný vzorek, by se aktiva těchto společností zvýšily o cca 18,862 miliard korun. Toto zjištění je pravděpodobné, jelikož nemovitostní trh v České republice roste a tím pádem i reálná hodnota nemovitostí roste. Právě růst reálné hodnoty by byl nevýznamnějším efektem zvýšení aktiv, jelikož se nemovitosti dle IFRS přeceňují na reálnou hodnotu.

Tabulka 18 Data pro generalizaci účetního obratu při přechodu na IFRS

Parametr	**Celkem**
Počet vyfiltrovaných společností	2 505
Účetní obrat v tis. Kč	40 477 496 tis. Kč
Účetní obrat v tis. Kč po generalizaci	55 454 170 tis. Kč
Rozdíl	14 976 674 tis. Kč

Zdroj: Orbis 2024, vlastní zpracování

Výše uvedená tabulka je zaměřena na celkový účetní obrat. Pokud by vzorek vybraných společností účtoval dle IFRS, zvýšil by se tomuto vzorku obrat o 37 %, což by v tomto případě znamenalo nárůst o skoro 15 miliard korun. Tento vzrůst je opět zapříčiněný přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu, jelikož dle IFRS je toto přecenění přímo účtováno do výnosů a tím v tomto segmentu silně ovlivňuje výsledek hospodaření a s tím i spojený účetní obrat. Za předpokládaného navýšení účetního obratu by zároveň mohlo více účetních jednotek splnit podmínky povinného auditu, jelikož účetní obrat je jedním ze 3 kritérií.

Tabulka 19 Data pro generalizaci přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu při přechodu na IFRS

Parametr	**Celkem**
Počet vyfiltrovaných společností	5 722
Aktiva v tis. Kč	548 318 164 tis. Kč
Poměr stálých aktiv u společnosti XYZ, s.r.o.	90 %
Poměr stálých aktiv na vybraném vzorku v tis. Kč	493 260 280 tis. Kč
Zvýšení reálné hodnoty nemovitosti u společnosti XYZ, s.r.o.	5, 69 %
Zvýšení reálné hodnoty nemovitostí na vybraném vzorku v tis. Kč	28 066 509 tis. Kč

Zdroj: Orbis 2024, vlastní zpracování

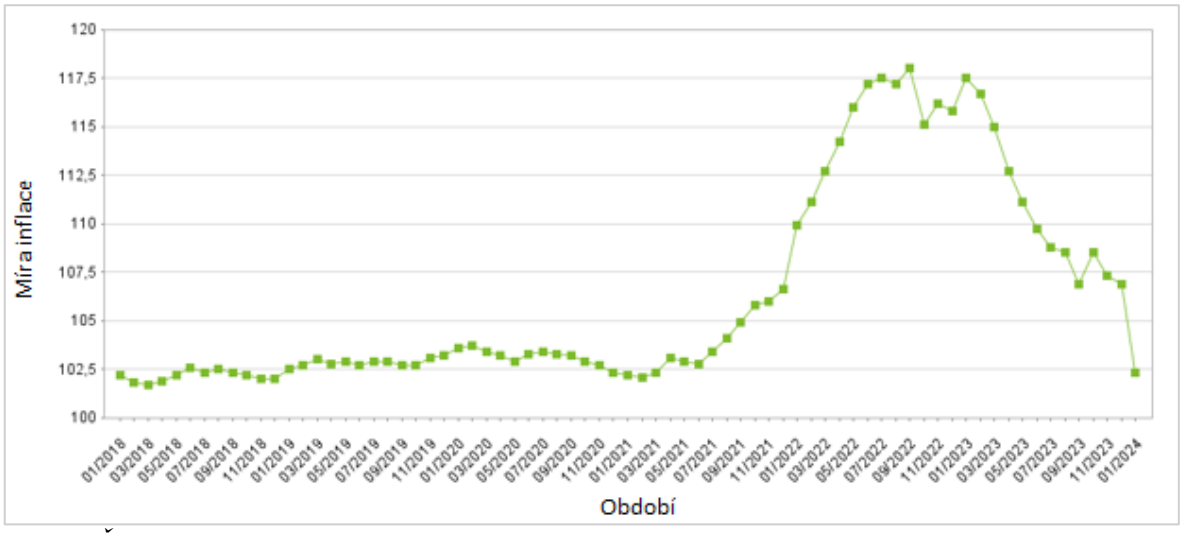
Za předpokladu obdobného poměru stálých aktiv jako je tomu u společnosti XYZ, s.r.o., by se stálá aktiva vybraného vzorku rovnala cca 493 miliard korun. Společnosti XYZ, s.r.o. se dle nezávislého znaleckého posudku zvýšila reálná hodnota o 5,69 %. Pokud by se toto zvýšení generalizovalo na vybraný vzorek nemovitostní sektoru, vzrostla by stálá aktiva o cca 28 mld. korun. Toto navýšení by mělo v tomto případě za účinek přírůstek stálých aktiv a s tím spojený růst výnosů. K tomuto je nutné dodat, že změna reálné hodnoty nemovitosti nemusí být u všech nemovitostí kladná. Určení reálné hodnoty je podmíněno polohou nemovitosti, jejím stavem, technickým vybavením, stářím, atraktivností atd. Dále je důležité zmínit to, že společnostem na území ČR by se při přechodu na IFRS nezměnil daňový základ, neboť základ daně z příjmů dle Zákona o dani z příjmů v ČR vychází z účetního výsledku hospodaření bez vlivu IAS, tzn. z výsledku hospodaření sestaveného na základě českých právních předpisů.

4.8 Analýza nemovitostního sektoru

V této poslední kapitole vlastní části práce jsou zanalyzované některé ukazatele z nemovitostního trhu, které se vztahují na celý vybraný segment.

Vzhledem k tomu, že společnost XYZ, s.r.o. má sjednané veškeré nájemní smlouvy s roční indexací vždy na základě průměrné inflace za předchozí rok, pokrývá touto indexací inflaci. Za předpokladu roční indexace nájemného u většiny společností pronajímajících nemovitosti lze konstatovat, že se jejich výnosy zvyšují se zvyšující se inflací. Níže je pro lepší ilustraci zobrazen graf indexu spotřebitelských cen v letech.

