

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Diplomová práce**

**Zhodnocení účetního zobrazení finančního leasingu dle  
IFRS a české právní úpravy v leasingové společnosti**

**Tereza Kolaříková**

© 2014 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra obchodu a financí

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Kolaříková Tereza

Podnikání a administrativa

Název práce

**Zhodnocení účetního zobrazení finančního leasingu dle IFRS a české právní úpravy v leasingové společnosti**

Anglický název

**Review of Financial Lease Reporting in Accordance with IFRS and Czech legal regulation in Leasing Company**

### Cíle práce

Hlavním cílem práce je zhodnotit účetní zobrazení finančního leasingu v leasingové společnosti, která má povinnost vykazovat svá účetní data dle mezinárodních standardů IFRS, má sídlo v České republice a tudíž musí při stanovení základů daně z příjmů vycházet z výsledku hospodaření očištěného od IFRS. Dílčím cílem práce je provést analýzu účtování a vykazování finančního leasingu dle IFRS v porovnání s českými právními normami, upozornění na rozdílnost pojetí tohoto zobrazení, uvedení dopadů do účetního výkaznictví a upozornění na možná úskalí pramenící z odlišností.

### Metodika

Na základě analýzy, syntézy a komparace informací z dostupných zdrojů budou zpracována teoretická východiska práce. Pozornost bude zaměřena na metody oceňování, účtování a vykazování majetku pronajímaného formou finančního leasingu především z pohledu pronajímatele. Budou použity metody stanovení současně hodnoty minimálních leasingových plateb, hrubé a čisté investice do leasingu a nerealizovaných úrokových výnosů. Na základě předchozího zkoumání bude upozorněno na významné rozdíly v účtování a vykazování finančního leasingu dle IFRS a české právní úpravy a také na úskalí, která přináší vykazování dle IFRS v prostředí České republiky. Budou analyzovány postupy při oceňování, účtování a vykazování finančního leasingu v konkrétní leasingové společnosti, bude upozorněno na problémové oblasti a budou diskutována možná opatření vedoucí ke zjednodušení těchto procesů.

### Harmonogram zpracování

1. Úvod	6/2013	5. Zhodnocení výsledků a doporučení	2/2014
2. Cíl práce a metodika	6/2013	6. Závěr	2/2014
3. Teoretická východiska	9/2013	7. Seznam použitých zdrojů	2/2014
4. Vlastní řešení	1/2014	8. Přílohy	2/2014

## **Rozsah textové části**

50 - 60 stran

## **Klíčová slova**

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), České účetní standardy, majetek, leasing, nemovitost, závazek, pohledávka, zisk, ztráta

## **Doporučené zdroje informací**

1. BENDA, V., KELBLOVÁ, H., PULZ, J., VESELÁ, M.: LEASING právní, účetní a daňové postupy v praxi včetně příkladů. Praha: BOVA POLYGON, 2006. ISBN 80-7273-132-7
  2. DVORÁKOVÁ, D.: Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IAS/IFRS. Brno: Computer Press, 2006. ISBN 80-251-1085-0
  3. DVORÁKOVÁ, D.: Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS. Brno: Computer Press, 2008. ISBN 978-80-251 1950 1
  4. HINKE, J.: Účetnictví podle IAS/IFRS: příklady a případové studie. Praha: Alfa Publishing, 2006. ISBN 80 86851-49-410.
  5. JINDROVÁ, Blanka. Leasing: chyby a problémy. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, 2002. ISBN 80 247 0132 4
  6. KOVANICOVÁ, D. a kol.: Finanční účetnictví - světový koncept IFRS/IAS. Praha: Bova Polygon, 2005. ISBN 80 86371 48 4
  7. KOVANICOVÁ, D.: Jak porozumět světovým, evropským, českým výkazům. Praha: Bova Polygon, 2004. ISBN 80 7273 095 9
  8. KRUPOVÁ, L. a kol.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví: principy, metodologie, interpretace. Praha: VOX, 2005. ISBN 80-86324 44 3
  9. KRUPOVÁ, L.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví: aplikace v podnikové praxi : stav k 1.1.2009. Praha: VOX, 2009. ISBN 978-80-86324-76-0
  10. ŠRÁMKOVÁ, A., JANOUŠKOVÁ, M.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IAS/IFRS). Praha: Svaz účetních, 2009. ISBN 978-80-86716-61-9
  11. VALOUCH, Petr. Leasing v praxi. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-0745-4
- Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění  
Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

## **Vedoucí práce**

Stárová Marta, Ing., Ph.D.

## **Termín odevzdání**

březen 2014

Elektronicky schváleno dne 5.3.2014

**Ing. Helena Čermáková, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6.3.2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan fakulty

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Zhodnocení účetního zobrazení finančního leasingu dle IFRS a české právní úpravy v leasingové společnosti " jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil(a) autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30.3.2014

---

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala všem, kteří mi pomáhali při realizování této práce, zejména pak vedoucí diplomové práce Ing. Martě Stárové za její věcné připomínky a za její podporu.

# **Zhodnocení účetního zobrazení finančního leasingu dle IFRS a české právní úpravy v leasingové společnosti**

---

## **Review of Financial Lease Reporting in Accordance with IFRS and Czech legal regulation in Leasing Company**

### **Souhrn**

Diplomová práce hodnotí účetní zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele v konkrétní společnosti dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy. Také zobrazuje odlišnosti v účtování finančního leasingu z hlediska pronajímatele a porovnává vykazované informace dle IFRS standardů a dle české právní úpravy.

Teoretická část práce se všeobecně zabývá leasingem, jeho vývojem, klasifikací a pojednává o jeho výhodách a nevýhodách. Další úsek teoretické části práce analyzuje vykazování finančního leasingu z hlediska Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a české právní úpravy. Poukazuje na významné rozdíly, případně uvádí, v čem se oba přístupy shodují. Dále je rozebrána právní úprava finančního leasingu a to na základě posuzování z hlediska daně z příjmu a daně z přidané hodnoty.

Praktická část práce se věnuje zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a jeho porovnání s pojetím finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle českých právních předpisů. Z teoretických i praktických poznatků jsou odvozeny závěry.

## **Summary**

This thesis focuses on the assessment of the accounting view of the financial lease from the point of view of the lessor in a particular company in accordance with both International Financial Reporting Standards and the Czech legislation. It also underlines the differences in the accounting of the finance leases in terms of the lessor and compares the information reported in accordance with both IFRS standards and the Czech legislation.

The theoretical part deals with the leasing in general, its development and classification and discusses its advantages and disadvantages. Another section of the theoretical part analyzes the reporting of financial leasing in terms of both the International Financial Reporting Standards and the Czech legislation. It underlines significant differences and if needed it also describes what the both approaches have in common. Then the legal framework of the finance lease is analyzed on the basis of the income tax and value added tax.

The practical part focuses on describing the financial leasing from the point of view of the lessor in accordance with International Financial Reporting Standards. Then it is compared with the point of view of the lessor in conditions of the Czech legal framework. Both the theoretical and practical findings then serve for the final conclusions.

**Klíčová slova:** Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), České účetní standardy, majetek, leasing, nemovitost, závazek, pohledávka, pronajímatel, nájemce

**Keywords:** International Financial Reporting Standards (IFRS), Czech accounting standards, property, leasing, property, liability, claim, lessor, renter

## **OBSAH:**

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>11</b>
<b>2. CÍL PRÁCE A METODIKA.....</b>	<b>13</b>
<b>3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....</b>	<b>15</b>
3.1 Charakteristika leasingu.....	15
3.2 Výhody a nevýhody leasingu.....	16
3.3 Klasifikace leasingu.....	17
3.3.1 Leasing z hlediska majetkoprávních vztahů .....	18
3.3.2 Leasing dle regionu a teritoria .....	19
3.3.3 Leasing dle zůstatkové hodnoty na konci doby nájmu .....	19
3.3.4 Ostatní druhy leasingu .....	20
3.4 Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS.....	20
3.5 Leasing dle IAS 17 .....	22
3.5.1 Definice dle IAS 17 .....	25
3.5.2 Finanční leasing dle IAS 17.....	27
3.5.3 Operativní leasing dle IAS 17.....	31
3.6 Leasing dle české právní úpravy.....	33
3.6.1 Daň z přidané hodnoty (DPH) .....	34
3.6.2 Daň z příjmu .....	34
3.6.3 Finanční leasing z hlediska nájemce.....	35
3.6.4 Finanční leasing z hlediska pronajímatele .....	36
<b>4. VLASTNÍ ŘEŠENÍ.....</b>	<b>37</b>
4.1 Charakteristika podnikatelského subjektu .....	37
4.2 Vlastní analýza.....	40
4.2.1 Finanční leasing nemovitostí z hlediska pronajímatele .....	41
4.2.2 Účetní zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle IAS 17 – Leasing.....	44
4.2.3 Účetní zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle českých právních předpisů.....	57
<b>5. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>68</b>



6. ZÁVĚR.....	72
7. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	73
8. PŘÍLOHY .....	75

## Seznam tabulek

Tabulka č.1 – Amortizační tabulka.....	46
Tabulka č. 2 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2011 dle IFRS.....	47
Tabulka č. 3 - Účetní deník pro rok 2011 dle IFRS.....	48
Tabulka č. 4 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2011 dle IFRS .....	50
Tabulka č. 5 - Konečná rozvaha pro rok 2011 dle IFRS .....	50
Tabulka č. 6 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2012 dle IFRS.....	51
Tabulka č. 7 - Účetní deník pro rok 2012 dle IFRS.....	51
Tabulka č. 8 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2012 dle IFRS .....	52
Tabulka č. 9 - Konečná rozvaha pro rok 2012 dle IFRS .....	52
Tabulka č. 10 - Počáteční rozvaha pro rok 2027 dle IFRS .....	54
Tabulka č. 11 - Účetní deník pro rok 2027 dle IFRS.....	54
Tabulka č. 12 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2027 dle IFRS .....	55
Tabulka č. 13 - Konečná rozvaha pro rok 2027 dle IFRS .....	56
Tabulka č. 14 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2011 dle české právní úpravy.....	58
Tabulka č. 15 - Účetní deník pro rok 2011 dle české právní úpravy .....	58
Tabulka č. 16 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2011 dle české právní úpravy.....	60
Tabulka č. 17 - Konečná rozvaha pro rok 2011 dle české právní úpravy.....	60
Tabulka č. 18 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2012 dle české právní úpravy.....	61
Tabulka č. 19 - Účetní deník pro rok 2012 dle české právní úpravy .....	61
Tabulka č. 20 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2012 dle české právní úpravy.....	63
Tabulka č. 21 - Konečná rozvaha pro rok 2012 dle české právní úpravy.....	63
Tabulka č. 22 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2027 dle české právní úpravy.....	64
Tabulka č. 23 - Účetní deník pro rok 2027 dle české právní úpravy .....	64

Tabulka č. 24 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2027 dle české právní úpravy.....	66
Tabulka č. 25 - Konečná rozvaha pro rok 2027 dle české právní úpravy.....	66

### **Seznam schémat**

Schéma č. 1 - Rozhodovací strom pro klasifikaci leasingu dle IFRS.....	42
--	----

# 1. ÚVOD

Již řadu desetiletí odbourává světová ekonomika národní hranice a má stále více globální charakter. Proces, který probíhá v oblasti ekonomiky, probíhá i v oblasti informačních systémů. Nezbytnost sjednocení informačních systémů, urychlení komunikace, zvýšení srovnatelnosti, všeobecné srozumitelnosti a spolehlivosti ekonomických informací jsou určujícími faktory dalšího vývoje účetnictví a účetního výkaznictví.

Spolu s ekonomickou globalizací v Evropě probíhá i politické sjednocování a to v rámci Evropské unie. V návaznosti na tyto jednotlivé procesy stále roste potřeba harmonizace účetnictví. Účetní informace jsou potřebné nejen pro realizaci kvalifikovaných podnikatelských rozhodnutí, ale i ze stránky poskytování dotací, podpor a grantů v těch nejrůznějších podobách. Tlaky na harmonizaci účetnictví se postupně rozšiřují i mimo rámec velkých podnikatelských subjektů.

V dnešní době vedle sebe existují tři významné linie mezinárodní účetní harmonizace a to Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), účetní směrnice Evropské Unie a národní standardy Spojených států amerických US – GAAP, které jsou významné pro celosvětovou harmonizaci účetnictví.

O významu Mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro Českou republiku není pochyb. Užití IFRS standardů vyžaduje Evropská Unie a to pro společnosti, které emitují veřejně obchodovatelné cenné papíry. Společnosti jsou od roku 2005 povinny sestavovat konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Požadavek Evropské unie se samozřejmě odrazil i v českých účetních předpisech a to v roce 2004, kdy vstoupil v platnost paragraf 19 odst. 9 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, který ukládá pro společnosti emitující cenné papíry registrované na regulovaném trhu cenných papírů v členských státech Evropské Unie, povinnost použít pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví upravené právem Evropských společenství. V platnost také vstoupil paragraf 23a zákona o účetnictví, který nařizuje konsolidujícím účetním jednotkám, které jsou emitenty cenných papírů registrovaných na regulovaném trhu cenných papírů v členských

státech Evropské unie použití Mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro sestavení konsolidované účetní závěrky a při vyhotovení výroční zprávy.

Závěrečná účetní práce, kterou je účetní závěrka, by měla poskytovat konečný souhrn informací. Tyto informace jsou potřebné nejen pro řízení dané společnosti, ale především pro zveřejnění celkového ekonomického stavu společnosti. Z tohoto hlediska musí být informace určitým způsobem harmonizovány a porovnávány a to nejen v rámci České republiky, ale hlavně v mezinárodním měřítku.

České účetní standardy jsou v mnoha případech svázány s daňovými zákony. V mezinárodních standardech účetního výkaznictví se daňové hledisko vůbec neodráží. Vykazování dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví má sloužit pro srovnání a porovnání ekonomické situace různých společností nejenom v rámci České republiky nebo jiného státu, ale kdekoliv na světě, a proto musí být jakýkoliv daňový zásah zcela vyloučen, aby srovnání a porovnání bylo možné.

## **2. CÍL PRÁCE A METODIKA**

### **Cíl práce**

Hlavním cílem práce je zhodnotit účetní zobrazení finančního leasingu v leasingové společnosti, která má povinnost vykazovat svá finanční data dle mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS, má sídlo v České republice a tudíž musí při stanovení základů daně z příjmů vycházet z výsledku hospodaření očištěného od IFRS. Dílčím cílem práce je provést analýzu účtování a vykazování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS v porovnání s českými právními normami, dále upozornění na rozdílnost pojetí tohoto zobrazení, uvedení dopadů do účetního výkaznictví a upozornění na možná úskalí pramenící z odlišností.

### **Metodika práce**

Na základě kritické analýzy informací získaných z dostupných českých a zahraničních zdrojů a za pomoci syntézy dílčích zjištění a jejich komparace budou zpracovávána teoretická východiska práce. V jednotlivých kapitolách bude použita metoda deskripce. Bude provedena analýza účtování a vykazování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS a dle české právní úpravy, na základě které budou rozkryta pravidla obou systémů a také vazby mezi těmito systémy. Porovnáním řešení v obou systémech budou zdůrazněny jejich odlišnosti. Dále bude proveden proces zkoumání jednotlivých odlišností a zároveň i vazeb mezi dvěma systémy vykazování. Tento proces přispěje k odhalení významných souvislostí obou systémů vykazování a také pomůže znázornit oba systémy jako celek. Teoretická východiska a také praktická východiska práce budou zpracována na základě komparace neboli na základě srovnání obou systémů účtování a vykazování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS a dle české právní úpravy.