Graf 1 Index spotřebitelských cen – meziroční index v %

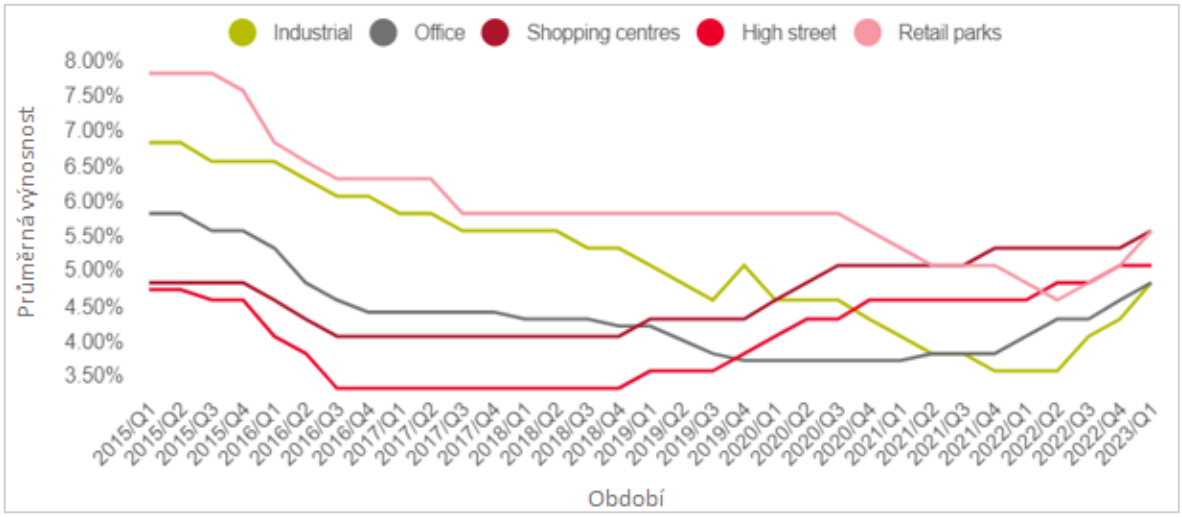


Zdroj: Český statistický úřad, 2024

Na obrázku výše je vidět vývoj indexu spotřebitelských cen od začátku roku 2018 do začátku roku 2024. Od půlky roku 2021 lze pozorovat intenzivní nárůst inflace, přičemž vrchol byl dosažen v polovině roku 2022, kdy inflace překonala 17% hranici. Díky takto vysoké inflaci v roce 2022 lze předpokládat, že se nemovitostním společnostem v dalším roce vysoce zvednou výnosy z nájmů, jelikož v roce 2023 na základě předchozího roku budou nájmy indexovat. Lze se tedy domnívat, že zvýšení těchto výnosů a s tím rovněž spojeného účetního obratu bude u těchto společností v roce 2023 cca až o 15 % (průměrná roční míra inflace v ČR). (Český statistický úřad, 2024)

To, že je nemovitostní trh rostoucím trhem v České republice ukazuje následující graf, kde je vyobrazen vývoj výnosnosti v jednotlivých oblastech nemovitostního trhu.

Graf 2 Průměrná výnosnost vybraných nemovitostních oblastí v České republice v %

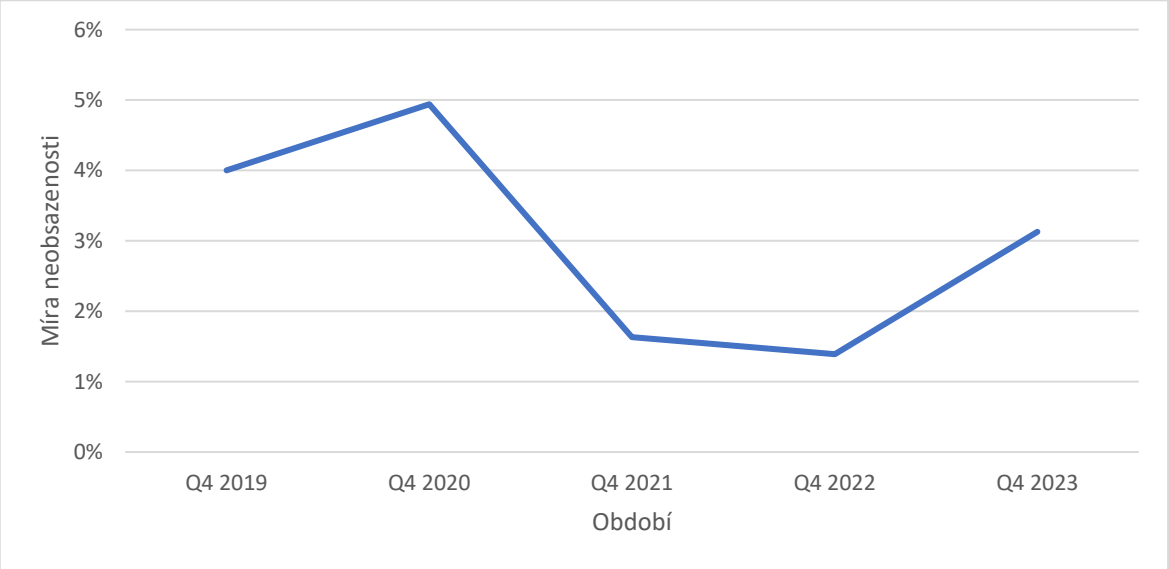


Zdroj: Cushman & Wakefield. 2023

Výše uvedený graf ukazuje průměrnou výnosnost u pěti různých sektorů nemovitostního trhu v České republice. Tato výnosnost je počítána jako průměr ročních výnosů z nájmu ku kapitálovému výdaji (pořizovací ceně). Lze si povšimnout, že vybraný segment si v průběhu let vede opravdu dobře, jelikož výnosnost investic spíše roste. Nejlépe na tom jsou tzv. retailové parky, přičemž obchodní centra a rušné obchodní uličky jsou v těsném závěsu, jelikož tyto dva sektory od roku 2019 rostou svižným tempem. V průběhu časové řady se výnosnost u průmyslových parků snížila téměř o polovinu, nicméně na konci roku 2022 lze u tohoto sektoru pozorovat pozitivní vývoj trendové křivky. Za zmínku rovněž stojí i to, že ani v letech 2020 a 2021, kdy v České republice probíhala virová pandemie Covid-19 a česká ekonomika byla zavalena restrikcemi, nelze pozorovat významný propad výnosnosti u sledovaných nemovitostních sektorů.

Další důležitý aspekt, které společnosti pronajímající nemovitosti sledují, je míra obsazenosti, respektive míra neobsazenosti. Z ní je schopno zjistit, jaké procento pronajímané plochy je na daném území neobsazeno.

Graf 3 Míra neobsazenosti industriálních/komerčních ploch v České republice



Zdroj: 108 Real Estate a.s., vlastní zpracování

Na grafu výše je uvedena míra neobsazenosti ploch k pronájmu v České republice. Mezi tyto plochy patří obchodní centra, industriální parky, kanceláře a logistické sklady. Společnost 108 Real Estate a.s. vždy na konci roku zpracovává analýzu nemovitostního sektoru (vyjma nemovitostí určených k bydlení) a nabízí tak podrobnější pohled na tento segment. Společnost v analýze standardizuje nemovitosti podle různých kategorií, přičemž do míry neobsazenosti výše vstupují pouze nemovitosti označeny jako nemovitosti „A“. Do

této kategorie společnost 108 Real Estate a.s. řadí nemovitosti postavené po roce 1995, které jsou vyšší více než 10 metrů a mají vytápěcí systémy.

Při pohledu na graf je patrné, že míra neobsazenosti zmiňovaných nemovitostí v ČR je velmi nízká. Během uvedených pěti let byla tato míra nejvyšší v roce 2020, kdy dosahovala 5 % a v letech 2021 a 2022 byla dokonce pod 2 %. Takto nízká míra neobsazenosti může mít tlak na stavební průmysl, respektive na výstavbu nových prostor. Dle nízké míry neobsazenosti lze konstatovat, že poptávka po pronájmu těchto prostor je veliká, a to může tlačit nahoru ceny jednotlivých nemovitostí. Dále díky nízké neobsazenosti prostor ponesou účetní jednotky menší náklady, jelikož energie a ostatní služby bývají přefakturovány na nájemce.

5 Zhodnocení výsledků

V této kapitole proběhne ucelené zhodnocení výsledků, kterých bylo dosaženo ve vlastní části. Praktická část srovnává dva různé účetní přístupy, kdy nejprve jsou charakteristické operace vysvětleny podle Českých účetních standardů (ČÚS) a následně podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS). Společnost, která byla vybrána pro toto srovnání je společnost pronajímající nemovitost, přičemž obchodní název této společnosti byl anonymizován.

České účetní standardy se v účetnictví společností pronajímající své nemovitosti nejvýznamněji liší při pohledu na reálnou hodnotu nemovitosti. Zatímco dle ČÚS je tato hodnota z hlediska účetnictví důležitá víceméně pouze pro případné opravné položky, dle pohledu IFRS je reálná hodnota velice klíčová. Mezinárodní standardy, konkrétně standard IAS 40, přeceňují nemovitost právě na reálnou hodnotu, kdy toto přecenění je účtováno do výsledku hospodaření a tím pádem může velice významně ovlivnit výkaz zisku a ztráty.

Při sestavení finančních výkazů dle obou účetních přístupů, byly jednotlivé rozdíly nejvíce vidět. Jedním z nejvíce zajímavých výsledků byl právě zisk před zdaněním, kdy podle Českých účetních předpisů byl ve výši 676 tis. Kč, nicméně podle Mezinárodních účetních standardů dosahoval po přepočtu zisk před zdaněním cca 67 000 tis. Kč. Při srovnání je zisk před zdaněním dle IFRS skoro 100krát vyšší než podle ČÚS, což mělo především za následek zmíněné přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu. Pokud se zvýší reálná hodnota nemovitosti, zvýší se díky tomu i výnosy a zvyšování reálných hodnot nemovitostí je v České republice v posledních letech aktuální, poněvadž je nemovitostní trh na vzestupu. O tom hovoří kapitola o analýze nemovitostního sektoru, která tento růst potvrzuje. Zvyšující se inflace v ČR sice účetním jednotkám pronajímající nemovitosti zvyšuje ceny vstupů (nákladů), ale díky zasmluvněným indexacím jsou tyto vstupy pokryty, jelikož indexace zvyšuje nájem nájemcům o inflační doložku.

Dalším zjištěním při pohled na finanční výkazy bylo financování z cizích zdrojů. Společnost XYZ, s.r.o. je velice významně financována z bankovních úvěrů a rovněž z vnitropodnikových úvěrů (úvěry přijaté od mateřské společnosti). Díky tomuto jsou nákladové úroky jednou z největších položek ve výkazu zisku a ztráty v obou účetních přístupech. Vzhledem k přijatému vnitropodnikovému úvěru si musí rovněž společnost XYZ s.r.o. hlídat výši vlastního kapitálu kvůli testu nízké kapitalizace. Pokud výsledek tohoto testu (vzorec ze schématu č. 4) vyjde pro účetní jednotku nepříznivě, nebude si moci uplatnit

veškeré zaúčtované úroky z půjčky od mateřské společnosti v daném roce, ale pouze část. V praktické části bylo na základě výpočtu zjištěno, že sledovaná účetní jednotka musí některé úroky daňově vyloučit, a tudíž pro ni znamenaly daňově neúčinné náklady.

Ve vlastní části práce byla dále provedena finanční analýza, přičemž vstupy pro jednotlivé výpočty vycházely ze sestavených účetních výkazů. Výsledky jednotlivých poměrových ukazatelů byly pozoruhodné, jelikož zde byly vidět rozdílné efekty způsobené odlišnými účetními přístupy. Rentabilita aktiv počítána z účetních výkazů dle Mezinárodních účetních standardů byla vyšší (o cca 4 %) než dle výsledků z účetnictví dle Českých účetních standardů. Důvodem tohoto rozdílu byl zisk před zdaněním, který byl dle IFRS mnohem vyšší než dle ČÚS. Vzhledem k přecenění budovy na reálnou hodnotu vygenerovala aktiva dle IFRS vyšší zisk. Dále byl hodnocen ukazatel ROE, který podle obou účetních přístupů dosahoval vysokých hodnot. Z pohledu ČÚS je toto způsobeno vysokým vlastním kapitálem, který v sobě obsahuje oceňovací rozdíly (díky aplikaci zajišťovacího účetnictví). Vlastní kapitál dle IFRS sice neobsahuje oceňovací rozdíly, ale obsahuje nerozdělené zisky, které dle českého přístupu nevznikaly (jelikož nerozdělené zisky vznikly dle IFRS přeceněním nemovitosti v předešlých letech). Ukazatel rentability vlastního kapitálu byl počítán za pomocí zisku před zdaněním a úroky a výsledek ukazatele je velmi vysoký, nicméně při pohledu do účetních závěrek lze pozorovat, že společnost XYZ, s.r.o. vykazuje velmi vysoké cizí zdroje, což zvyšuje rizikovost pro potencionální investory. K tomu se váže poslední ukazatel, který byl počítán, a to jest celková zadluženost. Při použití výsledků dle ČÚS a dle IFRS dosahovaly hodnoty celkové zadluženosti v rozmezí od 80-90 %. Na základě tohoto výsledku je zřejmé, že majetek společnosti XYZ, s.r.o. je velmi zadlužen a že dosahované zisky jsou poháněny cizími zdroji.

Praktická část rovněž obsahuje generalizování řešení na nemovitostní segment, kdy ke generalizace byla použita databáze Orbis. Generalizovány byla aktiva, účetní obrat a přecenění na reálnou hodnotu. Zobecnění výsledků na aktiva mělo za efekt zvýšení aktiv segmentu o 3,44 %, čehož by bylo dosaženo, pokud by dané společnosti účtovaly podle IFRS a pokud by dosahovaly stejných hodnot jako společnost XYZ, s.r.o. Výsledkem generalizování řešení na účetní obrat bylo navýšení obratu vybraného segmentu o 37 %, což bylo způsobeno tím, že se dle IFRS sledované společnosti zvýšily výnosy z důvodu přecenění. S tím je spjat i výsledek generalizace přecenění na reálnou hodnotu, které by v segmentu, při použití stejných výsledků jako u sledované společnosti, narostlo o cca 5 %.

Pokud by nemovitostní sektor opravdu vykazoval generalizované hodnoty, zvýšil by se počet společností, které by měly ze zákona povinný audit účetní závěrky, protože by se zvýšil účetní obrat a aktiva. Generalizované hodnoty by se rovněž promítly i do výsledků hospodaření účetních jednotek, jelikož by se vlivem přecenění na reálnou hodnotu zvýšily výnosy. K tomuto je dobré podotknout, že se v současné době připravuje nový zákon o účetnictví, který by se měl z veliké části inspirovat Mezinárodními účetními standardy. Pokud by bylo uzákoněno, že společnosti pronajímající nemovitosti musí přeceňovat své nemovitosti na reálnou hodnotu, velice významně by to ovlivnilo jejich výsledky. Za předpokladu růstu nemovitostního trhu, který je podložen v analýze nemovitostního trhu, by přeceněním nemovitostí na reálné hodnoty mělo za vliv zvýšení výnosů. Ačkoli se v České republice mluví o novém zákoně o účetnictví, zatím neexistuje žádný signál, že by se s tímto zákonem připravoval i upravený zákon o dani z příjmů. To by znamenalo, že by účetní jednotky sice účtovaly podle nového zákona o účetnictví, nicméně by stále musely počítat daň z příjmů podle stávajícího zákona o daních z příjmů.