Pozornost bude zaměřena na metody oceňování, účtování a vykazování majetku pronajímaného formou finančního leasingu především z pohledu pronajímatele. Budou

použity metody vysvětlené v teoretické části a následně aplikované v praktické části práce. Jedná se o metody stanovení současné hodnoty minimálních leasingových plateb, hrubé a čisté investice do leasingu a nerealizovaných úrokových výnosů. Na základě předchozího zkoumání bude upozorněno na významné rozdíly v účtování a vykazování finančního leasingu dle české právní úpravy a dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS a také na úskalí, která přináší vykazování dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS v prostředí České republiky. Budou analyzovány postupy při oceňování, účtování a vykazování finančního leasingu z hlediska pronajímatele v konkrétní leasingové společnosti. Bude upozorněno na problémové oblasti a budou diskutována možná opatření vedoucí ke zjednodušení těchto procesů. K sestavení závěrů práce bude použita metoda indukce.

### **3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA**

#### **3.1 Charakteristika leasingu**

Pojem leasing pochází z anglického slova „lease“, které znamená pronájem, respektive smlouvu o pronájmu. Leasing neznamená tedy nic jiného, než pronájem či nájem hmotných, ale i nehmotných věcí a práv, kdy pronajímatel, tedy osoba, která majetek pronajímá, poskytuje za úplatu nebo jiné peněžní plnění nájemci, tedy osobě, která získává příležitost majetek používat, právo danou věc nebo právo v průběhu doby pronájmu užívat. Podstatné je, že po dobu pronájmu zůstává majetek ve vlastnictví pronajímatele, na nájemce pouze přechází právo daný majetek užívat. [11, s. 9]

K naplnění a realizaci podnikatelských a spotřebitelských záměrů, nevyžadující okamžité získání předmětu leasingu do vlastnictví uživatele, může být využito právě financování pomocí leasingu. Předmětem leasingu bývají movité věci, jako jsou například stroje, počítače, dopravní prostředky, výrobní linky, ale také to bývají nemovitosti a nehmotná práva. V praxi se jedná hlavně o předměty, které lze odepisovat pro daňové účely. Leasing je využíván k uspokojování potřeb obchodních společností, jiných podnikatelských subjektů, veřejnoprávních institucí i spotřebitelů. [1, s. 16]

Leasing přispívá k růstu produktivních odvětví národního hospodářství. Napomáhá v podmínkách tržního hospodářství ekonomickému rozvoji, také podporuje restrukturalizaci a modernizaci výrobní základny ekonomiky i sektoru služeb. Řadě začínajících podnikatelů napomáhá při startu ekonomických aktivit. Leasing podporuje malé a střední podnikatele a to díky pružnosti leasingových modelů a dostupnosti leasingových řešení. Při využívání přeshraničních modelů napomáhá i rozvoji mezinárodního obchodu. V podmínkách naší ekonomiky vystupuje do popředí i podíl leasingu na mobilizaci zdrojů pro financování investic potřebných pro restrukturalizaci a rozvoj. [1, s. 17]

### 3.2 Výhody a nevýhody leasingu

Leasingové transakce jsou pro příjemce tohoto způsobu pořizování majetku spojeny s některými pozitivními ekonomickými a uživatelskými dopady.

- a) Na pořízení předmětu leasingu a jeho bezprostřední investice není potřeba okamžitého kapitálu a lze tedy finanční prostředky použít na jiné účely.
- b) Leasing příznivě ovlivňuje cash flow a likviditu – leasingové splátky umožňují rozpočtování a prognózy této finanční kategorie.
- c) Dle aktuálních finančních možností leasingového příjemce je zde možnost rozložení leasingových splátek
- d) Leasingové financování je obvykle rychlejší a jednodušší a nepotřebuje takové zajištění jako například úvěrové financování přes bankovní instituce
- e) Leasingová platba je daňově uznatelný náklad po splnění zákonem daných podmínek
- f) Leasing také slouží ke zmírňování důsledků inflace, značí se velkou pružností. Konstantností a předem pevně stanovenými termíny splatnosti splátek leasingu umožňuje jednoznačnou kalkulaci odpovídajících nákladů příjemce leasingu.
- g) Obce a jiné veřejnoprávní organizace mohou leasingem přenášet na soukromou sféru některá investiční rizika i řadu technických a administrativních agend.

[1, s. 21]

Leasing ale bohužel není výhodný a využitelný ve všech situacích a pro všechny subjekty. Pořízení předmětu leasingem je pro příjemce leasingu dražší, než jeho nákup za hotové nebo při pořízení s možností úvěru. Příjemce leasingu je při využívání



předmětu leasingu svázán s podmínkami leasingové smlouvy, které jsou z tohoto hlediska velmi omezující. [1, s. 21]

Velkou nevýhodou leasingu je, že majetek zůstává ve vlastnictví pronajímatele a to po celou dobu trvání leasingového vztahu. Příjemce leasingu nemá v tomto případě možnost uplatňovat do svých daňově uznatelných nákladů daňové odpisy tohoto majetku. [1, s. 21]

Nevýhodou také je, že i když pronajatý majetek zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti, zejména v situaci finančního leasingu, přenáší leasingová společnost na nájemce rizika, které vyplývají z vlastnictví majetku, jako by skutečný vlastník byl nájemce. V případě leasingu operativního je tento fakt dobře skrytý v leasingové ceně. [1, s. 21]

### **3.3 Klasifikace leasingu**

Leasing je možno klasifikovat z několika různých hledisek.

#### **Leasing z hlediska majetkoprávních vztahů**

- a) Finanční leasing
- b) Operativní leasing
- c) Zpětný leasing

#### **Leasing dle regionu a teritoria**

- a) Domácí leasing
- b) Přeshraniční leasing

#### **Leasing dle zůstatkové hodnoty na konci doby nájmu**

- a) Leasing s plnou amortizací
- b) Leasing se zůstatkovou hodnotou

## **Ostatní druhy leasingu**

- a) Konsorciální leasing
- b) Subleasing

### **3.3.1 Leasing z hlediska majetkových vztahů**

#### **Finanční leasing**

V případě finančního leasingu je na nájemce přenesena odpovědnost za předmět leasingu i nebezpečí a rizika, která se vztahují jak k předmětu leasingu, tak i k jeho používání. V případě finančního leasingu disponuje nájemce obvykle právem získat pronajatý majetek do vlastnictví v případě splnění všech podmínek leasingové smlouvy. [1, s. 17]

#### **Operativní leasing**

Operativním leasingem se rozumí krátkodobé nebo střednědobé užívání předmětu leasingu na dobu určenou potřebami nájemce. V případě operativního leasingu bývají smlouvy uzavírány na dobu výrazně kratší, než je fiskální životnost náležitého majetku. V operativním leasingu nese veškerou odpovědnost a riziko nebezpečí škody na věci, běžná vlastnická rizika i investiční rizika pronajímatel tedy leasingová společnost. Pronajímatel odpovídá za provozuschopnost najaté věci a za dosahování dohodnutých provozních parametrů této věci. Operativní leasing je účelný hlavně k užívání věci podléhající prudkému technologickému rozvoji nebo módním trendům. [1, s. 18]

#### **Zpětný leasing**

O zpětném leasingu se mluví jako o specifickém druhu leasingu a to z pohledu změny majetkových práv k předmětu leasingu. Leasingová společnost získává předmět leasingu od klienta, jako budoucího příjemce leasingu, a následně ho původnímu majiteli poskytuje do finančního pronájmu. Významem této transakce pro příjemce leasingu je opatření potřebných prostředků. [1, s. 19]

### **3.3.2 Leasing dle regionu a teritoria**

#### **Domácí leasing**

*„Na jednotlivých leasingových trzích jsou nabízeny především produkty vnitrostátního leasingu (domácího), při jejichž využívání nedochází k toku leasingových splátek přes hranice. Poskytovatel i příjemce leasingu sídlí totiž na území jednoho státu. I v tomto případě může být předmět leasingu dodán (dovezen) ze zahraničí.“ [1, s. 20]*

#### **Přeshraniční leasing**

V modelech tohoto druhu leasingu vystupují subjekty, které mají sídlo na území různých států. Leasingové splátky a i předmět leasingu překračují hranice státu. V zájmu snížení ceny leasingu je v jeho rámci používáno specifík daňových, účetních a celních předpisů více států a obvykle i přínosů exportních podpor. Jedná se zároveň o leasingové obchody se zvýšenými riziky, kterými jsou například rizika teritoriální, devizové, legislativní, kriminální atd., spojenými s požadavkem na hlubší nebo několikeré jištění. [1, s. 20]

### **3.3.3 Leasing dle zůstatkové hodnoty na konci doby nájmu**

#### **Leasing s plnou amortizací**

V případě tohoto leasingu se jedná o takový pronájem, při kterém má pronajímatel úplně pokryty v nájemném náklady, které souvisí s pořízením předmětu pronájmu, náklady spojené s leasingovou operací a vytváří si přiměřený zisk. Na konci nájemního vztahu má předmět leasingu nulovou nebo minimální zůstatkovou hodnotu. Jde v podstatě o základní způsob finančního pronájmu. [1, s. 19]

#### **Leasing se zůstatkovou hodnotou**

V případě leasingu se zůstatkovou hodnotou nepokryje nájemné všechny náklady pronajímatele spojené s pořízením předmětu a leasingovou operací. Po skončení nájemní

doby může být předmět leasingu prodán příjemci leasingu za předem dohodnutou kupní cenu nebo je prodán třetí osobě. [1, s. 19]

### **3.3.4 Ostatní druhy leasingu**

#### **Konsorciální leasing**

Mluví – li se, o konsorciálním leasingu znamená to, že je do financování leasované majetkové hodnoty začleněno více investorů a leasingová společnost se na jejím pořízení podílí jen zčásti. Zůstatek kupní ceny je hrazen třetími subjekty, kterými jsou například banky, pojišťovny nebo penzijní fondy. Tyto subjekty nedisponují vůči leasingové společnosti právem vyžadovat splacení finančních prostředků investovaných do pořízení předmětu leasingu, podílejí se zásadně na výtěžku z leasingových splátek. Tento druh leasingové transakce je využíván zejména při dlouhodobém leasování nákladných komodit. [1, s. 19]

#### **Subleasing**

Co se týče subleasingu jedná se o pronájem majetkové hodnoty užívané na základě leasingové smlouvy třetí osobě. Předmět leasingu zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti. Zůstávají zachována i oprávnění a závazky obou dvou stran původní leasingové smlouvy. Nájemce z primární leasingové smlouvy přenáší na třetí osobu prospěch z užitné hodnoty předmětu leasingu a zaručuje jí nerušenou držbu. [1, s. 20]

## **3.4 Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS**

V sedmdesátých letech dvacátého století začaly vznikat Mezinárodní standardy účetního výkaznictví. První krok, který směřoval ke všeobecné harmonizaci účetnictví, byl učiněn v roce 1973, kdy v Londýně vznikla nezávislá soukromá instituce IASC – Výbor mezinárodních účetních standardů. Instituce IASC vznikla společnou dohodou profesních

organizací zakládajících zemí, mezi které patří Kanada, USA, UK, Austrálie, Francie, Německo, Nizozemí, Japonsko a Mexiko. Výbor mezinárodních účetních standardů si vytyčil za hlavní cíl podat ucelený soubor účetních standardů pro účetní výkaznictví, který by byl uznáván v celosvětovém měřítku. [7, s. 122]

IASC dosáhl postupem času tak významného postavení, že se o jeho práci začala zajímat celá řada mezinárodních organizací, které se staly pozorovateli bez hlasovacího práva ať už v Radě IASC nebo v její Konzultační skupině. [7, s. 122]

V roce 2001 začala pracovat Rada pro Mezinárodní účetní standardy – IASB, je to hlavní výkonný orgán, který řídí tvorbu jednotlivých standardů. Rada IASB převzala veškerou odpovědnost za tvorbu globálně platných účetních standardů. IASB má celkem 14 členů z devíti zemí. [3, s. 6]

V roce 2001 byly přejmenovány některé původní názvy a také se změnily běžně používané zkratky. Aby bylo patrné, že standardy neříkají jak účtovat, ale kde, kam a co vykazovat, bylo označení celého souboru IAS změněno na IFRS. Znamená to ale, že jednotlivé standardy IAS 1 až IAS 41 zůstávají v platnosti a nesou stále označení IAS až do doby jejich novelizace nebo do doby jejich zrušení. Pokud se tedy hovoří o standardech IFRS hovoří se i o standardech IAS. V roce 2003 byl vydán historicky první standard IFRS 1. Standardy nové řady jsou číslovány od čísla 1 až po číslo 8. [7, s. 124]

Není až tak složité najít důvod, proč je důležité vyvinout v každém oboru lidské činnosti pravidla či jednotný systém. Konkrétně v oboru účetnictví je nezbytné takový jednotný systém mít, protože poskytuje jednak velice důležitá data a také nezbytné informace pro chod celého podniku. [9, s. 3]

V dnešní době vedle sebe existují 3 hlavní systémy ovlivňující podobu mezinárodního výkaznictví.

1. Mezinárodní standardy účetního výkaznictví IFRS
2. Účetní směrnice Evropské unie
3. Národní účetní standardy Spojených států US GAAP – jsou to pravidla, která se používají v USA pro celou řadu společností. Historie národních standardů US GAAP se píše od roku 1929. [7, s. 118]

IFRS standardy hrají v Evropě roli, kterou v USA plní systém US GAAP. Oba systémy jsou postaveny na podobných principech a na podobné metodologii. Z globálního hlediska lze říci, že mezi oběma systémy jsou jen malé odlišnosti. Je nutné podotknout, že standardy IFRS nejsou tvořeny jen pro určitou zemi, ale jsou mezinárodní. US GAAP mají využití pouze národní. [9, s. 3]

Česká společnost se může se standardy IFRS setkat pokud:

1. přechází z české účetní právní úpravy na IFRS. Důvodem k tomuto kroku je skutečnost, že je emitentem cenných papírů a proto musí v souladu s IFRS vykazovat podle požadavků EU povinně anebo se může jednat o dobrovolný přechod na IFRS.
2. stala se dceřinou společností mateřské společnosti, která již podle IFRS vykazuje [9, s. 1]

### **3.5 Leasing dle IAS 17**

Účetním zobrazením finančních a operativních leasingů se jak z hlediska nájemce, tak i z hlediska pronajímatele zabývá, dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví,

standard IAS 17 – Leasingy. Standard na rozdíl od národních úprav jednoznačně rozlišuje rozdílnost mezi operativním a finančním leasingem. V případě operativního leasingu vykazuje předmět leasingu ve své rozvaze pronajímatel, který jej také zároveň odpisuje. Nájemce poté účtuje jen o jednotlivých splátkách, které rovnoměrně soustřeďuje do nákladů po celou dobu leasingu. V případě finančního leasingu vykazuje předmět leasingu ve své rozvaze nájemce, který jej odpisuje po dobu životnosti. Pronajímatel vykazuje pohledávku za nájemcem, která se tak postupně snižuje v závislosti na přijatých splátkách. [8, s. 250]

IAS 17 – Leasingy obecně zahrnuje situace, kdy jeden subjekt jako nájemce získá právo po určitou dobu užívat aktivum druhého subjektu jako pronajímatele za určitou úplatu nebo za sérii plateb. [2, s. 122]

Poprvé byl standard IAS 17 – Leasingy přijat v roce 1982 a to pod názvem Účtování leasingů. Tato první verze standardu vstoupila v platnost v roce 1984 a v roce 1987 byl standard novelizován. Novela standardu vstoupila v platnost v roce 1999 a to již pod novým názvem Leasingy. [9, s. 257]

Ke standardu IAS 17 se přímo vážou celkem tři interpretace a to konkrétně SIC 15 – Operativní leasingy – pobídky, SIC 27 - Vyhodnocování podstaty transakcí uzavřených právní formou leasingu a IFRIC 4 – Určení, zda smlouva obsahuje leasing. [9, s. 257]

Standard IAS 17 se aplikuje a vztahuje na všechny leasingy, výjimku však tvoří několik přesně definovaných případů. Standard se nevztahuje na konkrétní leasingové smlouvy, které se zabývají průzkumem nebo využíváním neobnovitelných přírodních zdrojů a také se nevztahuje na licenční smlouvy, jejichž předmětem jsou filmy, video, hry, rukopisy, patenty, autorská práva nebo copyrighty. Zároveň by se také neměl standard využívat k oceňování investic do nemovitostí a biologických aktiv, které jsou upraveny standardem IAS 40 – Investice do nemovitostí a IAS 41 – Zemědělství. [2, s. 122]

Podle IAS 17 je klasifikace leasingů založena na základní podmínce, kterou je dopad rizika a odměn, souvisejících s vlastnictvím pronajímaného aktiva, na nájemce nebo na

pronajímatele. Rizika spojená s leasingem spočívají ve ztrátách při nevyužití kapacity, při technologickém zastarání a při nesprávném odhadu návratnosti vložených prostředků při změně ekonomických podmínek. Naopak mezi užitky lze zahrnout očekávané ziskové operace během ekonomické životnosti předmětu leasingu a zisk plynoucí ze zhodnocení nebo realizace zbytkové hodnoty. [8, s. 253]

V odstavci 10 standard IAS 17 – Leasingy uvádí několik skutečností, které mají společně napomoci při rozhodování o typu leasingu. Pokud splňuje leasingová smlouva některé z následujících skutečností, má ji společnost považovat za finanční leasing. [8, s. 254]

1. Převod vlastnictví aktiva na nájemce do konce nájemní doby.
2. Nájemce má právo koupit aktivum za cenu podstatně nižší, než bude fair value k datu možného odkupu, je-li dostatečně jisté, že toto právo bude využito.
3. Doba leasingu je sjednána na podstatnou dobu ekonomické životnosti aktiva, i v případě, že vlastnictví nebude převedeno.
4. Na začátku leasingu je současná hodnota minimálních leasingových plateb rovná anebo větší než fair value pronajatého aktiva.
5. Pronajatá aktiva jsou tak specifické povahy, že bez větších úprav nejsou pro jiného nájemce použitelná. [2, s. 124]

Mezi další situace, které mohou vést ke klasifikaci leasingu, jako finančního jsou dle IAS 17 tyto:

1. Právo nájemce zrušit leasing za předpokladu, že ponese veškeré ztráty pronajímatele.
2. Veškeré ztráty nebo zisky, vyplývající z pohybu fair value zbytkové hodnoty, připadají nájemci.
3. Nájemce je schopen pokračovat v leasingu v následujícím období za nájemné, které je ale podstatně nižší než je tržní nájemné. [3, s. 114]



### **3.5.1 Definice dle IAS 17**

Standard IAS 17 – Leasingy je založen na velkém množství definic, s kterými pracuje.

[8, s. 250]

**Leasing** – smlouva, ve které pronajímatel převádí na nájemce právo užívat aktivum po dobu smluvenou a to za jednorázovou platbu nebo za sérii plateb. [8, s. 250]

**Finanční leasing** – je to typ leasingu, při kterém dochází k převodu v podstatě všech rizik a odměn, vyplývajících z vlastnictví aktiva. [8, s. 250]

**Operativní leasing** - je to jiný typ leasingu než leasing finanční. [10, s. 156]

**Nevypověditelný leasing** – je to leasing, který lze vypovědět jen při výskytu vzdálené nejisté skutečnosti, s povolením pronajímatele, pokud nájemce vstoupí do zcela nového leasingu, jehož předmětem je shodné nebo ekvivalentní aktivum, s totožným pronajímatelem anebo pokud nájemce zaplatí na začátku leasingu takovou dodatečnou částku, na základě které je toto pokračování leasingu zdůvodnitelně jisté. [8, s. 251]

**Počátek leasingu** – je to datum podpisu leasingové smlouvy nebo také datum vázanosti stran hlavními ujednáními leasingu. [8, s. 251]

**Doba trvání leasingu** – je to nevypověditelná doba, na kterou má nájemce dohodnutý nájem aktiva spolu s jinými lhůtami, ve kterých má nájemce právo pokračovat v leasingu, přičemž při vzniku leasingu je zdůvodněně jisté, že nájemce toto právo uplatní. [3, s. 119]

**Minimální leasingové platby** – jsou to takové platby, které probíhají v době trvání leasingu, které jsou nebo také mohou být po nájemci požadovány avšak s výjimkou podmíněného pronájmu, které mají být placeny pronajímatelem a jemu zpětně uhrazeny, společně s:

- a) pokud se jedná o nájemce – částkami, které jsou garantované nájemcem nebo spřízněnou stranou nájemce

- b) pokud se jedná o pronajímatele – kterákoliv zbytková hodnota garantovaná pronajímateli a to buď nájemcem, spřízněnou stranou nájemce nebo také nezávislou třetí stranou, která je finančně schopná poskytnout tuto záruku. [10, s. 156]

**Fair value** – jedná se o částku, za kterou může být aktivum směřeno nebo závazek uhrazen, mezi znalými a ochotnými stranami v nespřízněné transakci. [8, s. 252]

### **Ekonomická životnost**

- a) je to doba, při které se očekává, že bude aktivum ekonomicky využitelné a to jedním anebo více uživateli
- b) počet produkce nebo podobných jednotek, který se očekává, že bude získán buď více uživateli, nebo pouze jedním [8, s. 252]

**Doba životnosti** – je to doba od zahájení leasingu, po kterou bude podnik spotřebovávat ekonomické užítky plynoucí z aktiva. [10, s. 157]

**Nezaručená zbytková hodnota** – je to ta část zbytkové hodnoty najatého aktiva, jejíž realizace není pronajímateli zajištěna anebo je zaručena pouze stranou spřízněnou s pronajímatelem. [10, s. 157]

**Hrubá investice do leasingu** – je to součet minimálních leasingových plateb v rámci finančního leasingu, které pronajímatel obdrží a součet nezaručené zbytkové hodnoty, která připadá na pronajímatele. [10, s. 157]

**Čistá investice do leasingu** – je to hrubá investice do leasingu diskontovaná za použití implicitní úrokové míry leasingu. [8, s. 252]

**Nerealizovaný finanční výnos** – je to pouze rozdíl mezi hrubou investicí do leasingu a čistou investicí do leasingu. [10, s. 158]

**Implicitní úroková míra leasingu** – jedná se o diskontní sazbu, která se stanovuje na začátku leasingu takovým způsobem, aby se součet současné hodnoty minimálních leasingových plateb a nezaručené zbytkové hodnoty rovnal součtu reálné hodnoty pronajatého aktiva počátečních přímých nákladů pronajímatele. [8, s. 253]

**Přírůstková úroková míra nájemce** – je to taková úroková míra, kterou by musel nájemce platit u podobného leasingu anebo pokud taková skutečnost nelze zjistit, tak úroková míra, za kterou by si na začátku leasingu mohl vypůjčit na podobnou dobu a s podobným zajištěním finanční prostředky nutné k nákupu aktiva. [8, s. 253]

**Podmíněný nájem** – část leasingových plateb, kterou nepředstavují pevné částky, ale je založena na jiném faktoru, než je prostý průběh času. [8, s. 253]

Standard IAS 17 určuje pravidla pro klasifikace leasingů na finanční a operativní leasing, jejich účetní zachycení a požadavky na zveřejňované údaje v této oblasti. [3, s. 112]

### **3.5.2 Finanční leasing dle IAS 17**

*„Finanční leasing je definován jako leasing, při kterém jsou na nájemce převedena všechna podstatná rizika a všechny podstatné odměny (výhody, zisky, cash flow apod.), které vyplývají z vlastnictví aktiva.“* [9, s. 258]

Samotné vlastnické právo může, ale nemusí být nakonec převedeno. [9, s. 258]

#### **Vykazování finančního leasingu z hlediska nájemce**

Finanční leasing musí nájemce ve své rozvaze vykazovat na jedné straně jako aktivum a na druhé straně jako závazek. Na počátku leasingu se hodnota vykazovaného závazku i aktiva rovná fair value najatého majetku nebo současné hodnotě minimálních leasingových plateb, pokud je tato částka nižší než fair value. [8, s. 255]

Při následném srovnání současné hodnoty minimálních leasingových plateb a fair value majetku na začátku leasingu mohou vzejít dvě možné situace. V případě, že je fair value majetku větší než současná hodnota minimálních leasingových plateb, vykáže se hodnota aktiva a závazku v současné hodnotě minimálních leasingových plateb, přičemž při následné amortizaci závazku se použije stejná úroková míra jako ta, která byla použita při výpočtu současné hodnoty minimálních leasingových plateb. V případě, že ale nastane situace, že fair value je menší než současná hodnota minimálních leasingových plateb, bude se vykazovat aktivum a závazek ve fair value, přičemž k následné amortizaci závazku je nutné stanovit novou úrokovou míru. Tato úroková míra musí dosáhnout fair value. [8, s. 255]

Na začátku leasingu si musí nájemce dávat pozor na vedlejší náklady, které mohou při dojednávání leasingové smlouvy vzniknout. Pokud jednoznačně souvisejí s uzavřeným finančním leasingem, IAS 17 požaduje, aby je nájemce zahrnul do ocenění aktiva ve své rozvaze. [8, s. 256]

*„Předmět finančního leasingu, který se vykazuje jako odpisované aktivum v rozvaze, musí nájemce postupně po dobu jeho životnosti odpisovat.“ [8, s. 256]*

## **Zveřejnění**

Standard IAS 17 ukládá požadavky na zveřejňování informací, které se týkají leasingů u nájemce.

- a) čistou účetní hodnotu najatých aktiv k rozvahovému dni
  
- b) srovnání celkové hodnoty minimálních leasingových plateb k datu rozvahy a jejich současné hodnoty. Dále musí také společnost zveřejnit celkovou hodnotu minimálních leasingových plateb k datu rozvahy a jejich současnou hodnotu pro období:
  - do jednoho roku
  - nad jeden rok do pěti let
  - nad pět let

- c) podmíněné nájemné vykázané jako náklad daného období
- d) celkovou hodnotu minimálních leasingových plateb z nevypověditelných leasingů, kterou účetní jednotka obdrží v budoucnu z poskytnutých subleasingů
- e) obecný popis významných leasingových smluv u nájemce zahrnující:
  - základ, podle kterého je určeno podmíněné nájemné
  - termín, kdy bude mít účetní jednotka případně právo na obnovení leasingu nebo na odkup aktiva
  - omezení související s leasingovými smlouvami, jako jsou související dividendy, dluhy anebo další leasing. [4, s. 132]

### **Vykazování finančního leasingu z hlediska pronajímatele**

Společnost, která je v pozici pronajímatele, přestává vykazovat aktivum, které je předmětem finančního leasingu, ve své rozvaze jako konkrétní druh majetku, protože se tato povinnost přenáší na nájemce. Pronajímatel okamžikem vzniku finančního leasingu vykáže ve své rozvaze dané aktivum jako pohledávku vůči nájemci. [8, s. 268]

*„Hodnota této pohledávky se rovná částce čisté investice do leasingu, tj. částce hrubé investice do leasingu, snížené o částku dosud nerealizovaných finančních výnosů.“*

[8, s. 268]

Hrubá investice do leasingu reprezentuje z hlediska pronajímatele součet všech minimálních leasingových plateb, které se uskuteční v průběhu doby trvání leasingu, plus případná nezaručená zůstatková hodnota daného aktiva. Proti této hrubé investici do leasingu je v každém účetním období zaúčtována leasingová platba, která představuje z části snížení čisté pohledávky a z části realizaci finančního výnosu. [8, s. 268]

Celkový finanční výnos je určen rozdílem hrubé investice do leasingu a čisté investice do leasingu. [3, s. 117]

Pohledávka z finančního leasingu je oceněna ve výši fair value pronajímaného aktiva, které bylo poskytnuto nájemci. V případě leasingové společnosti je tato hodnota ještě zvyšována o počáteční náklady na uzavření smlouvy pronajímatelem. Fair value se většinou zřejmě nebude výrazně odlišovat od pořizovací ceny aktiva, které je poskytováno k pronájmu. V případě, že by byla fair value odlišná od účetního ocenění aktiva ke dni platnosti leasingu, bylo by nutno provést přecenění pronajímaného aktiva, a to z toho důvodu, aby nedošlo k deformaci výše pohledávky a odvozených nákladů. [3, s. 117]

### **Zveřejnění**

Jako z hlediska nájemce, tak i z hlediska pronajímatele ukládá IAS 17 pronajímateli, aby s dodatečnými požadavky IAS 32 – Finanční nástroje: zveřejňování a prezentace, poskytl u finančního leasingu následující informace:

- a) budoucí minimální leasingové platby, jejich současnou hodnotu a vysvětlení rozdílu mezi těmito dvěma částkami
- b) rozdělení budoucích minimálních leasingových plateb na:
  - splatné do jednoho roku
  - splatné za dva až pět let
  - splatné po pěti letech
- c) nerealizovaný finanční výnos
- d) nezaručenou zbytkovou hodnotu zahrnutou do očekávaných užitek pronajímatele
- e) kumulované opravné položky, které jsou vytvořené k neuhrazeným pohledávkám z leasingů po době splatnosti
- f) podmíněné nájemné vykázané jako výnos v období
- g) obecný popis všech významných leasingových smluv [10, s. 165]

### **3.5.3 Operativní leasing dle IAS 17**

Operativní leasing obsahuje všechny ostatní pronájmy, po jejichž ukončení vrací nájemce majetek pronajímateli. [9, s. 302]

#### **Vykazování operativního leasingu z hlediska nájemce**

*„ Účetní zachycení operativního leasingu u nájemce koresponduje s přístupem k účetnímu zobrazení těchto transakcí u pronajímatele. Nájemce aktivum požívá, ale nemá jej zahrnuto ve svých aktivech. V účetnictví se bude tedy jednat pouze o adekvátní zobrazení leasingových plateb v nákladech nájemce.“* [4, s. 134]