Závěrem je nutno říci, že sledovaná společnost XYZ, s.r.o. dosahovala lepších vykazovaných čísel při účtování dle Mezinárodních účetních standardů, a to díky přecenění nemovitosti, které velmi zvýšilo výnosy. Tyto výsledky by rádi viděli investoři, věřitelé i mateřská společnost. Na druhou stranu by účetní jednotka stále musela vést účetnictví dle Českých účetních standardů, jelikož by pro zjištění daně z příjmu právnických osob musela vypočítat základ z výsledků dle ČSÚ.

6 Závěr

V empirické části byl nejdřív vysvětlen business, kdy společnost nakoupí nemovitost a následně prostory nemovitosti pronajímá. Byly popsány specifické rysy, které mají tyto účetní jednotky, jakožto žádné zaměstnance, dodavatele poskytující outsourcing ve všech oblastech a pořízenou nemovitost na dluh. Následně byly vysvětlovány konkrétní specifické účetní a daňové operace, s kterými se společnosti pronajímající nemovitosti potýkají.

Nejprve byly vysvětleny účetní operace, které jsou účtovány podle Českých účetních standardů (ČÚS). Bylo například zjištěno, jak má účetní jednotka správně vykazovat zlevněné nájemné či příspěvek pronajímatele na úpravu prostor na míru nájemce, přičemž oba příklady jsou častými lákadly pro potencionální nájemce. Vzhledem k povaze businessu je pro účetní jednotky hlavní dlouhodobý hmotný majetek, protože je to právě samotná nemovitost, která pohání tržby těchto specifických účetních jednotek. Proto také byla dlouhodobému majetku věnovaná samostatná sekce, kde je vysvětleno odpisování, technické zhodnocení a ocenění. Vzhledem k pořízení nemovitostí častokrát na dluh v cizí měně, sjednávají účetní jednotky nájem s nájemci v měně tohoto úvěru, aby se vyhnuly kurzovým ztrátám z konverze měny při splátkách úvěru. Při účtování podle Českých účetních standardů přináší cizí měna vysoké riziko pro společnosti, jelikož přecenění (jakožto daňově účinný náklad) mnohdy velmi vysokých úvěrů, může společnostem velmi ovlivnit jak výsledek hospodaření, tak daňový základ pro výpočet daně z příjmů. Proto bylo v literární rešerši taktéž zmíněno, jak proti těmto rizikům bojovat například skrze měnové či úrokové deriváty nebo modelu zajišťovacího účetnictví.

Další kapitola literární rešerše vysvětlovala daně, s kterými se společnosti pronajímající nemovitosti nejvíce setkávají. Byly zde vysvětleny způsoby, jak nejlépe a nejúčinněji optimalizovat daňové základy. Poslední kapitolou empirické části byly rovněž účetní specifické operace, nicméně tentokrát z pohledu Mezinárodních účetních standardů (IRFS). Je pravděpodobné, že se v České republice brzy obmění zákon o účetnictví, a to právě o metody používané v Mezinárodních účetních standardech, tudíž je tato kapitola aktuální. Díky této kapitole byly zjištěny rozdíly a vysvětleny ty standardy, které jsou v souvislosti se společnostmi pronajímající nemovitosti relevantní. Mezinárodní účetní standardy pracují s oceněním podle reálné hodnoty, mají více opatrnostní přístup a jsou transparentnější. Standard, který má největší dopad na výsledky těchto společností v porovnání s ČÚS, je standard IAS 40, který pracuje s reálnou hodnotou nemovitosti.

Vlastní část práce byla věnována analýze uvedených specifických účetních a daňových operací na konkrétní společnosti. Tato společnost nechtěla být jmenována, a proto bylo místo názvu společnosti použito oslovení XYZ, s.r.o. Charakteristické operace byly popisovány na číslech společnosti z roku 2022. Pro lepší pochopení byla použita schémata jednotlivých účetních operací, kde byl znázorněn dopad na jednotlivé účty. Díky podrobnému znázornění a také díky práci s reálnými čísly, byly příklady velmi ilustrativní, jelikož byla účetní operace vždy představena a následně ilustrována či spočítána. Za pomoci dostupnosti k reálným číslům společnosti pronajímající aktiva, byla potvrzena tvrzení z literární rešerše, kdy účetní jednotka XYZ, s.r.o. neměla zaměstnance, měla velmi vysoký úvěr a veškeré služby byly odebírány externě. Na konci této podkapitoly byly sestaveny finanční výkazy.

Při ilustraci daňových operací bylo zjištěno, že se společnost XYZ, s.r.o. pohybuje na velmi úzké hranici jak pro výpočet koeficientu, tak i pro výpočet nízké kapitalizace. Výpočet koeficientu vyšel pro rok 2022 pro účetní jednotku příznivě, nicméně měla by být v tomto ohledu zvýšená opatrnost. Negativního výsledku bylo ale dosaženo při výpočtu testu nízké kapitalizace, což má za důsledek daňové neuplatnění části úroků předepsaných od spřízněné osoby, což zmenšuje daňový štít.

Vlastní část práce dále obsahovala porovnání těchto operací s Mezinárodními účetními standardy. Byly zjištěny velké rozdíly ve vykazování a v dopadech do finančních výkazů. Po analýze těchto účetních operací a jejich ilustrací byly opět sestaveny účetní výkazy. Při pohledu na finanční výkazy společnosti XYZ, s.r.o. podle ČÚS a podle IFRS byly vidět obrovské rozdíly. Největším rozdílem byl určitě vykázaný zisk, který byl dle IFRS pro rok 2022 téměř 80x vyšší nežli podle Českých účetních standardů. Společnost se při vykazování zbavila některých dopadů kurzového rizika (jelikož byla zvolena funkční měna euro), ale především vykázala přecenění investice do nemovitostí do výsledku hospodaření. Vzhledem k tomu, jak v posledních letech rostl nemovitostní trh v České republice, zvýšila se i reálná hodnota nemovitostí, a to velmi pozitivně ovlivnilo výsledek hospodaření. Díky tomuto srovnání je možné tvrdit, že pro tento business je v těchto letech výhodné účtovat a sestavovat účetní výkazy dle IFRS.

Nakonec byly ve vlastní části práce porovnány jednotlivé výsledky z finančních výkazů dle ČÚS a IFRS za pomoci poměrových ukazatelů. Tyto poměrové ukazatele byly pro společnost a majitele příznivější, když byly počítány za pomoci čísel vykazovaných dle IFRS. Předposlední částí vlastní části práce byla generalizace řešení na vybraný segment, kde byly za některých předpokladů zobecněné výsledky na vzorek účetních jednotek

z nemovitostního sektoru. Vlastní část práce končí analýzou vývoje nemovitostního trhu v České republice, při které je znázorněno, že se tento trh v letech velmi dobře rozvíjel a že se dá tento vývoj předpokládat i v budoucnosti.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

DVOŘÁKOVÁ, Dana. *Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS*. 6. aktualizované a doplněné vydání. V Brně: BizBooks, 2022. ISBN 978-80-265-1085-7.

KRUPOVÁ, Lenka. *IFRS: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví: [aplikace v podnikové praxi: stav k 1.1.2019]*. Účetnictví (VOX). Praha: VOX, 2019. ISBN 978-80-87480-70-0.