#### **Zveřejnění**

Pokud dlouhodobé nevypověditelné nájemní smlouvy vznikají nájemci jako závazek, který bude muset zaplatit a to například vzhledem k výši sankčních poplatků stanovených v případě odstoupení od nájemní smlouvy. [4, s. 134]

Standard požaduje v souladu s operativním leasingem následující zveřejnění:

- a) souhrn budoucích minimálních leasingových plateb pro nevypověditelný operativní leasing pro každé z následujících období:
  - kratší než jeden rok
  - jeden rok až pět let
  - delší než pět let
- b) celkovou hodnotu minimálních leasingových plateb z nevypověditelných subleasingů, kterou společnost obdrží v budoucnu z poskytnutých pronájmů
- c) podnájem a nájemné zachycené v nákladech běžného období s odděleným vykazáním minimálních leasingových plateb, celkových nákladů z podmíněného nájemného a nákladů z pronájmů
- d) všeobecný popis významných leasingových smluv, který zahrnuje:
  - popis způsobu, dle kterého jsou určovány splátky podmíněného leasingu
  - termín, kdy je možné obnovení leasingu nebo odkup aktiva

- omezení stanovená leasingovými smlouvami, které se týkají například záležitost dividend, dodatečného dluhu a dalšího leasingu [10, s. 167]

### **Vykazování operativního leasingu z hlediska pronajímatele**

V případě operativního leasingu je pronajaté aktivum evidováno dále v aktivech pronajímatele a je jím odpisováno stejně jako všechna ostatní aktiva v dané skupině, tedy v souladu s IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení nebo s IAS 38 – Nehmotná aktiva. Pronajímatel musí rovněž respektovat i požadavky těchto standardů na zveřejňování informací o pronajatých aktivech, které se v ničem neliší od požadavků na zveřejnění informací o ostatních podnikem používaných aktivech. Na tato aktiva se vztahují ustanovení IAS 36 o snížení hodnoty aktiv. V případě, že se jedná o pronájem nemovitostí, je třeba respektovat požadavky IAS 40 – Investice do nemovitostí. [4, s. 132]

### **Zveřejnění**

Stejně tak jako finanční leasing tak i operativní leasing může být nevypověditelný, smlouva je sjednána na pevnou dobu a odstoupení od smlouvy by bylo pro obě strany značně nevýhodné a to například z důvodu vysokých sankčních poplatků. V tomto případě vede i operativní leasing ke vzniku dlouhodobých pohledávek, které budou placeny v budoucnosti a společnost by je měla v zájmu věrného zobrazení skutečnosti zveřejnit. [4, s. 133]

Pronajímatelé by měli v souladu s IAS 32 u operativního leasingu zveřejňovat:

- a) souhrn budoucích minimálních leasingových plateb pro nevypověditelný leasing pro každé z těchto období:
  - kratší než jeden rok
  - jeden rok až pět let
  - období delší než jeden rok



- b) celkovou výši podmíněného nájemného uznaného jako výnos
- c) obecný popis pronajímatelových leasingových smluv [10, s. 167]

### **3.6 Leasing dle české právní úpravy**

Základními právními normami, které upravují leasing je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění. Klíčová ustanovení, která se týkají nájmu, představují především:

1. § 659 - § 662 občanského zákoníku upravující smlouvu o výpůjčce
2. § 663 - § 723 občanského zákoníku upravující nájemní smlouvu
3. § 720 občanského zákoníku odkazuje na speciální zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Tento zákon se vztahuje na:
  - a) na nebytové prostory, kterými jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, přičemž nebytovými prostory nejsou ani příslušenství bytu, ani společné prostory domu
  - b) byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům
4. § 488 - § 488i obchodního zákoníku upravují samostatně smlouvu o nájmu podniku a § 630 - § 637 obchodního zákoníku upravují smlouvu o nájmu dopravního prostředku. Obě tyto smlouvy musí mít písemnou formu.
5. § 489 – 496 obchodního zákoníku upravují smlouvu o koupi najaté věci
6. Z pohledu daňových zákonů, které upravují problematiku leasingu, je nezbytné zmínit zejména zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a zákon č. 235/2004 Sb., o DPH [11, s. 12 - 13]

### **3.6.1 Daň z přidané hodnoty (DPH)**

Uplatňování daně z přidané hodnoty u leasingu upravují jednotlivá ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Do tohoto zákona byla vznesena celá řada změn. [1, s. 101]

Novela zákona o dani z přidané hodnoty, upravující podmínky odvodu DPH u finančního leasingu, platí od počátku roku 2009, tj 1. 1. 2009. Novela zákona o DPH ovlivnila hlavně finanční leasing, který ve stávající formě přestane platit pro nové smlouvy. [11, s. 94]

Leasing byl z pohledu ZDPH až do konce roku 2008 považován vždy za tzv. dílčí plnění ve smyslu § 21 odst. 9 ZDPH. Od 1. 1. 2009 bylo však zrušeno ustanovení § 4 odst. 3 písm. g) ZDPH, které definuje finanční pronájem. V návaznosti na tuto změnu bylo do § 13 ods. 3 ZDPH vloženo nové písmeno d), dle kterého se považuje převod práva užívat najaté zboží nebo najatou nemovitost na základě smlouvy stanovující povinnost nájemce nabýt zboží či nemovitost, které jsou předmětem smlouvy. Tento vztah již od roku 2009 není chápán jako dílčí plnění dle § 21 odst. 9 ZDPH, ale jako dodání zboží s datem uskutečnění zdanitelného plnění podle § 21 odst. 3 písmeno d) ZDPH. V ostatních případech je v souladu s § 14 odst. 1 ZDPH obdobný převod práva nově považován za poskytnutí služby, a to hlavně v případě, kdy má nájemce jen oprávnění k odkupu najatého zboží. V tomto případě bude i nadále tento vztah chápán jako dílčí plnění podle § 21 odst. 9 ZDPH. [11, s. 95]

Leasing obecně podléhá DPH. Výjimky jsou uvedeny v § 56 odst. 3 a násl. ZDPH. [11, s. 96]

### **3.6.2 Daň z příjmu**

Z pohledu uznávání specifikovaných výdajů od základu daně je leasing upraven zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. V souvislosti s finančním

leasingem se v zákoně o daních z příjmů používá důsledně označení „finanční pronájem s následnou koupí najatého hmotného majetku,„[1, s. 65]

*„Velké nebezpečí leasingu z hlediska daně z příjmů spočívá v tom, že při nesplnění podmínek zákona o dani z příjmu se placené nájemné, které bylo původně daňově uznatelným nákladem (výdajem), může stát zpětně nájemným daňově neuznatelným. S tím je spojeno také riziko penále, úroků z prodlení a pokut.“ [11, s. 27]*

Z hlediska daňové uznatelnosti leasingových splátek je nezbytné vycházet hlavně z ustanovení § 24 odst. 2 písmeno h), § 24 odst. 4 – 6 a § 25 odst. 1 písmeno a) zákona o dani z příjmu. Z pohledu daňové uznatelnosti nájemného je nezbytné mít na paměti hlavně zásadu časového rozlišování nájemného. Zásada časového rozlišování nájemného znamená, že jako daňový náklad (výdaj) v pozici nájemce a daňový výnos (příjem) v pozici pronajímatele bude v daném zdaňovacím období vykázána jen ta část nájemného, která se tohoto zdaňovacího období časově konkrétně týká. Všechny účetní jednotky, které vedou účetnictví v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, mají povinnost časově rozlišovat nájemné. Osoby, které vedou daňovou evidenci podle § 7b zákona o dani z příjmu je nezbytné v případě finančního leasingu vycházet zejména z ustanovení § 24 odst. 2 písmeno h) bod 2 zákona o dani z příjmu, ve kterém je stanoveno, že nákladem vynaloženým na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů je nájemné u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku, který lze podle zákona o dani z příjmu odpisovat ve výši a za podmínek stanovených v § 24 odst. 4 zákona o dani z příjmu, ale u poplatníků vedoucí daňovou evidenci je nájemné u finančního pronájmu s následnou koupí najatého hmotného majetku výdajem pouze v poměrné výši, která připadá ze sjednané doby na příslušné zdaňovací období. [11, s. 27]

### **3.6.3 Finanční leasing z hlediska nájemce**

Nájemce sleduje po dobu trvání leasingové smlouvy majetek, který je předmětem leasingové smlouvy, na podrozvahovém účtu Najatý majetek v ocenění, ve kterém je tento majetek veden v účetnictví poskytovatele leasingu. [1, s. 48]

#### **3.6.4 Finanční leasing z hlediska pronajímatele**

Účetní jednotka vykazuje ve svých aktivech majetek, který je předmětem leasingu. Oceňuje ho pořizovací cenou, tím se rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Dále ho oceňuje reprodukční pořizovací cenou, to je cena, za kterou byl majetek pořízen v době, kdy je o něm účtováno. Pokud byl předmět leasingu pořízen vlastní činností poskytovatele leasingu je oceněn vlastními náklady. [1, s. 45]

## **4. VLASTNÍ ŘEŠENÍ**

Vlastní řešení práce se bude zabývat leasingem nemovitostí z hlediska pronajímatele dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy. Práce je vypracována na základě údajů o fiktivní společnosti.

### **4.1 Charakteristika podnikatelského subjektu**

Leasingová společnost s ručením omezeným byla založena v Praze v roce 2001. Společnost se na českém leasingovém trhu specializuje na financování nemovitostí. Leasingová společnost je členem České leasingové a finanční asociace (ČLFA). Společnost se podílí na zkvalitňování poskytovaných služeb v oblasti leasingu a na řešení problematiky spojené s leasingem, vyplývající z platné právní a daňové právní normy České republiky.

#### **Předmět podnikání**

Předmětem činnosti jsou výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a oceňování majetku pro věci nemovité.

#### **Základní kapitál**

Společnost má základní kapitál ve výši 10 000 000 Kč.

#### **Způsob jednání**

Statutárním orgánem leasingové společnosti je jeden nebo více jednatelů. Je-li jednatelů více, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, a to ve všech věcech. Jménem společnosti podepisují jednatelé tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti připojí kterýkoliv z jednatelů svůj podpis.

## **Organizační struktura společnosti**

Leasingová společnost je interně členěna na oddělení obchodní, správní, stavební, účetní, právní, analýzu, IT, controlling, treasury a sekretariát.

## **Počet zaměstnanců**

Počet zaměstnanců a členů vedení společnosti je následující.

Počet zaměstnanců je roven 24. Počet členů vedení společnosti je roven 2.

## **Odpisy**

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku užívaného společností a i předaného do leasingového užívání na základě smlouvy o finančním leasingu, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku lineární metodou.

Doba odpisování v letech je stanovena dle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku.

U předmětů leasingu – nemovitostí je zahájeno odpisování v roce předání předmětu leasingu nájemci. Měsíční odpisy se účtují od měsíce následujícího po předání předmětu leasingu nájemci. Měsíční odpis se vypočítá poměrem z ročního odpisu.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován lineárně na základě jeho předpokládané doby životnosti.

## **Finanční údaje (v tis. Kč)**

Finanční údaje o společnosti jsou uvedeny v tis. Kč za jednotlivé roky 2010, 2011 a 2012.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Aktiva celkem</b>	5 269 514	4 926 258	4 554 115
<b>Vlastní kapitál</b>	408 635	320 016	197 848
<b>VH za běžné období</b>	88 826	122 701	31 398

## 4.2 Vlastní analýza

Vlastní analýza práce se bude konkrétně zabývat finančním leasingem a to z hlediska pronajímatele. Budou zde vyobrazeny pohledy a rozdíly mezi českou právní úpravou a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). Operativní leasing v této části práce nebude řešen, protože se chová v mezinárodním účetnictví a českém účetnictví (CAS) úplně stejně a tak zde nejsou žádné významné rozdíly.

V praktické části práce proběhne srovnání dvou přístupů vykazování účetnictví a to dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy. Popisovaná leasingová společnost musí účetní data vykazovat dle české právní úpravy a vzhledem k tomu, že společnost vlastní akcie kótované na mezinárodní burze cenných papírů, musí také vykazovat svá účetní data dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Popisovaná účetní jednotka pracuje s účetním systémem, ve kterém vede svá účetní data dle české právní úpravy. Účetní informace, ale musí vykazovat i dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. V současné době společnost nevlastní žádný účetní systém, který by každý účetní doklad dokázal zapisovat do CAS tak i do IFRS. Účetní jednotka tedy postupuje a pracuje tak, že si pomocí Excelu svá účetní data dle české právní úpravy překlápí do IFRS.



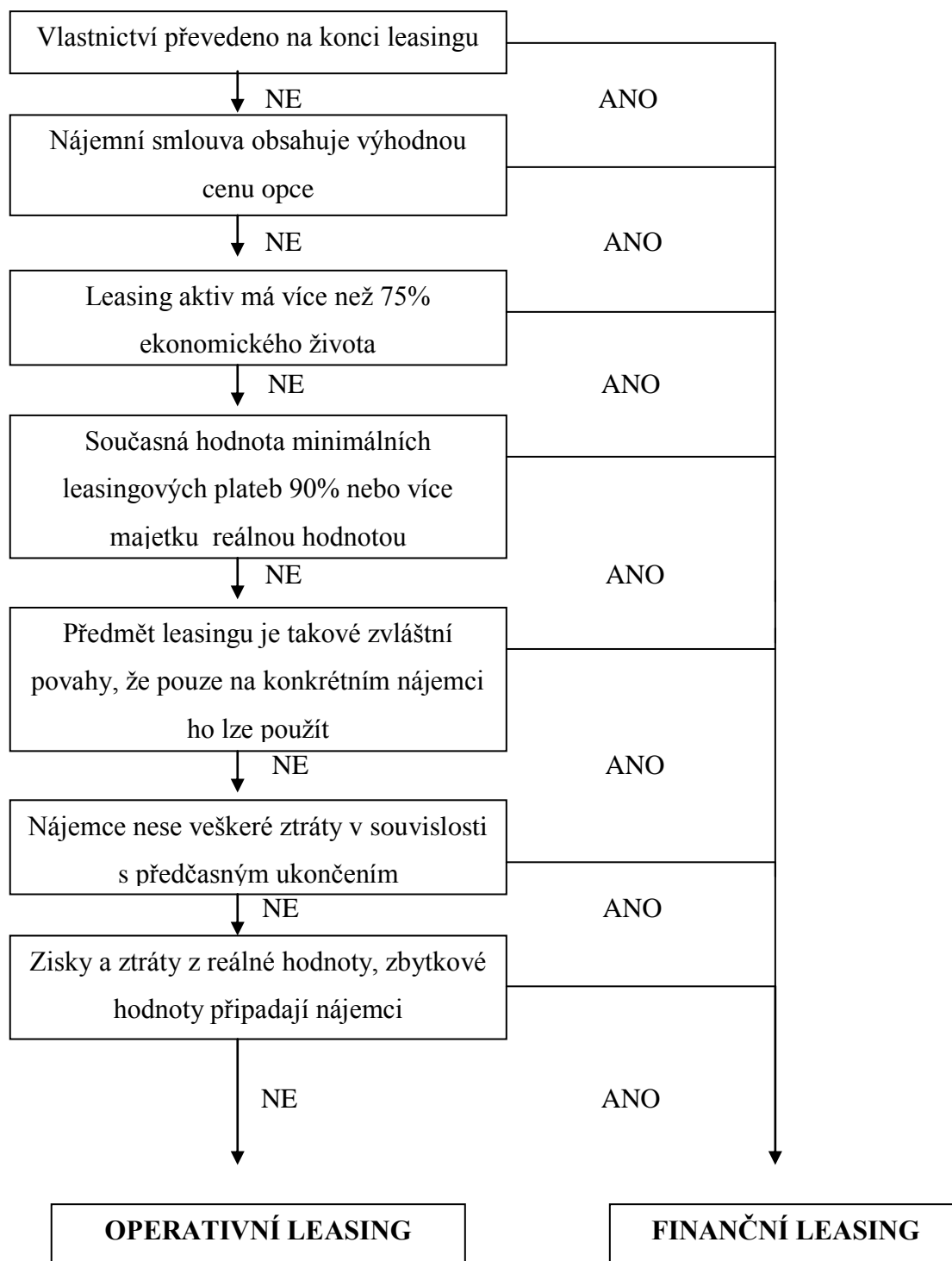
#### **4.2.1 Finanční leasing nemovitostí z hlediska pronajímatele**

Finanční leasing mohou společnosti (dle IFRS a CAS) poskytovat na automobily, stroje, pozemky, zařízení apod. Popisovaná společnost, která je pro tuto práci klíčová a budou zde na ní aplikovány, vyobrazeny a popisovány rozdílly ve vykazování dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy, se bude zabývat konkrétně leasingem nemovitostí.

Nezbytnou součástí spolupráce mezi leasingovou společností jako pronajímatelem a nájemcem tedy příjemcem leasingu je podpis leasingové smlouvy. Ve smlouvě je přesně vymezen obsah a předmět leasingu, trvání smlouvy, finanční a platební podmínky, koupě na konci doby leasingu a závěrečná ujednání. Smlouva se stává platnou v okamžiku, kdy se obě smluvní strany podepíší a tím prohlašují, že s obsahem smlouvy bez výhrad souhlasí. Uzavření leasingové smlouvy je vlastně vyvrcholením celé leasingové transakce.

Dalším důležitým aspektem je rozhodnutí společnosti, zda bude provádět operativní či finanční leasing. Společnost má k dispozici manuál, ve kterém si najde přesný návod, zda se přiklonit k operativnímu či finančnímu leasingu. Jedná se o tzv. Rozhodovací strom pro klasifikaci leasingu, na jehož základě bude společnost postupovat.

**Schéma č. 1 - Rozhodovací strom pro klasifikaci leasingu dle IFRS**



Zdroj: Vlastní dle manuálu společnosti

## **Požizovací cena**

Požizovací cenou se rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Požizovací cena předmětu leasingu je ve většině případů jen cenou předběžnou. Je tomu tak proto, že nejsou poskytovateli leasingu známy všechny náklady, které jsou součástí pořizovací ceny předmětu leasingu. Pořizovací cena bude zjištěna v momentě, kdy poskytovateli leasingu budou tyto veškeré náklady známy.

V průběhu doby trvání leasingové smlouvy u leasingu nemovitostí, často nastává situace, kdy se investiční neboli pořizovací náklady mění. V počátečních fázích leasingu je totiž nelze stanovit úplně přesně, tak jako je to například u automobilu či stroje. V momentě, kdy ale bude poskytovateli leasingu známa skutečná pořizovací cena leasingu, musí poskytovatel přizpůsobit a to s účinností od prvního dne následujícího kalendářního měsíce, leasingové splátky tak, aby odpovídaly této skutečné pořizovací ceně. Při změně této ceny se mění leasingové splátky a tím i vykazovaná současná hodnota v IFRS.

## **Leasingová splátka**

Příjemce leasingu zaplatí, v průběhu financování, nebo ještě před tím než se leasing aktivuje, poskytovateli leasingu tzv. mimořádnou leasingovou splátku nebo se také může jednat o zálohu na nájemné. V české právní úpravě se mimořádná leasingová splátka zaúčtuje na výnosy příštích období, které se postupně rozpouštějí až do konce leasingu. Pro poskytovatele leasingu je to ale v IFRS zatím závazek vůči příjemci leasingu. Poskytovatel a příjemce leasingu se také následně musí dohodnout na periodě splácení a na počtu leasingových splátek. Po dohodě se vyhotoví splátkový kalendář a to pomocí výpočtů anuitního splácení.

## **Marže**

Účetní jednotka stanovuje výnosovou úrokovou marži, ze které má společnost zisk. Podobně je tomu i u úvěru, kde společnosti půjčují různé sumy peněz a k těmto sumám si určitou částku připočtou. Pro společnosti je to zisk z transakce.

## **Aktivace leasingu**

V Mezinárodních standardech účetního výkaznictví a v české právní úpravě je vždy nemovitost považována za aktivum do doby předání předmětu leasingu.

V okamžiku, kdy nastane aktivace leasingu, bude aktivum v IFRS odstraněno z rozvahy poskytovatele leasingu a následně bude nahrazeno pohledávkou za nájemcem. V české právní úpravě zůstane aktivum stále jako aktivum.

### **4.2.2 Účetní zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle IAS 17 – Leasing**

Společnost, která sepsala a uzavřela s nájemcem smlouvu na pořízení nemovitosti v hodnotě 139 000 000,-, se také poté dohodla na počtu splátek, druhu splátek a v neposlední řadě také na jejich splatnosti. Leasingové splátky jsou stanoveny jako pevné měsíční splátky. Počet leasingových splátek je 192. Leasingová smlouva byla sepsána na dobu 16 let.

Účetní případy budou v první řadě zaevidovány v účetním deníku, následně budou zaúčtovány v hlavní knize a v neposlední řadě budou vyobrazeny v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty. Zaúčtování časového rozlišení výnosu a řádných leasingových splátek bude pro zjednodušení vyobrazeno jako roční.

Příklad bude v této kapitole řešený dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. Standardy IFRS udělují na začátku pronajímateli povinnost určit, zda se jedná o leasing

operativní či leasing finanční. V tomto případě se společnost, na základě rozhodovacího stromu, rozhodla pro leasing finanční.

Pro výpočet úroku, který připadá na jednu leasingovou splátku, existuje více metod. Je to metoda počtu období, metoda vnitřního výnosového procenta a metoda složeného úročení. Popisovaná společnost využívá metodu vnitřního výnosového procenta, proto bude použita i v této práci.

### **Údaje k samotnému účtování leasingu**

Předmětem finančního leasingu je nemovitost, jejíž pořizovací cena je 90 915 413,31 Kč. Leasingová smlouva byla poskytovatelem a příjemcem leasingu podepsána a uzavřena 13. 12. 2011 na částku 139 000 000 Kč. Smlouva byla sepsána na dobu 16 let, tj. 192 měsíců.

Podle leasingové smlouvy byla mimořádná leasingová splátka stanovena na 6 700 000 Kč. Smlouva také stanovuje výši jednotlivých řádných měsíčních splátek a také jejich splatnost. Výše splátek je po celou dobu trvání leasingu stanovena na 689 062,5 Kč měsíčně. Ročně se bude jednat o hodnotu 12 x 689 062,5 tj. 8 268 750. Splatnost splátek je vždy na počátku období, tj. k prvnímu dni příslušného splátkového období.

### Amortizační tabulka

Následující tabulka vyobrazuje hodnoty platby, současné hodnoty platby, pohledávky z leasingu a úroky za jednotlivé roky trvání leasingu. Vnitřní výnosové procento pronajímatele je 6%.

**Tabulka č.1 – Amortizační tabulka**

<b>Rok</b>	<b>Platba</b>	<b>Současná hodnota platby</b>	<b>Úrok</b>	<b>Pohledávka z leasingu</b>
MLS	6 700 000	6 700 000		
1. r (1 měsíc)	689 062,5	689 062,5	4 361 495,53	84 215 413,31
2. r	8 268 750	7 800 707,55	4 818 489,53	80 997 221,34
3. r	8 268 750	7 359 158,06	4 611 473,90	77 546 960,87
4. r	8 268 750	6 942 601,95	4 392 037,33	73 889 684,77
5. r	8 268 750	6 549 624,48	4 159 434,57	70 012 972,10
6. r	8 268 750	6 178 891,02	3 912 875,65	65 903 656,67
7. r	8 268 750	5 829 142,47	3 651 523,19	61 547 782,32
8. r	8 268 750	5 499 191,01	3 374 489,58	56 930 555,51
9. r	8 268 750	5 187 916,05	3 080 833,95	52 036 295,09
10. r	8 268 750	4 894 260,42	2 769 558,99	46 848 379,04
11. r	8 268 750	4 617 226,81	2 439 607,53	41 349 188,03
12. r	8 268 750	4 355 874,35	2 089 858,98	35 520 045,56
12. r	8 268 750	4 109 315,43	1 719 125,52	29 341 154,54
14. r	8 268 750	3 876 712,67	1 326 148,05	22 791 530,06
15. r	8 268 750	3 657 276,10	909 591,94	15 848 928,11
16. r	8 268 750	3 450 260,47	468 042,45	8 489 770,05
17. r (11 měsíců)	7 579 687,5	3 218 191,97	0	689 062,50
<b>Celkem</b>	<b>139 000 000</b>	<b>90 915 413,31</b>	<b>48 084 586,69</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Leasingová splátka**

Měsíční leasingová splátka činí 689 062,50 Kč. Roční splátka je tedy stanovena na 12 x 689 062,50 tj. 8 268 750 Kč.

### **Čistá investice do leasingu**

Je to hrubá investice do leasingu diskontovaná za použití implicitní úrokové míry leasingu. Čistá investice do leasingu činí 90 915 413,31 Kč.

### **Nerealizovaný finanční výnos**

Jde pouze o rozdíl mezi hrubou investicí do leasingu a čistou investicí do leasingu. V tomto případě činí rozdíl částku ve výši 48 084 586,69 Kč.

### **Hrubá investice do leasingu**

Jedná se o součet minimálních leasingových plateb v rámci finančního leasingu, které pronajímatel obdrží a součet nezaručené zbytkové hodnoty, připadající na pronajímatele. Hrubá investice do leasingu činí 139 000 000 Kč.

### **Tabulka č. 2 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2011 dle IFRS**

<b>AKTIVA</b>		<b>PASIVA</b>	
Bankovní účty	570 000 000	ZK	10 000 000
		Ostatní VK	560 000 000
<b>Celkem aktiva</b>	<b>570 000 000</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>570 000 000</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

### Tabulka č. 3 - Účetní deník pro rok 2011 dle IFRS

Č.	Popis účetní operace	Částka v Kč	MD	D
1.	Nákup předmětu leasingu	90 915 413,31	Zboží	Dodav.
2.	Úhrada předmětu leasingu dodavateli	90 915 413,31	Dodav.	BÚ
3.	Poskytnutí zboží k pronájmu	90 915 413,31 48 084 586,69 139 000 000	Hrubé pohl.	Zboží NÚV
4.	Platba mimořádné leasingové splátky	6 700 000	BÚ	Hrubé pohl.
5.	Předpis 1. řádné splátky	689 062,5	BÚ	Hrubé pohl.
6.	Časové rozlišení výnosu	4 361 495,53	NÚV	Úr. výnos

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis k roku 2011 dle IFRS

Společnost uzavřela dne 13. 12. 2011 s nájemcem leasingovou smlouvu na pořízení nemovitosti.

V počáteční rozvaze jsou údaje pouze fiktivní, slouží k pochopení rozdílů účtování.

Na uvedeném příkladu je vyobrazeno hospodaření společnosti za rok 2011, resp. za poslední měsíc roku 2011 a to dle IFRS.

Společnost v roce 2011 účtovala dle IFRS o následujících operacích.

Nákup předmětu leasingu v hodnotě 90 915 413,31 Kč. Zaúčtováno bylo dle IAS/IFRS na aktivní účet Zboží.

Dále byla provedena úhrada předmětu leasingu dodavateli ve výši 90 915 413,31 Kč a to z bankovního účtu.

Zboží bylo poskytnuto k pronájmu v celkové pohledávce ve výši 139 000 000 Kč. Tato hodnota je zaúčtována na účet Hrubé pohledávky. Pohledávka je složena z hodnoty nemovitosti ve výši 90 915 413,31 Kč a celkové sumy hodnoty nerealizovaného úrokového výnosu, který připadá na leasingovou operaci. Celková suma je rovna částce 48 084 586,69 Kč.



Dále je účtováno o mimořádné leasingové splátce v hodnotě 6 700 000 a její úhradě na bankovní účet popisované společnosti.

Účtováno je také o 1. řádné splátce ve výši 689 062,5 Kč, která připadá na poslední měsíc roku 2011. Důvodem účtování měsíční splátky je uzavření smlouvy dne 13. 12. 2011.

Poslední účetní případ se týká časového rozlišení výnosu a to v poměrné částce 4 361 495,53 Kč, která opět připadá na poslední měsíc roku 2011.

### Hlavní účetní kniha za rok 2011 (IFRS)

Zboží	
1. 90 915 413,31	3. 90 915 413,31
KS: 0	

Základní kapitál	
	PS: 10 000 000
	KS: 10 000 000

Úrok - výnos	
	6. 4 361 495,53
	O: 4 361 495,53

Dodavatelé	
2. 90 915 413,31	1. 90 915 413,31
	KS: 0

Bankovní účet	
PS: 570 000 000	2. 90 915 413,31
4. 6 700 000	
5. 689 062,5	
KS: 486 473 649,19	

Nerealizovaný úrokový výnos	
	3. 48 084 586,69
6. 4 361 495,53	
KS: - 43 723 091,16	

Hrubé pohledávky	
3. 139 000 000	4. 6 700 000
	5. 689 062,5
KS: 131 610 937,5	

**Tabulka č. 4 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2011 dle IFRS**

<b>NÁKLADY</b>	<b>VÝNOSY</b>
	Úrok –výnos 4 361 495,53
	<b>HV 4 361 495,53</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnost vykázala v roce 2011 kladný hospodářský výsledek v hodnotě 4 361 495,53 Kč.

**Tabulka č. 5 - Konečná rozvaha pro rok 2011 dle IFRS**

<b>AKTIVA</b>	<b>PASIVA</b>
Bankovní účty 486 473 649,19	ZK 10 000 000
Hrubé pohledávky– nájemce 131 610 937,5	Ostatní VK 560 000 000
Nerealizovaný úrok. Výnos - 43 723 091,16	<b>HV (2011) 4 361 495,53</b>
<b>Celkem aktiva 574 361 495,53</b>	<b>Celkem pasiva 574 361 495,53</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na konci roku 2011 převede účetní jednotka zůstatky z uzávěrkových účtů do výkazu zisku a ztráty a sestaví konečnou rozvahu. V průběhu roku se snížila hodnota bankovního účtu. Z hodnoty 570 000 000 Kč na hodnotu 486 473 649,19 Kč. Účet na straně MD se zvýšil vlivem přijatých plateb od odběratelů a na straně D se účet snížil vlivem platby dodavatelům. V rozvaze přibyla položka Hrubé pohledávky ve výši 131 610 937,5 Kč. Na straně MD tento účet zvýšila hrubá investice a na straně D účet snížily uhrazené leasingové splátky a uhrazená mimořádná leasingová splátka. Účet Nerealizovaný úrokový výnos, který také v rozvaze přibyl, byl ovlivněn hodnotou úrokového výnosu na straně D a jeho postupné časové rozlišení na straně MD. Na účtu Základní kapitál nebyla zapsána žádná operace, proto je zůstatek na tomto účtu stejný jako na začátku roku 2011. Položka na straně pasiv Ostatní vlastní kapitál také zůstala nezměněna.