RYNEŠ, Petr. *Podvojné účetnictví a účetní závěrka: průvodce podvojným účetnictvím k 1.1.2023*. 23. aktualizované vydání. Účetnictví (ANAG). Olomouc: ANAG, [2023]. ISBN 978-80-7554-379-0.

SHUV Shlomi and OSTROVSKY Yevgeni: *Fair Value in Accounting: From Theory to Practice*. Anthem Press, London, [2022]. Available from: ProQuest Ebook Central. [07 October 2023].

ŠINDELÁŘ, Michal a MÜLLEROVÁ, Libuše. *Účetnictví a daně kapitálových obchodních společností: pro všechny s.r.o. a a.s.* Účetnictví a daně (Grada). Praha: Grada Publishing, 2022. ISBN 978-80-271-3459-5.

WILEY John: *Wiley 2022 Interpretation and Application of IFRS Standards*. John Wiley & Sons, Incorporated, Newark, [2022]. Available from: ProQuest Ebook Central. [09 October 2023].

Elektronické zdroje

Auditor. Praha: Infomedia, 2009, 8. ISSN 1210-9096.

Auditor. Praha: Infomedia, 2019, 7. ISSN 1210-9096.

BDO. *IFRS Accounting Standards in Practice 2023/2024 – IFRS 16 Leases*. In: bdo.global [online]. 2023. [cit. 2024-02-08]. Dostupné z: https://www.bdo.global/getmedia/4b4c5f48-af18-4caa-b598-630ba9b937cf/IFRS-16-In-Practice-2023-2024.pdf?ext=.pdf

CBRE. *Služby*. In: cbre.cz [online]. 2023 [cit. 2023-09-08]. Dostupné z: https://www.cbre.cz/sluzby

Cushman & Wakefield. *Czech real estate market view*. In: cushmanwakefield.com [online]. 2023. [cit. 2024-03-05]. Dostupné z: https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/covid-19-impacts-czech-real-estate

ČSÚ [Český statistický úřad]. *Inflace, spotřebitelské ceny.* [online]. 2024 [cit. 2024-03-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

ČSÚ [Český statistický úřad]. *Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2022 byla 15,1 %*. [online]. 2024 [cit. 2024-03-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xe/prumerna-rocni-mira-inflace-v-cr-v-roce-2022-byla-151-

Deloitte. *Real Estate Accounting Guide 2023*. In: deloitte.com [online]. 2023. [cit. 2023-10-13]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/re_accounting_guide_2023.pdf

DĚRGEL Martin. *Pořízení dlouhodobého hmotného majetku*. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. [online]. 2022. Verlag Dashöfer. [cit. 2023-09-22]. ISSN 1213-6158. Dostupné z: https://www.du.cz/33/porizeni-dlouhodobeho-hmotneho-majetku-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EsPWaaopBPzOBzk81--3XC8/?justlogged=1

Ernts & Young. *A closer look at IRFS 16 Leases (updated December 2020).* In: ey.com [online]. 2020. [cit. 2024-02-07]. Dostupné z: https://www.ey.com/en_gl/ifrs-technical-resources/a-closer-look-at-ifrs-16-leases-updated-december-2020

European Central Bank. *Euro foreign exchange reference rates*. In: ecb.europa.eu [online]. 2024. [cit. 2023-01-30]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/euro_reference_exchange_rates/html/eurofxref-graph-czk.en.html

Generální finanční ředitelství. *Pokyn č. GFŘ – D–59* [online]. 2022. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-sprava-dani-a-poplatku/Pokyn_GFR-D-59.pdf

Generální finanční ředitelství. *Informace GFŘ k uplatňování DPH u nájmu nemovitých věcí od 1. 1. 2021* [online]. 2021. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-novinky/Info_DPH-u-najmu-NV-od-20210101.pdf

Grant Thornton. *Insights into IFRS 16*. In: grantthorton.global [online]. 2020. [cit. 2023-10-06]. Dostupné z: https://www.grantthornton.global/globalassets/1.-member-firms/global/insights/insight-content-blocks-and-media/ifrs/ifrs-16---lease-incentives/ifrs-16-lease-incentives.pdf

HONZÍKOVÁ Klára a MASOPUST Jan. *Pobídky v nájmech – postupujete při jejich účtování správně?* In: gtnews.cz [online]. 2022. [cit. 2023-09-11]. Dostupné z: https://www.gtnews.cz/publikace/pobidky-v-najmech-postupujete-pri-jejich-uctovani-spravne/

IFRS FOUNDATION. IAS 40 *Investment Property*. In: ifrs.org [online]. 2016. [cit. 2023-10-08]. Dostupné z: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/

IFRS FOUNDATION. IFRS 16 *Leases*. In: ifrs.org [online]. 2022. [cit. 2023-10-10]. Dostupné z: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/

IFRS FOUNDATION. IFRS 13 *Fair Value Measurement*. In: ifrs.org [online]. 2013. [cit. 2023-10-11]. Dostupné z: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/

IFRS FOUNDATION. IFRS 9 *Financial Instruments*. In: ifrs.org [online]. 2021. [cit. 2023-10-13]. Dostupné z: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-9-financial-instruments/

IFRS FOUNDATION. IAS 32 *Financial Instruments: Presentation*. In: ifrs.org [online]. 2014. [cit. 2023-10-14]. Dostupné z: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-32-financial-instruments-presentation/

KOUBOVSKÝ Petr. *Opravy a technická zhodnocení provedená na nemovité věci podnájcem*. ASPI [online]. 2021. Wolters Kluwer. [cit. 2023-09-29]. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/7/295630/1/2

LÁSKA Vojtěch a FRIES Dominik. *SICAV prakticky*. In: klblegal.cz [online]. 2023. [cit. 2023-10-10]. Dostupné z: https://www.klblegal.cz/cz/sicav-prakticky?fbclid=IwAR33kQNx2lAux97ytj56CAeZ8tiqb6KnB5IXNYtHzi7i-gAAhILHhRGoehw

Moody´s Analytics. ORBIS. In: orbis-r1.bvdinfo [online]. 2024. [cit. 2024-01-28]. Dostupné z: https://orbis-r1.bvdinfo.com/version-20231204-3-4/Orbis/1/Companies/Search

MÜLLEROVÁ Libuše. *Odložená daň z titulu rozdílu mezi účetními a daňovými odpisy.* Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. [online]. 2023. Verlag Dashöfer. [cit. 2023-09-20]. ISSN 1213-6158. Dostupné z: https://www.du.cz/33/odlozena-dan-z-titulu-rozdilu-mezi-ucetnimi-a-danovymi-odpisy-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuJnwVMZ62hv6p0gDXFzgTI/?query=odlo%BEen%E1%20da%F2&serp=1

Národní účetní rada. *Předmluva Národní účetní rady k Interpretacím českých účetních předpisů*. In: nur.cz [online]. 2019 [cit. 2023-10-18]. Dostupné z: http://nur.cz/interpretace/predmluva-k-interpretacim-nur/

NIGRIN Jiří. *Opravy a technické zhodnocení.* Daně pro lidi. [online]. 2018. [cit. 2023-10-07]. Dostupné z: https://www.daneprolidi.cz/clanek-z-titulky/opravy-a-technicke-zhodnoceni-top.htm

Obchodní akademie Plzeň. *Formulář 16 – Vzorový účtový rozvrh.* In: oaplzen.cz [online]. 2024. [cit. 2024-02-09]. Dostupné z: https://oaplzen.cz/ucetnictvi/formulare/

PANTŮČEK Igor. *VAT ALERT: Omezení uplatňování DPH u pronájmu nemovitostí od 1. 1. 2021*. In: bdo.cz [online]. 2020. [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: https://www.bdo.cz/cs-cz/temata/dane/omezeni-uplatnovani-dph-u-pronajmu-nemovitosti-od-1-1-2021

PELÁK Jiří. *Interpretace I-17 Pobídky v nájemních vztazích*. In: nur.cz [online]. [cit. 2023-10-02]. Dostupné z: https://nur.cz/interpretace/schvalene-interpretace/i-17-a/

PILAŘOVÁ Ivana. *Vypořádací a zálohový koeficient.* Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. [online]. 2022. Verlag Dashöfer. [cit. 2023-09-21]. ISSN 1213-6158. Dostupné z: https://www.du.cz/33/vyporadaci-a-zalohovy-koeficient-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EswOiFC2s-JAVoJRElJRJWaw9PBWuC7BmQ/?justlogged=1

SOTOLÁŘ Jan a KLEINOVÁ Andrea. *Solární panely z pohledu českého daňového systému*. In: crowe.com [online]. 2021. [cit. 2023-10-05]. Dostupné z: https://www.crowe.com/cz/cs-cz/news/solarni-panely-z-pohledu-ceskeho-danoveho-systemu

STRAKOŠOVÁ Pavla. *Forward – účtování a přecenění na reálnou hodnotu*. Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. [online]. 2018. Verlag Dashöfer. [cit. 2023-03-04]. ISSN 1213-6158. Dostupné z: https://www.du.cz/33/forward-uctovani-a-preceneni-na-realnou-hodnotu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Epet2uzaS-ofl8FdgtyZw1fbjcgk198LwA/

STROUHAL Jiří. *Charakteristika nejvýznamnějších derivátů.* Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály. [online]. 2022. Verlag Dashöfer. [cit. 2019-09-27]. ISSN 1213-6158. Dostupné z: https://www.du.cz/33/charakteristika-nejvyznamnejsich-derivatu-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EuJnwVMZ62hvm7eYi-ZUg48/?query=swap&serp=1&justlogged=1

TRIGEA NEMOVITOSTNÍ FOND, SICAV. Výroční zpráva za společnost TRIGEA NEMOVITOSTNÍ FOND, SICAV, A.S. a PODFOND TRIGEA. 2021. In. or.justice.cz [online]. [cit. 2023-09-12]. Dostupné z: https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-detail?dokument=75165095&subjektId=1044503&spis=1166643

VYCHOPEŇ Jiří. *Pozemky z právního, účetního a daňové pohledu*. Daňový a účetní portál [online]. 2022. Wolters Kluwer. [cit. 2023-09-14]. ISSN 2533-4484. Dostupné z: https://www.dauc.cz/clanky/10583/pozemky-z-pravniho-ucetniho-a-danoveho-pohledu

ZAMAZALOVÁ Ladislava a NOVOTNÁ Simona. *Technické zhodnocení na pronajaté nemovitosti – na co si dát pozor*. In: ey.com [online]. 2023. [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: https://www.ey.com/cs_cz/tax/tax-alerts/2023/01/technicke-zhodnoceni-na-pronajate-nemovitosti-na-co-si-dat-pozor

ZEDNÍK Jan. *Zajišťovací účetnictví jako nástroj pro stabilizaci hospodářského výsledku*. In: ey.com [online]. 2020. [cit. 2023-09-13]. Dostupné z: https://www.ey.com/cs_cz/financial-services/zajistovaci-ucetnictvi-nastroj-pro-stabilizaci-hospodarskeho-vysledku

108 Real Estate. *Industrial property market – Q4/2023*. In: 108realestate.cz [online]. 2023 [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: https://www.108realestate.cz/en/report/industrial-property-market-q4-2023/

108 Real Estate. *Industrial property market – Q4/2022*. In: 108realestate.cz [online]. 2023 [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: https://www.108realestate.cz/en/report/industrial-property-market-q4-2022/

108 Real Estate. *Industrial property market – Q4/2021*. In: 108realestate.cz [online]. 2023 [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: https://www.108realestate.cz/en/report/industrial-property-market-q4-2021/

108 Real Estate. *Industrial property market – Q4/2020*. In: 108realestate.cz [online]. 2023 [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: https://www.108realestate.cz/en/report/industrial-property-market-q4-2020/

108 Real Estate. *Industrial property market – Q4/2019*. In: 108realestate.cz [online]. 2023 [cit. 2024-03-09]. Dostupné z: https://www.108realestate.cz/en/report/industrial-property-market-q4-2019/

Právní předpisy

České účetní standardy pro podnikatele, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 500/2002 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek

8.1 Seznam schémat

Schéma 1 Účtování rent free ve zlevněném měsíci 16
Schéma 2 Účtování rent free v běžném měsíci 17
Schéma 3 Výpočet vypořádacího koeficientu 25
Schéma 4 Výpočet testu nízké kapitalizace 28
Schéma 5 Účtování peněžitého příplatku společníka 29
Schéma 6 Kumulativní + prosincový dopad rent free v tis. korunách 41
Schéma 7 Účtování kontribuce v březnu 42
Schéma 8 Účtování pořízení a zařazení majetku 43
Schéma 9 Kumulovaný účetní dopad odpisů technického zhodnocení pro rok 2022 43
Schéma 10 Účtování měnového forwardu v tis. korunách 44
Schéma 11 Účtování odložené daně z přecenění úvěru při aplikaci zajišťovacího účetnictví v tis. korunách 47
Schéma 12 Účtování odložené daně z reálné hodnoty derivátu při aplikaci zajišťovacího účetnictví v tis. korunách 47
Schéma 13 Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31.12.2022 v tis. korunách 51
Schéma 14 Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu v tis. korunách 52
Schéma 15 Účtování kauce dle IFRS v prvním roce v tis. EUR 57
Schéma 16 Účtování kauce dle IFRS v posledním roce v tis. EUR 57
Schéma 17 Účtování přecenění investice do nemovitosti na reálnou hodnotu v tis. EUR 59
Schéma 18 Výkaz o finanční pozici dle IFRS ke dni 31.12.2022 v tis. EUR 61
Schéma 19 Výkaz o úplném výsledku hospodaření ke dni 31.12.2022 dle IFRS v tis. EUR 63

8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Modelový příklad úrokového swapu při EURIBOR sazbě 0,5 % 23
Tabulka 2 Modelový příklad úrokového swapu při EURIBOR sazbě 2 % 23
Tabulka 3 Měsíční kalkulace linearizovaného nájemného v tis. korunách 40
Tabulka 4 Souhrn detailů měnového forwardu 44
Tabulka 5 Smluvní podmínky s bankou 44
Tabulka 6 Detaily k sjednanému úvěru od bankovní instituce 46
Tabulka 7 Zdanitelná a osvobozená plnění za rok 2022 48
Tabulka 8 Přehled změn vlastního kapitálu během roku 2022 v tis. korunách 49
Tabulka 9 Pomocná tabulka v tis. korunách pro výpočet vlastního kapitálu 50
Tabulka 10 Roční dopad zlevněného nájemného dle IFRS v tis. EUR 56
Tabulka 11 Kalkulace reálné hodnoty kauce z pohledu pronajímatele v tis. EUR 57
Tabulka 12 Vývoj dlouhodobého majetku v roce 2022 dle IAS 40 58
Tabulka 13 Výsledky poměrového ukazatele ROA v % (počítáno s EBIT) 65
Tabulka 14 Výsledky poměrového ukazatele ROA v % (počítáno s EBT) 65
Tabulka 15 Výsledky poměrového ukazatele ROE v % (počítáno s EBIT) 65
Tabulka 16 Výsledky celkové zadluženosti v % 66
Tabulka 17 Data pro generalizaci aktiv při přechodu na IFRS 68
Tabulka 18 Data pro generalizaci účetního obratu při přechodu na IFRS 68