**Tabulka č. 6 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2012 dle IFRS**

AKTIVA		PASIVA	
Bankovní účty	486 473 649,19	ZK	10 000 000
Hrubé pohledávky– nájemce	131 610 937,5	Ostatní VK	560 000 000
Nerealizovaný úrok. Výnos -	43 723 091,16	<b>HV (2011)</b>	<b>4 361 495,53</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>574 361 495,53</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>574 361 495,53</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

**Tabulka č. 7 - Účetní deník pro rok 2012 dle IFRS**

Č.	Popis účetní operace	Částka v Kč	MD	D
1.	Předpis řádných splátek	8 268 750	BÚ	Hrubé pohl.
2.	Časové rozlišení výnosu	4 818 489,53	NÚV	Úr. výnos

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis k roku 2012 dle IFRS

Společnost v roce 2012 účtovala předpis řádných leasingových splátek v částce 12 x 689 065,5 tj. 8 268 750 Kč za jeden rok. Dále pak účtovala časové rozlišení výnosu ve výši 4 818 489,53 Kč. Částka odpovídá poměrné části celkové hodnoty výnosu, která připadá na jeden celý rok.

### Hlavní účetní kniha za rok 2012 (IFRS)

Úrok - výnos		Základní kapitál	
	2. 4 818 489,53		PS: 10 000 000
	KS: 4 818 489,53		KS: 10 000 000

Bankovní účet	
PS: 486 473 649,19	
<b>1. 8 268 750</b>	
KS: 494 742 399,19	

Nerealizovaný úrokový výnos	
PS: - 43 723 091,16	
<b>2. 4 818 489,53</b>	
KS: - 38 904 601,63	

Hrubé pohledávky	
PS: 131 610 937,51	<b>1. 8 268 750</b>
KS: 123 342 187,5	

**Tabulka č. 8 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2012 dle IFRS**

NÁKLADY	VÝNOSY
	Úrok –výnos 4 818 489,53
	<b>HV 4 818 489,53</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnost vykázala v roce 2012 kladný hospodářský výsledek ve výši 4 818 489,53 Kč.

**Tabulka č. 9 - Konečná rozvaha pro rok 2012 dle IFRS**

AKTIVA		PASIVA	
Bankovní účty 494 742 399,19		ZK 10 000 000	
Hrubé pohledávky–nájemce 123 342 187,5		Ostatní VK 560 000 000	
Nerealizovaný úrok. výnos - 38 904 601,63		<b>HV (2011) 4 361 495,53</b>	
		<b>HV (2012) 4 818 489,53</b>	
<b>Celkem aktiva 579 179 985,06</b>		<b>Celkem pasiva 579 179 985,06</b>	

Zdroj: Vlastní zpracování

Konečnou rozvahu ovlivnily účetní operace, které probíhaly v průběhu roku 2012. Hodnota Bankovního účtu se zvýšila vlivem přijatých plateb za řádné leasingové splátky. Na aktivních účtech Hrubé pohledávky a Nerealizovaný úrokový výnos se hodnota účtů snížila. Hodnota účtu Základní kapitál zůstala nezměněna, stejně jako položka na straně pasiv Ostatní Vlastní kapitál, která též zůstala nezměněna.

### **Účetnictví za období od roku 2013 až do roku 2026 dle IFRS**

Účtování pro jednotlivé uvedené roky je naprosto stejné jako pro rok 2012. V průběhu let 2013 až 2026 se měnila hodnota účtů Nerealizovaný úrokový výnos, Hrubé pohledávky a také hodnota účtu Bankovní účty, kde byly zapsány pohyby v důsledku přijatých plateb za řádné leasingové splátky. Účet Nerealizovaný úrokový výnos se v průběhu let 2013 až 2026 snížil z hodnoty - 38 904 601,63 Kč na nulovou hodnotu účtu. Hodnota účtu Hrubé pohledávky se v průběhu let 2013 až 2026 snížila z hodnoty 123 342 187,5 Kč na hodnotu 7 579 687,5 Kč. Hodnota účtu Bankovní účet se v průběhu let 2013 až 2026 zvýšila z hodnoty 494 742 399,19 na hodnotu 610 504 899,19 Kč. Popisovaná společnost vykazovala v tomto období kladný hospodářský výsledek, jehož hodnota, připadající na období od roku 2013 až do roku 2026, činí celkově 38 904 601,63 Kč.

Hospodářský výsledek byl v jednotlivých letech následující:

V roce 2013 byla hodnota hospodářského výsledku 4 611 473,90.

V roce 2014 byla hodnota hospodářského výsledku 4 392 037,33.

V roce 2015 byla hodnota hospodářského výsledku 4 159 434,57.

V roce 2016 byla hodnota hospodářského výsledku 3 912 875,65.

V roce 2017 byla hodnota hospodářského výsledku 3 651 523,19.

V roce 2018 byla hodnota hospodářského výsledku 3 374 489,58.

V roce 2019 byla hodnota hospodářského výsledku 3 080 833,95.

V roce 2020 byla hodnota hospodářského výsledku 2 769 558,99.

V roce 2021 byla hodnota hospodářského výsledku 2 769 558,99.

V roce 2022 byla hodnota hospodářského výsledku 2 439 607,53.

V roce 2023 byla hodnota hospodářského výsledku 2 089 858,98.

V roce 2024 byla hodnota hospodářského výsledku 1 719 125,52.

V roce 2025 byla hodnota hospodářského výsledku 1 326 148,05.

V roce 2026 byla hodnota hospodářského výsledku 909 591,94.

**Tabulka č. 10 - Počáteční rozvaha pro rok 2027 dle IFRS**

<b>AKTIVA</b>		<b>PASIVA</b>	
Bankovní účty	610 504 899,19	ZK	10 000 000
Hrubé pohledávky – nájemce	7 579 687,5	Ostatní VK	560 000 000
Nerealizovaný úrokový výnos	0	<b>HV (2011)</b>	<b>4 361 495,53</b>
		<b>HV (2012)</b>	<b>4 818 489,53</b>
		<b>HV (2013-2026)</b>	<b>38 904 601,63</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>618 084 586,69</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>618 084 586,69</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

**Tabulka č. 11 - Účetní deník pro rok 2027 dle IFRS**

<b>Č.</b>	<b>Popis účetní operace</b>	<b>Částka v Kč</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
1.	Předpis řádných splátek	7 579 687,5	BÚ	Hrubé pohl.

Zdroj: Vlastní zpracování

## Popis k roku 2027 dle IFRS

Společnost v posledním roce leasingu zaúčtovala operace, týkající se řádných leasingových splátek. Předpis řádných leasingových splátek byl zaúčtován v hodnotě 7 579 687,5 Kč za 11 měsíců.

## Hlavní účetní kniha za rok 2027 (IFRS)

Bankovní účet		Základní kapitál	
PS: 610 504 899,19			PS: 10 000 000
1. 7 579 687,5			KS: 10 000 000
<hr/>			
KS: 618 084 586,69			

Hrubé pohledávky	
PS: 7 579 687,5	1. 7 579 687,5
<hr/>	
KS: 0	

## Tabulka č. 12 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2027 dle IFRS

NÁKLADY	VÝNOSY
0	0
	<b>HV</b>
	<b>0</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnost v roce 2027 nevykázala žádný hospodářský výsledek.

**Tabulka č. 13 - Konečná rozvaha pro rok 2027 dle IFRS**

<b>AKTIVA</b>		<b>PASIVA</b>	
Bankovní účty	618 084 586,69	ZK	10 000 000
Hrubé pohledávky – nájemce	0	Ostatní VK	560 000 000
Nerealizovaný úrokový výnos	0	<b>HV (2011)</b>	<b>4 361 495,53</b>
		<b>HV (2012)</b>	<b>4 818 489,53</b>
		<b>HV (2013-2026)</b>	<b>38 904 601,63</b>
		<b>HV (2027)</b>	<b>0</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>618 084 586,69</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>618 084 586,69</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na konci roku 2027 účetní jednotka převede z uzávěrkových účtů zůstatky do výkazu zisku a ztráty a sestaví konečnou rozvahu. Hodnota Bankovního účtu se zvýšila o částku 7 579 687,5 Kč na konečnou částku 618 084 586,69 Kč a to vlivem přijatých plateb od odběratelů. Konečný stav účtu hrubé pohledávky je roven nule. Na začátku leasingu v roce 2011 byla na účtu zachycena celková suma hrubé investice a to na straně MD a tuto pohledávku postupně snižovaly leasingové platby, které byly placeny nájemcem po celou dobu trvání leasingu. Podobně je to i u účtu Nerealizovaný úrokový výnos, jehož konečný stav je také roven nule. Stav účtu Základní kapitál nebyl ovlivněn a zůstal nezměněn. Položka v rozvaze na straně pasiv Ostatní vlastní kapitál zůstala také nezměněna.



### **4.2.3 Účetní zobrazení finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle českých právních předpisů**

Dle účetních právních předpisů je předmět leasingu, v tomto případě se jedná o nemovitost, evidován v rozvaze vlastníka majetku tedy poskytovatele leasingu. Nájemce neboli příjemce leasingu zahrne aktivum pouze do podrozvahové evidence.

Účetní případy budou, stejně jako v minulé kapitole, v první řadě zaevidovány v účetním deníku, následně budou zaúčtovány v hlavní knize a v neposlední řadě budou vyobrazeny v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty. Zaúčtování odpisů, mimořádných leasingových splátek a řádných leasingových splátek bude pro zjednodušení vyobrazeno jako roční.

#### **Údaje k samotnému účtování leasingu**

Předmětem finančního leasingu je nemovitost, jejíž pořizovací cena je 90 915 413,31 Kč. Leasingová smlouva byla poskytovatelem a příjemcem leasingu podepsána a uzavřena 13. 12. 2011 na částku 139 000 000 Kč. Smlouva byla sepsána na dobu 16 let, tj. 192 měsíců.

Podle leasingové smlouvy byla mimořádná leasingová splátka stanovena na 6 700 000 Kč. Tato splátka bude po celou dobu trvání leasingu pravidelně rozpouštěna a časově rozlišena. Měsíčně bude rozpouštěna a časově rozlišena ve výši 34 895,83 Kč. Ročně bude tato hodnota ve výši 12 x 34 895,83 tj. 418 750 Kč.

Smlouva také stanovuje výši jednotlivých řádných měsíčních splátek a také jejich splatnost. Výše splátek je po celou dobu trvání leasingu stanovena na 689 062,5 Kč.

Ročně se bude jednat o hodnotu 12 x 689 062,5 tj. 8 268 750. Splatnost splátek je vždy na počátku období, tj. k prvnímu dni příslušného splátkového období.

Měsíční odpis, který byl vypočten pomocí podílu vstupní ceny v celkové výši 90 915 413,31 Kč a počtu 192 měsíců trvání leasingové smlouvy, činí 473 518 Kč měsíčně. Ročně bude výše odpisu v hodnotě 12 x 473 518 tj. 5 682 216 Kč. Poskytovatel leasingu zaokrouhluje odpisy na celé koruny nahoru. Účetní jednotka si sazbu účetních odpisů stanovuje sama.

**Tabulka č. 14 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2011 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Bankovní účty	570 000 000	ZK	10 000 000
		Ostatní VK	560 000 000
<b>Celkem aktiva</b>	<b>570 000 000</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>570 000 000</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

**Tabulka č. 15 - Účetní deník pro rok 2011 dle české právní úpravy**

Č.	Popis účetní operace	Částka v Kč	MD	D
1.	Nákup předmětu leasingu	90 915 413,31	042	321
2.	Úhrada předmětu leasingu dodavateli	90 915 413,31	321	221
3.	Aktivace předmětu leasingu	90 915 413,31	021	042
4.	Předpis mimořádné leasingové splátky	6 700 000	311	384
5.	Předpis 1. řádné splátky	689 062,5	311	602
6.	Časové rozlišení mimořádné leasingové splátky	34 895,83	384	602
7.	Zúčtování měsíčního odpisu nemovitosti	473 518	551	081

Zdroj: Vlastní zpracování

### **Popis k roku 2011 dle české právní úpravy**

Předmět finančního leasingu eviduje ve své rozvaze poskytovatel leasingu tedy vlastník nemovitosti. Nájemce zahrne aktivum jen do podrozvahové evidence.

Společnost uzavřela dne 13. 12. 2011 s nájemcem leasingovou smlouvu na pořízení nemovitosti.

V počáteční rozvaze jsou údaje pouze fiktivní, slouží k pochopení rozdílů účtování.

Na uvedeném příkladu je vyobrazeno hospodaření společnosti za rok 2011, resp. za poslední měsíc roku 2011 a to dle českých účetních předpisů.

Účetní případy číslo 1, 2, 3 a 4 se již v dalších měsících opakovat nebudou.

Naopak ale účetní případ číslo 5, ve kterém se účtuje o pravidelné měsíční leasingové odměně a účetní případ číslo 7, ve kterém se účtuje o odpisech, se bude opakovat po celou dobu až do konce trvání leasingu.

Účetní případ číslo 6, který se týká časového rozlišení mimořádné leasingové splátky, se bude účtovat až do konce rozpuštění výnosů příštích období resp. do konce rozpuštění mimořádné leasingové splátky tj. do konce leasingu.

### Hlavní účetní kniha za rok 2011 dle české právní úpravy

021 – Stavby	
3. 90 915 413,31	
<hr/>	
KS: 90 915 413,31	

411 – Základní kapitál	
	PS: 10 000 000
	KS: 10 000 000

311 – Odběratelé	
4. 6 700 000	
5. 689 062,5	
<hr/>	
KS: 7 389 062,5	

321 – Dodavatelé	
2. 90 915 413,31	1. 90 915 413,31
<hr/>	
	KS: 0

221 – Bankovní účty	
PS: 570 000 000	2. 90 915 413,31
<hr/>	
KS: 479 084 586,69	

551 – Odpisy	
7. 473 518	
<hr/>	
O: 473 518	

081 – Oprávky ke stavbám		602 – Tržby za služby	
	7. 473 518		5. 689 062,5
			6. 34 895,83
KS: - 473 518			O: 723 958,33

042 – Pořízení nehmotného majetku		384 – Výnosy příštích období	
1. 90 915 413,31	3. 90 915 413,31		
KS: 0		6. 34 895,83	4. 6 700 000
			KS: 6 665 104,17

**Tabulka č. 16 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2011 dle české právní úpravy**

NÁKLADY		VÝNOSY	
551 – Odpisy	473 518	602 – Tržby za služby	723 958,33
		<b>HV</b>	<b>250 440,33</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnost v roce 2011 vykázala kladný hospodářský výsledek v hodnotě 250 440,33 Kč.