Tabulka 19 Data pro generalizaci přecenění nemovitosti na reálnou hodnotu při přechodu na IFRS 69

8.3 Seznam grafů

Graf 1 Index spotřebitelských cen – meziroční index v % 70
Graf 2 Průměrná výnosnost vybraných nemovitostních oblastí v České republice v % 70
Graf 3 Míra neobsazenosti industriálních/komerčních ploch v České republice 71

Přílohy

Příloha 1: Vzorový účtový rozvrh pro podnikatele

Příloha 1: Vzorový účtový rozvrh pro podnikatele

VZOROVÝ ÚČTOVÝ ROZVRH pro podnikatele (pro potřeby učebnice Účetnictví)

Účtová třída 0 - DLOUHODOBÝ MAJETEK

01 - Dlouhodobý nehmotný majetek
012 - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
013 - Software
014 - Ostatní ocenitelná práva
015 - Goodwill
019 - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek

02 - Dlouhodobý hmotný majetek odpisovaný
021 - Stavby
022 - Hmotné movité věci a jejich soubory
025 - Pěstitelské celky trvalých porostů
026 - Dospělá zvířata a jejich skupiny
029 - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

03 - Dlouhodobý hmotný majetek neodpisovaný
031 - Pozemky
032 - Umělecká díla a sbírky

04 - Nedokončený dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
041 - Pořízení dlouhodobého nehmotného majetku
042 - Pořízení dlouhodobého hmotného majetku
043 - Pořízení dlouhodobého finančního majetku

05 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek
051 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek
052 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek
053 - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

06 - Dlouhodobý finanční majetek
061 - Podíly v ovládaných a řízených osobách
062 - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem
063 - Ostatní cenné papíry a podíly
065 - Dluhové cenné papíry držené do splatnosti
066 - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba
067 - Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv
068 - Ostatní zápůjčky a úvěry
069 - Jiný dlouhodobý finanční majetek

07 - Oprávky k dlouhodobému nehmotnému majetku
072 - Oprávky k nehmotným výsledkům výzkumu a vývoje
073 - Oprávky k softwaru
074 - Oprávky k ocenitelným právům
075 - Oprávky ke goodwillu
079 - Oprávky k ostatnímu dlouhodobému nehmotnému majetku

08 - Oprávky k dlouhodobému hmotnému majetku
081 - Oprávky ke stavbám
082 - Oprávky k hmotným movitým věcem a jejich souborům
085 - Oprávky k pěstitelským celkům trvalých porostů
086 - Oprávky k dospělým zvířatům a jejich skupinám
089 - Oprávky k jinému dlouhodobému hmotnému majetku

09 - Opravné položky k dlouhodobému majetku
091 - Opravná položka k dlouhodobému nehmotnému majetku
092 - Opravná položka k dlouhodobému hmotnému majetku
093 - Opravná položka k dlouhodobému nedokončenému nehmotnému majetku
094 - Opravná položka k dlouhodobému nedokončenému hmotnému majetku
095 - Opravná položka k poskytnutým zálohám na dlouhodobý majetek
096 - Opravná položka k dlouhodobému finančnímu majetku
097 - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku
098 - Oprávky k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku

Účtová třída 1 - ZÁSOBY

11 - Materiál
111 - Pořízení materiálu
112 - Materiál na skladě
119 - Materiál na cestě

12 - Zásoby vlastní činnosti
121 - Nedokončená výroba
122 - Polotovary
123 - Výrobky
124 - Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny

13 - Zboží
131 - Pořízení zboží
132 - Zboží na skladě a v prodejnách
139 - Zboží na cestě

15 - Poskytnuté zálohy na zásoby
151 - Poskytnuté zálohy na materiál
152 - Poskytnuté zálohy na zvířata
153 - Poskytnuté zálohy na zboží

19 - Opravné položky k zásobám
191 - Opravná položka k materiálu
192 - Opravná položka k nedokončené výrobě
193 - Opravná položka k polotovarům
194 - Opravná položka k výrobkům
195 - Opravná položka k mladým a ostatním zvířatům a jejich skupinám
196 - Opravná položka ke zboží
197 - Opravná položka k zálohám na materiál
198 - Opravná položka k zálohám na zvířata
199 - Opravná položka k zálohám na zboží

Účtová třída 2 - KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

21 - Peněžní prostředky v pokladně
211 - Pokladna
213 - Ceniny

22 - Peněžní prostředky na účtech
221 - Bankovní účty

23 - Krátkodobé úvěry
231 - Krátkodobé úvěry
232 - Eskontní úvěry

24 - Krátkodobé finanční výpomoci
241 - Emitované krátkodobé dluhopisy
249 - Ostatní krátkodobé finanční výpomoci

25 - Krátkodobý finanční majetek
251 - Majetkové cenné papíry k obchodování
252 - Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly
253 - Dluhové cenné papíry k obchodování
255 - Vlastní dluhopisy
256 - Dluhové cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti
257 - Ostatní cenné papíry
259 - Pořizování krátkodobého finančního majetku

26 - Převody mezi finančními účty
261 - Peníze na cestě

29 - Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku
291 - Opravná položka ke krátkodobému finančnímu majetku

Účtová třída 3 - ZÚČTOVACÍ VZTAHY

31 - Pohledávky (krátkodobé i dlouhodobé)
311 - Odběratelé
313 - Pohledávky za eskontované cenné papíry
314 - Poskytnuté provozní zálohy
315 - Ostatní pohledávky

32 - Závazky (krátkodobé)
321 - Dodavatelé
322 - Směnky k úhradě
324 - Přijaté provozní zálohy
325 - Ostatní závazky

33 - Zúčtování se zaměstnanci a institucemi
331 - Zaměstnanci
333 - Ostatní závazky vůči zaměstnancům
335 - Pohledávky za zaměstnanci
336 - Zúčtování s institucemi sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

34 - Zúčtování daní a dotací
341 - Daň z příjmů
342 - Ostatní přímé daně
343 - Daň z přidané hodnoty
345 - Ostatní daně a poplatky
346 - Dotace ze státního rozpočtu
347 - Ostatní dotace
349 - Spojovací účet k DPH

35 - Pohledávky za společníky
351 - Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba
352 - Pohledávky - podstatný vliv
353 - Pohledávky za upsaný základní kapitál
354 - Pohledávky za společníky při úhradě ztráty
355 - Ostatní pohledávky za společníky obchodní korporace
358 - Pohledávky ke společníkům společnosti

36 - Závazky ke společníkům
361 - Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba
362 - Závazky - podstatný vliv
364 - Závazky ke společníkům při rozdělování zisku
365 - Ostatní závazky ke společníkům obchodní korporace
366 - Závazky ke společníkům a členům družstva ze závislé činnosti
367 - Závazky z upsaných nesplacených cenných papírů a vkladů
368 - Závazky ke společníkům společnosti

37 - Jiné pohledávky a závazky
371 - Pohledávky z prodeje závodu
372 - Závazky z koupě závodu
373 - Pohledávky a závazky z pevných termínových operací
374 - Pohledávky z nájmu a pachtu
375 - Pohledávky z emitovaných dluhopisů
376 - Nakoupené opce
377 - Prodané opce
378 - Jiné pohledávky
379 - Jiné závazky

VZOROVÝ ÚČTOVÝ ROZVRH pro podnikatele (pro potřeby učebnice Účetnictví)

38 - Přechodné účty aktiv a pasiv
381 - Náklady příštích období
382 - Komplexní náklady příštích období
383 - Výdaje příštích období
384 - Výnosy příštích období
385 - Příjmy příštích období
388 - Dohadné účty aktivní
389 - Dohadné účty pasivní

39 - Opravná položka k zúčtovacím vztahům a vnitřní zúčtování
391 - Opravná položka k pohledávkám
395 - Vnitřní zúčtování
398 - Spojovací účet při sdružení

Účtová třída 4 - KAPITÁLOVÉ ÚČTY A DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

41 - Základní kapitál a kapitálové fondy
411 - Základní kapitál
412 - Ážio
413 - Ostatní kapitálové fondy
414 - Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků
416 - Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací
417 - Rozdíly z přeměn obchodních korporací
418 - Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací
419 - Změny základního kapitálu

42 - Fondy ze zisku a převedené výsledky hospodaření
421 - Rezervní fondy
422 - Nedělitelný fond
423 - Statutární fondy
424 - Ostatní fondy ze zisku
426 - Jiný výsledek hospodaření minulých let
428 - Nerozdělený zisk minulých let
429 - Neuhrazená ztráta minulých let

43 - Výsledek hospodaření
431 - Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení
432 - Zálohy na podíly na zisku

45 - Rezervy
451 - Rezervy podle zvláštních právních předpisů
453 - Rezerva na daň z příjmů
459 - Ostatní rezervy

46 - Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím
461 - Dlouhodobé úvěry

47 - Dlouhodobé závazky
471 - Dlouhodobé závazky - ovládaná nebo ovládající osoba
472 - Dlouhodobé závazky - podstatný vliv
473 - Emitované dluhopisy
474 - Závazky z nájmu a pachtu
475 - Dlouhodobé přijaté zálohy
478 - Dlouhodobé směnky k úhradě
479 - Jiné dlouhodobé závazky

48 - Odložený daňový závazek a pohledávka
481 - Odložený daňový závazek a pohledávka

49 - Individuální podnikatel
491 - Účet individuálního podnikatele

Účtová třída 5 - NÁKLADY

50 - Spotřebované nákupy
501 - Spotřeba materiálu
502 - Spotřeba energie
503 - Spotřeba ostatních neskladovatelných dodávek
504 - Prodané zboží

51 - Služby
511 - Opravy a udržování
512 - Cestovné
513 - Náklady na reprezentaci
518 - Ostatní služby

52 - Osobní náklady
521 - Mzdové náklady
522 - Příjmy společníků a členů družstva ze závislé činnosti
523 - Odměny členům orgánů obchodních korporací
524 - Zákonné sociální a zdravotní pojištění
525 - Ostatní sociální pojištění
526 - Zdravotní a sociální poj. individuálního podnikatele
527 - Zákonné sociální náklady
528 - Ostatní sociální náklady

53 - Daně a poplatky
531 - Daň silniční
532 - Daň z nemovitých věcí
538 - Ostatní daně a poplatky

54 - Jiné provozní náklady
541 - Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
542 - Prodaný materiál
543 - Dary
544 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení
545 - Ostatní pokuty a penále
546 - Odpis pohledávky
547 - Mimořádné provozní náklady
548 - Ostatní provozní náklady
549 - Manka a škody z provozní činnosti

55 - Odpisy, rezervy, komplexní náklady příštích období a opravné položky v provozní oblasti
551 - Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
552 - Tvorba a zúčtování zákonných rezerv podle zvláštních právních předpisů
554 - Tvorba a zúčtování ostatních rezerv
555 - Tvorba a zúčtování komplexních nákladů příštích období
557 - Zúčtování oprávky k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku
558 - Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek v provozní činnosti
559 - Tvorba a zúčtování opravných položek v provozní činnosti

56 - Finanční náklady
561 - Prodané cenné papíry a podíly
562 - Úroky
563 - Kursové ztráty
564 - Náklady z přecenění cenných papírů
565 - Náklady z finančního majetku
566 - Náklady z derivátových operací
567 - Mimořádné finanční náklady
568 - Ostatní finanční náklady
569 - Manka a škody na finančním majetku

57 - Rezervy a opravné položky ve finanční oblasti
574 - Tvorba a zúčtování finančních rezerv
579 - Tvorba a zúčtování opravných položek ve finanční činnosti

58 - Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace
581 - Změna stavu nedokončené výroby
582 - Změna stavu polotovarů
583 - Změna stavu výrobků
584 - Změna stavu zvířat
585 - Aktivace materiálu a zboží
586 - Aktivace vnitropodnikových služeb
587 - Aktivace dlouhodobého nehmotného majetku
588 - Aktivace dlouhodobého hmotného majetku

59 - Daně z příjmů, převodové účty a rezerva na daň z příjmů
591 - Daň z příjmů splatná
592 - Daň z příjmů odložená
593 - Tvorba a zúčtování rezervy na daň z příjmů
595 - Dodatečné odvody daně z příjmů
596 - Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům
597 - Převod provozních nákladů
598 - Převod finančních nákladů
599 - Náklady hospodářských středisek

Účtová třída 6 - VÝNOSY

60 - Tržby za vlastní výkony a zboží
601 - Tržby za vlastní výrobky
602 - Tržby z prodeje služeb
604 - Tržby za zboží

64 - Jiné provozní výnosy
641 - Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku
642 - Tržby z prodeje materiálu
644 - Smluvní pokuty a úroky z prodlení
646 - Výnosy z odepsaných pohledávek
647 - Mimořádné provozní výnosy
648 - Ostatní provozní výnosy

66 - Finanční výnosy
661 - Tržby z prodeje cenných papírů a podílů
662 - Úroky
663 - Kursové zisky
664 - Výnosy z přecenění cenných papírů
665 - Výnosy z finančního majetku
666 - Výnosy z derivátových operací
667 - Mimořádné finanční výnosy
668 - Ostatní finanční výnosy

69 - Převodové účty
697 - Převod provozních výnosů
698 - Převod finančních výnosů
699 - Výnosy hospodářských středisek

Účtová třída 7 - ZÁVĚRKOVÉ A PODROZVAHOVÉ ÚČTY

70 - Účty rozvažné
701 - Počáteční účet rozvažný
702 - Konečný účet rozvažný

71 - Účet zisků a ztrát
710 - Účet zisků a ztrát

75 až 79 - Podrozvahové účty

Účtové třídy 8 a 9 - VNITROPODNIKOVÉ ÚČETNICTVÍ

Zdroj: Obchodní akademie Plzeň, 2024