**Tabulka č. 17 - Konečná rozvaha pro rok 2011 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Stavby	90 915 413,31	ZK	10 000 000
Bankovní účty	479 084 586,69	Ostatní VK	560 000 000
Odběratelé	7 389 062,5	Výnosy příštích období	6 665 104,17
Oprávky ke stavbám	- 473 518	<b>HV (2011)</b>	<b>250 440,33</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>576 915 544,5</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>576 915 544,5</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na konci roku 2011 převede účetní jednotka zůstatky z uzávěrkových účtů do výkazu zisku a ztráty a sestaví konečnou rozvahu. V průběhu roku se snížila hodnota bankovního účtu. Stalo se tak vlivem úhrady faktury dodavatelům za předmět leasingu. Nově se v konečné rozvaze objevil aktivní účet Stavby, jehož hodnota je ve výši 90 915 413,31 Kč. V konečné rozvaze se nově objevil účet Odběratelé, na kterém se účtovalo o mimořádné leasingové splátce a o řádné leasingové splátce. Na straně aktiv dále přibyl účet Oprávky ke stavbám v záporné hodnotě 473 518 Kč. Na straně pasiv přibyl účet Výnosy příštích období. Tento účet byl ovlivněn zaúčtováním mimořádné leasingové splátky na straně D a její časové rozlišení na straně MD. Hodnota účtu Základní kapitál zůstala nezměněna. Hodnota položky na straně pasiv Ostatní vlastní kapitál také zůstala nezměněna.

**Tabulka č. 18 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2012 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Stavby	90 915 413,31	ZK	10 000 000
Bankovní účty	479 084 586,69	Ostatní VK	560 000 000
Odběratelé	7 389 062,5	Výnosy příštích období	6 665 104,17
Oprávky ke stavbám	- 473 518	<b>HV (2011)</b>	<b>250 440,33</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>576 915 544,5</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>576 915 544,5</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

**Tabulka č. 19 - Účetní deník pro rok 2012 dle české právní úpravy**

Č.	Popis účetní operace	Částka v Kč	MD	D
1.	Předpis řádných splátek	8 268 750	311	602
2.	Časové rozlišení mimořádné leasingové splátky	418 750	384	602
3.	Zúčtování ročního odpisu nemovitosti	5 682 216	551	081

Zdroj: Vlastní zpracování

## Popis k roku 2012 dle české právní úpravy

Společnost v roce 2012 účtovala předpis řádných leasingových splátek a to ve výši 12 x 689 062,50 tj. 8 268 750 Kč za jeden celý rok. Dále bylo účtováno o rozlišení mimořádných leasingových splátek, nyní v hodnotě 12 x 34 895,83 tj. 418 750 Kč. Částka odpovídá poměrné části celkové hodnoty leasingové splátky, která připadá na 1 rok. Dále byl zúčtován roční odpis nemovitosti a to v poměrné částce 12 x 473 518 tj. 5 682 216 Kč, která opět připadá na 1 rok.

## Hlavní účetní kniha za rok 2012 dle české právní úpravy

021 – Stavby	
PS: 90 915 413,31	
KS: 90 915 413,31	

411 – Základní kapitál	
	PS: 10 000 000
	KS: 10 000 000

311 – Odběratelé	
PS: 7 389 062,5	
<b>1.</b> 8 268 750	
KS: 15 657 812,5	

551 - Odpisy	
<b>3.</b> 5 682 216	
O: 5 682 216	

081 – Oprávky ke stavbám	
- 473 518	<b>3.</b> 5 682 216
KS: - 6 155 734	

602 – Tržby za služby	
<b>1.</b>	8 268 750
<b>2.</b>	418 750
O:	8 687 500

221 – Bankovní účty	
PS: 479 084 586,69	
KS: 479 084 586,69	

384 – Výnosy příštích období	
<b>2.</b> 418 750	PS: 6 665 104,17
	KS: 6 246 354,17

**Tabulka č. 20 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2012 dle české právní úpravy**

NÁKLADY		VÝNOSY	
551 – Odpisy	5 682 216	602 – Tržby za služby	8 687 500
		<b>HV</b>	<b>3 005 284</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnost v roce 2012 vykázala kladný hospodářský výsledek v hodnotě 3 005 284 Kč.

**Tabulka č. 21 - Konečná rozvaha pro rok 2012 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Stavby	90 915 413,31	ZK	10 000 000
Bankovní účty	479 084 586,69	Ostatní VK	560 000 000
Odběratelé	15 657 812,5	Výnosy příštích období	6 246 354,17
Oprávky ke stavbám	- 6 155 734	<b>HV (2011)</b>	<b>250 440,33</b>
		<b>HV (2012)</b>	<b>3 005 284</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>579 502 078,5</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>579 502 078,5</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Konečnou rozvahu ovlivnily účetní operace, které probíhaly v průběhu roku 2012. Hodnota účtů Stavby, Bankovní účet, Základní kapitál a položka na straně pasiv Ostatní vlastní kapitál zůstala nezměněna. Hodnota účtu Odběratelé se zvýšila vlivem účtování o řádné leasingové splátce. Hodnota se také zvýšila na aktivním účtu Oprávky ke stavbám. Naopak se snížila hodnota pasivního účtu Výnosy příštích období.

#### **Účetnictví za období od roku 2013 až do roku 2026 dle české právní úpravy**

Účtování pro jednotlivé uvedené roky je naprosto stejné jako pro rok 2012. V průběhu let 2013 až 2026 se měnila hodnota účtu oprávky. Oprávky se v průběhu let 2013 až 2026 zvýšily z hodnoty – 6 155 734 Kč na hodnotu – 85 706 758 Kč. Hodnota účtu výnosy příštích období se v průběhu let 2013 až 2026 snížila z částky 6 246 354,17 Kč na částku

383 854,17 Kč. Pohyby též nastali na účtu Odběratelé. Hodnota účtu odběratelé se v průběhu let 2013 až 2026 zvýšila z částky 15 657 812,5 Kč na částku 131 420 312,5 Kč. Popisovaná společnost vykazovala v tomto období kladný hospodářský výsledek a to v hodnotě 3 005 284 Kč za každý rok. Hospodářský výsledek je stejný v každém roce. Celkový hospodářský výsledek za období 2013 až 2026 činí 42 073 976 Kč.

**Tabulka č. 22 - Počáteční rozvaha k 1. 1. 2027 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Stavby	90 915 413,31	ZK	10 000 000
Bankovní účty	479 084 586,69	Ostatní VK	560 000 000
Odběratelé	131 420 312,5	Výnosy příštích období	383 854,17
Oprávký ke stavbám	- 85 706 758	<b>HV (2011)</b>	<b>250 440,33</b>
		<b>HV (2012)</b>	<b>3 005 284</b>
		<b>HV (2013-2026)</b>	<b>42 073 976</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>615 713 554,5</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>615 713 554,5</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

**Tabulka č. 23 - Účetní deník pro rok 2027 dle české právní úpravy**

Č.	Popis účetní operace	Částka v Kč	MD	D
1.	Předpis řádných splátek	7 579 687,5	311	602
2.	Časové rozlišení mimořádné leasingové splátky	383 854,13	384	602
3.	Zúčtování ročního odpisu nemovitosti	5 208 698	551	081
4.	Vyřazení majetku z evidence	90 915 413,31	081	021

Zdroj: Vlastní zpracování



## Popis k roku 2027 dle české právní úpravy

Společnost v posledním roce leasingu zaúčtovala operace, týkající se řádných leasingových splátek, časového rozlišení mimořádných leasingových splátek, ročního odpisu nemovitosti a také vyřazení majetku z evidence. Předpis řádných leasingových splátek byl zaúčtován v hodnotě 11 x 689 062,50 tj. 7 579 687,5 Kč za 11 měsíců. Dále bylo zaúčtováno časové rozlišení mimořádných leasingových částek v poměrné částce 11 x 34 895,83 tj. 383 854,13 Kč, která připadá rovněž na 11 měsíců. Ke konci roku 2027 byl také zúčtován roční odpis nemovitosti v poměrné částce 11 x 473 518 tj. 5 208 698 Kč, odpovídající 11-ti měsícům. V neposlední řadě byl předmět leasingu vyřazen z evidence ve vstupní ceně 90 915 413,31 Kč.

## Hlavní účetní kniha za rok 2027 dle české právní úpravy

021 – Stavby	
PS: 90 915 413,31	4. 90 915 413,31
KS: 0	

411 – Základní kapitál	
	PS: 10 000 000
	KS: 10 000 000

311 – Odběratelé	
PS: 131 420 312,5	
1. 7 579 687,5	
KS: 139 000 000	

551 - Odpisy	
3. 5 208 698	
O: 5 208 698	

081 – Oprávky ke stavbám	
PS: - 85 706 758	3. 5 208 698
4. 90 915 413,31	
KS: - 42,69	

602 – Tržby za služby	
	1. 7 579 687,5
	2. 383 854,13
	O: 7 963 541,63

## 221 – Bankovní účty

PS: 479 084 586,69	
KS: 479 084 586,69	

## 384 – Výnosy příštích období

	PS: 383 854,17
<b>2. 383 854,13</b>	
	KS: 0,04

**Tabulka č. 24 - Výkaz zisku a ztráty pro rok 2027 dle české právní úpravy**

NÁKLADY		VÝNOSY	
551 – Odpisy	5 208 698	602 – Tržby za služby	7 963 541, 63
		<b>HV</b>	<b>2 754 843,63</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Společnosti v posledním roce vykázala kladný výsledek hospodaření ve výši 2 754 843,63 Kč.

**Tabulka č. 25 - Konečná rozvaha pro rok 2027 dle české právní úpravy**

AKTIVA		PASIVA	
Stavby	0	ZK	10 000 000
Bankovní účty	479 084 586,69	Ostatní VK	560 000 000
Odběratelé	139 000 000	Výnosy příštích období	0,04
Oprávký ke stavbám	- 42,69	<b>HV (2011)</b>	<b>250 440,33</b>
		<b>HV (2012)</b>	<b>3 005 284</b>
		<b>HV (2013-2026)</b>	<b>42 073 976</b>
		<b>HV (2027)</b>	<b>2 754 843,63</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>618 084 544</b>	<b>Celkem pasiva</b>	<b>618 084 544</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Na konci roku 2027 účetní jednotka převede z uzávěrkových účtů zůstatky do výkazu zisku a ztráty a sestaví konečnou rozvahu. Hodnota účtu Stavby se snížila o cenu vyřazeného majetku resp. předmětu leasingu, na nulovou hodnotu. Hodnota účtu Odběratelé se snížila o poslední řádnou leasingovou splátku. Konečný stav účtu Odběratelé je ve výši 139 000 000 Kč. Tato výše odpovídá částce, za kterou společnost prodá nájemci předmět leasingu. Účetní jednotka v aktivech stále vykazuje oprávkky a to v záporné hodnotě 42,69 Kč. Předmět leasingu by měl být ale plně odepsán, záporná hodnota zůstává z důvodu počátečního zaokrouhlení odpisů na celé koruny nahoru. Hodnota Bankovního účtu zůstala nezměněna. Hodnota účtu Výnosy příštích období je téměř nulová, z důvodu časového rozlišení poslední leasingové splátky. Hodnota účtu bude v roce 2027 rovna částce 0,04 vzhledem k zaokrouhlení. Hodnota účtu Základní kapitál a pasivní položky v rozvaze Ostatní vlastní kapitál zůstane nezměněna.

## 5. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A DOPORUČENÍ

Z odlišného účtování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy plynou významné rozdíly. Mezinárodní standardy účetního výkaznictví a česká právní úprava se již v samotném pojetí leasingu zásadně liší. České účetní předpisy preferují formu leasingové smlouvy a dále již nezkoumají obsah smlouvy. Mezinárodní standardy účetního výkaznictví se naopak zaměřují na obsah smlouvy a podle něj určují, zda se bude jednat o leasing finanční nebo o leasing operativní. Vykazování dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví se jeví jako lépe zachycující ekonomickou podstatu věci, nikoliv právní formu, jak je tomu v případě účtování dle české právní úpravy.

Vykazování aktiva, které je předmětem smlouvy finančního leasingu, má také své rozdíly a to u obou již zmiňovaných účetních systémů. Dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví se aktivum vykazuje ve finančních výkazech příjemce leasingu, ten také aktivum odpisuje. Tímto je dodržena zásada přednosti ekonomické podstaty před právní formou. U poskytovatele leasingu je dle IFRS standardů aktivum vedeno v účetnictví jako leasingová pohledávka za nájemcem. Leasingové splátky se u pronajímatele dle IFRS standardů rozdělují na úroky z leasingu a na úmor pohledávky z leasingu. Úroky jsou výnosy a nejsou stejné ve všech účetních obdobích trvání leasingové smlouvy. Dle české právní úpravy je aktivum, po celou dobu trvání leasingové smlouvy, vedeno a odpisováno v účetnictví pronajímatele. Odpisy tvoří náklad pronajímatele. Nájemné je v účetnictví pronajímatele evidováno jako výnos z leasingu, který je rovnoměrný pro každé účetní období.

Dle české právní úpravy dochází k výraznému zkreslování informací pro samotné uživatele finančních výkazů. Uživatel z finanční analýzy, sestavené na základě rozvahy a výkazu zisku a ztráty, nemá možnost dle české právní úpravy objektivně posoudit zadluženost účetní jednotky a to z toho důvodu, že společnost nemá povinnost ve svých finančních výkazech zachycovat svůj závazek k pronajímateli. Dle české právní úpravy je aktivum vedeno v aktivech poskytovatele leasingu a to po celou dobu trvání leasingové smlouvy. Nájemce aktivum v účetnictví neeviduje a vykazuje jen nájemné a to ve formě daňově

uznatelných nákladů. Naopak ale dle IFRS standardů je aktivum, po celou dobu trvání leasingové smlouvy, evidováno v účetních výkazech nájemce. Má-li účetní jednotka uzavřenou leasingovou smlouvu na finanční leasing, je výše aktiv vykazovaných v rozvaze dle české právní úpravy a dle IFRS standardů rozdílná. V případě, že má takových smluv uzavřeno více, tak se tato rozdílnost, resp. nepřesnost znásobuje.

Značně rozdílný je také průběh realizace zisku v čase. Dle české právní úpravy je zisk po celou dobu trvání smlouvy konstantní. Podle IFRS standardů je zisk největší na počátku smlouvy a postupně klesá v jejím průběhu. Tento pokles odpovídá snižujícímu se majetku z leasingu a tím i snižování otevřeného rizika pro společnost.

Je třeba zmínit důležitou skutečnost, a to že popisovaná společnost zůstala u stejného způsobu financování i po změně zákona o DPH. Společnost má uzavřené smlouvy o finančním leasingu s následným odkupem i bez odkupu nemovitosti. Jiné společnosti, které se na tomto trhu pohybují, většinou zvolily jiný druh financování a to úvěr. A to z důvodu změny zákona o DPH, který platí od 1. 1. 2009. Nastala zde velká změna v přístupu k finančnímu pronájmu (leasingu). Do konce roku 2008 se finančním pronájmem rozumělo přenechání zboží nebo nemovitosti za úplaty do užívání podle smlouvy o finančním pronájmu, pokud si obě strany v této smlouvě sjednaly, že uživatel je oprávněn nebo povinen nabýt zboží nebo nemovitost, která je předmětem smlouvy, nejpozději úhradou posledního závazku ze smlouvy. Další jistotou bylo, že smlouva o finančním pronájmu se uskutečňovala postupně formou tzv. dílčích plnění dle dohodnutého splátkového kalendáře. Leasingový pronajímatel DPH na výstupu průběžně přiznával u každé jednotlivé dohodnuté splátky, případně platby předem a stejně tak si i nájemce, byl-li plátce DPH a měl-li na to nárok, uplatňoval postupně tuto DPH na vstupu k odpočtu. Od 1. 1. 2009 se za dodání zboží nebo převod nemovitosti považuje převod práva užívat najaté zboží nebo najatou nemovitost na základě smlouvy, která stanoví povinnost nájemce nabýt zboží nebo nemovitost, která je předmětem smlouvy. V takovém případě dochází k plnění zpravidla ihned na počátku nájemního vztahu. Celé plnění se tedy považuje za uskutečněné již dnem vzniku práva užívat dané zboží nebo nemovitost nájemcem. Postupné přiznávání a nárokování DPH podle dílčích splátek po celou dobu nájmu už není možné. Celou DPH z celkové sjednané úplaty musí pronajímatel přiznat

a zaplatit správci daně najednou při zahájení leasingu. Jedná se tedy o obdobný postup, jako trvale platí například při koupi zboží na splátky nebo na úvěr, kdy se také přiznává a nárokuje DPH z celkové ceny ihned při dodání, resp. při převzetí zboží. [12]

Jestliže ale leasingová smlouva stanovuje pouze právo nájemce nabýt zboží či nemovitost, nikoliv povinnost, není již od 1. 1. 2009 považována za dodání zboží nebo převod nemovitosti, ale za poskytnutí služby, kde platí jiná pravidla DPH. V tomto případě je možno nadále uplatňovat dosavadní režim zdaňování formou dílčích plnění podle dohodnutého splátkového kalendáře. [12]

Vykazování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a zároveň dle české právní úpravy je pro společnosti, které vlastní akcie kótované na mezinárodní burze cenných papírů, velmi finančně, administrativně a ve většině případů i technicky náročné. České právní předpisy doposud neumožňují vykazovat pouze dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. Národní standardy totiž nejsou plně zharmonizovány s těmi mezinárodními. Popisovaná společnost proto musí účtovat podle obou systémů. Toto ustanovení neboli omezení, účetní jednotku velmi zatěžuje. Náročná je především administrativa pro zaměstnance, kteří pracují v účetním oddělení společnosti. Účetní pracovníci společnosti vedou účetnictví dle české právní úpravy v účetním systému společnosti a pomocí Excelu si účetní data dle české právní úpravy překlápí do IFRS. Pro účetní pracovníky, zde ale nastávají obtíže a problémy a to z jednoho prostého důvodu - Excel je základem chyb. Účetní pracovník může například chybně k jednotlivému účetnímu dokladu zkopírovat vzoreček. Na to navazuje další nesnáz a ve většině případů i velká časová ztráta. Jedná se o dohledávání účetních informací v Excelu a to hlavně do minulosti, kde už například chyba zůstala a nedohledala se a účetní pracovník nemůže požadovaná data najít. Tato technická problematika je proto velmi náročná i na počet zaměstnanců a také na vyšší náklady společnosti, spojené s tímto dvojitým vykazováním.

Řešením této situace a náročnosti jak finanční, administrativní a technické při samotném vykazování by byla plná harmonizace obou systémů, jako je to v některých jiných státech. Účetní jednotky by vykazovaly svá účetní data pouze dle Mezinárodních standardů

účetního výkaznictví. Nicméně právní předpisy České republiky to zatím neumožňují. Pro účetní jednotky by to ale znamenalo značnou úsporu času, snížení nákladů jak na zaměstnance, tak i na administrativu samotnou a v neposlední řadě i na technickou správu účetních počítačových systémů.

Reálnější návrh na zlepšení stávající situace společnosti, by byl nový technický účetní systém. Účetní pracovníci, by vykazovali účetní data ve dvou okruzích. Znamenalo by to tedy, že každý účetní doklad by měl zápis jak do účetnictví dle české právní úpravy tak do účetnictví dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví. Zaměstnanci účetního oddělení by nemuseli tedy tvořit IFRS v Excelu. Ze systému by si pracovníci mohli vyjet účetnictví dle české právní úpravy nebo dle IFRS standardů. Účetním pracovníkům by tedy odpadla povinnost tvorby IFRS standardů v Excelu. Nicméně by stále zůstávala nutná kontrola účetních dokladů, které by musely být zaúčtované dle české právní úpravy tak i dle IFRS standardů. Tímto návrhem by se přinejmenším ušetřila časová náročnost při účtování a dohledávání účetních informací. Jistě by se také mohl snížit počet zaměstnanců a tím by se ušetřilo na mzdových nákladech společnosti. Investice, která by byla spojená s nákupem a realizací tohoto technického systému by byla jistě finančně náročná. Jednalo by se o systém, který by byl implementován na míru popisované společnosti. Systém by obsahoval různé moduly, například by uměl počítat leasingové splátky. U tak velké společnosti by se jednalo o investici v řádech milionů korun.

## 6. ZÁVĚR

Diplomová práce zhodnocuje účetní zobrazení finančního leasingu v konkrétní leasingové společnosti a teoreticky analyzuje účtování a vykazování finančního leasingu z hlediska pronajímatele dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví v porovnání s českými právními normami. Dále poukazuje na odlišnosti ve vykazování finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy.

Mezi českými účetními standardy a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví existuje jistá analogie, ale často se spíše jedná o odlišné přístupy k jednotlivým problematikám. Hlavní odlišností účtování v obou přístupech je podstata jednotlivých účetních standardů. České účetnictví je založeno na pravidlech a postupech, ale Mezinárodní standardy účetního výkaznictví jsou principy.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví se zásadně liší od české právní úpravy v samotném pojetí leasingu. Při porovnání finančního leasingu dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a dle české právní úpravy se jeví vykazování dle IFRS standardů jako lépe zachycující podstatu věci, nikoliv právní formu, jak je tomu v případě účtování dle české právní úpravy.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví jsou založeny na přesném, poctivém a pravdivém zobrazení účetních informací. Dle české právní úpravy dochází k výraznému zkreslování účetních informací. Z finanční analýzy, která je sestavena na základě rozvahy a výsledovky, není možno dle české právní úpravy objektivně posoudit zadluženost účetní jednotky a to z důvodu, že společnost nemá povinnost ve svých finančních výkazech zachycovat svůj závazek k pronajímateli. Podle českého účetnictví je aktivum vedeno v aktivech pronajímatele a to po celou dobu trvání leasingové smlouvy. Naopak ale dle IFRS standardů je aktivum, po celou dobu trvání leasingové smlouvy, evidováno v účetních výkazech nájemce. Odlišně chápaný pojem vlastnictví je výrazným rozdílem mezi oběma systémy. Proto dochází ke zkreslení údajů finančních ukazatelů.



## 7. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. BENDA, V., KELBLOVÁ, H., PULZ, J., VESELÁ, M.: LEASING právní, účetní a daňové postupy v praxi včetně příkladů. Praha: BOVA POLYGON, 2006. ISBN 80-7273-132-7
2. DVOŘÁKOVÁ, D.: Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IAS/IFRS. Brno: Computer Press, 2006. ISBN 80-251-1085-0
3. DVOŘÁKOVÁ, D.: Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS. Brno: Computer Press, 2008. ISBN 978-80-251-1950-1
4. DVOŘÁKOVÁ, D.: Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS. Brno: Computer Press, 2011. ISBN 978-80-251-3652-2
5. JINDROVÁ, B.: Leasing: chyby a problémy. Praha: Grada Publishing, 2002. ISBN 80-247-0132-4
6. KOVANICOVÁ, D. a kol.: Finanční účetnictví - světový koncept IFRS/IAS. Praha: Bova Polygon, 2005. ISBN 80-86371-48-4
7. KOVANICOVÁ, D.: Jak porozumět světovým, evropským, českým výkazům. Praha: Bova Polygon, 2004. ISBN 80-7273-095-9
8. KRUPOVÁ, L. a kol.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví: principy, metodologie, interpretace. Praha: VOX, 2005. ISBN 80-86324-44-3
9. KRUPOVÁ, L.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví: aplikace v podnikové praxi: stav k 1. 1. 2009. Praha: VOX, 2009. ISBN 978-80-86324-76-0
10. ŠRÁMKOVÁ, A., JANOUŠKOVÁ, M.: Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IAS/IFRS). Praha: Svaz účetních, 2009. ISBN 978-80-86716-61-9
11. VALOUCH, P.: Leasing v praxi. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-0745-4
12. Změny v DPH u finančního leasingu. DĚRGEL, Martin. Stormware: Změny v DPH u finančního leasingu [online]. STORMWARE s.r.o., 21.12.2008 [cit. 2014-03-30]. Dostupné z: [http://www.stormware.cz/podpora/LegServis/Zmeny\\_DPH\\_fin\\_leasing.aspx](http://www.stormware.cz/podpora/LegServis/Zmeny_DPH_fin_leasing.aspx)

**Ostatní zdroje:**

Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví

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

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

Manuál společnosti

## **8. PŘÍLOHY**

**Příloha č. 1** – Rozvaha popisované společnosti v plném rozsahu k datu 31. 12. 2012

**Příloha č. 2** – Výkaz zisku a ztráty popisované společnosti v druhovém členění k datu 31. 12. 2012

Příloha č. 1 – Rozvaha popisované společnosti v plném rozsahu k datu 31. 12. 2012

<b>ROZVAHA</b> v plném rozsahu					
k datu 31.12.2012 (v tisících Kč)					
		31.12.2012			31.12.2011
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5 763 416</b>	<b>493 902</b>	<b>5 269 514</b>	<b>4 926 258</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1 553 904</b>	<b>259 825</b>	<b>1 294 079</b>	<b>1 585 347</b>
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	489	488	1	4 250
B.I.3.	Software	384	383	1	7
B.I.4.	Ocenitelná práva	105	105		13
B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				4 230
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 357 448</i>	<i>259 337</i>	<i>1 098 111</i>	<i>1 288 315</i>
B.II.1.	Pozemky	117 113		117 113	137 780
B.II.2.	Stavby	1 234 629	254 638	979 991	1 145 182
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	5 676	4 699	977	4 892
B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				310
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	30		30	151
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>195 967</i>		<i>195 967</i>	<i>232 782</i>
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	72 282		72 282	77 344
B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	1 340		1 340	1 340
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	122 345		122 345	134 098
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>4 208 403</b>	<b>234 077</b>	<b>3 974 326</b>	<b>3 415 890</b>
<i>C.II.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>2 600 709</i>	<i>55 901</i>	<i>2 544 808</i>	<i>2 998 980</i>
C.II.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	2 497 043	55 901	2 441 142	2 877 982
C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				54
C.II.7.	Jiné pohledávky	103 666		103 666	120 944
<i>C.III.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>1 167 114</i>	<i>178 176</i>	<i>988 938</i>	<i>379 681</i>
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	178 326	151 590	26 736	42 047
C.III.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	952 244	20 151	932 093	314 429
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	5 075		5 075	11
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	892		892	986
C.III.8.	Dohadné účty aktivní	1 316		1 316	1 033
C.III.9.	Jiné pohledávky	29 261	6 435	22 826	21 175
<i>C.IV.</i>	<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>440 580</i>		<i>440 580</i>	<i>36 929</i>
C.IV.1.	Peníze	95		95	218
C.IV.2.	Účty v bankách	440 485		440 485	36 711
<b>D. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>1 109</b>		<b>1 109</b>	<b>5 321</b>
D.I.1.	Náklady příštích období	1 109		1 109	5 321

		31.12.2012	31.12.2011
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>5 269 514</b>	<b>4 926 258</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>408 635</b>	<b>320 016</b>
<i>A.I.</i>	<i>Základní kapitál</i>	<i>10 000</i>	<i>10 000</i>
A.I.1.	Základní kapitál	10 000	10 000
<i>A.II.</i>	<i>Kapitálové fondy</i>		<i>207</i>
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		207
<i>A.III.</i>	<i>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	1 000	1 000
<i>A.IV.</i>	<i>Výsledek hospodaření minulých let</i>	<i>308 809</i>	<i>186 108</i>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	308 809	186 108
<i>A.V.</i>	<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)</i>	<i>88 826</i>	<i>322 701</i>
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>4 788 943</b>	<b>4 520 508</b>
<i>B.I.</i>	<i>Rezervy</i>	<i>8 790</i>	<i>13 623</i>
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	7 338	8 245
B.I.4.	Ostatní rezervy	1 452	5 378
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>274 435</i>	<i>376 633</i>
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	229 278	337 412
B.II.9.	Jiné závazky	36 372	31 664
B.II.10.	Odložený daňový závazek	8 785	7 557
<i>B.III.</i>	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>763 558</i>	<i>500 496</i>
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	44 584	9 972
B.III.2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	621 446	407 376
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	271	1 987
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		935
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	11 035	20 125
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	81 671	56 195
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	1 100	3 706
B.III.11.	Jiné závazky	3 451	200
<i>B.IV.</i>	<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>3 742 160</i>	<i>3 629 756</i>
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	3 440 530	3 417 333
B.IV.2.	Krátkodobé bankovní úvěry	301 630	212 423
<b>C. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>71 936</b>	<b>85 734</b>
C.I.1.	Výdaje příštích období	7 025	8 172
C.I.2.	Vynosy příštích období	64 911	77 562

**Příloha č. 2 – Výkaz zisku a ztráty popisované společnosti v druhovém členění k datu 31. 12. 2012**

<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b> <b>v druhovém členění</b>			
období končící k 31.12.2012 (v tisících Kč)			
		Období do 31.12.2012	Období do 31.12.2011
II.	Výkony	156 412	140 368
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	156 412	140 368
B.	Výkonová spotřeba	52 483	23 064
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	818	1 516
B.2.	Služby	51 667	21 548
+	Přidaná hodnota	103 927	117 304
C.	Osobní náklady	19 006	40 160
C.1.	Mzdové náklady	15 172	30 791
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 639	8 970
C.4.	Sociální náklady	195	399
D.	Daně a poplatky	8 323	4 005
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	44 245	46 733
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	165 421	40 383
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	165 421	40 383
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	162 494	40 190
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	162 494	40 190
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	18 324	-412
IV.	Ostatní provozní výnosy	31 019	19 455
H.	Ostatní provozní náklady	16 089	19 870
*	Provozní výsledek hospodaření	31 886	26 896
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	7 029	340
J.	Prodané cenné papíry a podíly	1 101	340
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	25 841	36 999
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25 841	36 999
K.	Náklady z finančního majetku	19 203	548
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	1 130	1 454
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	1 106	1 449
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	27 291	7 630
X.	Výnosové úroky	189 761	186 916
N.	Nákladové úroky	93 874	100 700
XI.	Ostatní finanční výnosy	23 805	25 410
O.	Ostatní finanční náklady	19 743	22 119
*	Finanční výsledek hospodaření	85 248	118 333
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	28 308	22 228
Q.1.	- splatná	27 032	21 295
Q.2.	- odložená	1 276	933
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	88 826	122 701
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	88 826	122 701
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	117 134	144 929