

<u>Datum platby</u>	<u>Výše platby</u>
1. 1. 2010	100
31. 12. 2010	100
31. 12. 2011	100
31. 12. 2012	100

Podnik A budovu okamžitě pronajal jiné účetní jednotce (B), pro kterou určil splátkový kalendář takto:

<u>Datum platby</u>	<u>Výše platby</u>
1. 1. 2010	110
31. 12. 2010	110
31. 12. 2011	110
31. 12. 2012	110

Podnik A se rozhodl, že bude o budově účtovat jako o účasti na nemovitosti podle IAS 40 Investice do nemovitostí, nikoliv jako o běžném operativním leasingu podle IAS 17 Leasingy.

#### Řešení příkladu

Na počátku leasingové smlouvy s vlastníkem nemovitosti vykáže podnik aktivum a závazek ve výkazu o finanční situaci podle požadavků IAS 17, tj. v nižší částce z fair value najatého aktiva a současné hodnoty minimálních leasingových plateb. Následně se účast na nemovitosti oceňuje ve fair value s výsledkovým dopadem. IAS 40 uvádí, že fair value účasti na nemovitosti držené v rámci leasingu odráží veškeré očekávané peněžní toky. Pokud tedy podnik využije pro ocenění účasti služeb znalce, získá obvykle netto hodnotu účasti, tj. částku již sníženou o současnou hodnotu budoucího závazku z leasingu. V těchto případech je nutno připočíst k ocenění účasti účetní hodnotu závazku z leasingu, aby se získala účetní hodnota účasti na nemovitosti.

V našem případě tedy podnik A vypočte k datu vstupu do leasingu současnou hodnotu plateb podle požadavků IAS 17. Protože nezná implicitní úrokovou sazbu, použije přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbu, zde uvažme 10 % p.a. Pokud diskontujeme leasingové platby (které platí podnik A vlastníkově) touto úrokovou sazbou, získáme současnou hodnotu aktiva a závazku z leasingu, která činí 349. Dne 1. ledna 2010 (před uskutečněním plateb splatných dne 1. ledna 2010) by byla smlouva s vlastníkem nemovitosti prezentována ve výkazu o finanční situaci takto:

<b>Výkaz o finanční situaci k 1. lednu 2010</b>			
Účast na nemovitosti	349	Závazek z leasingu	349

V průběhu 2010 došlo u podniku A k těmto účetním operacím:

1. Úhrada závazku z leasingu (2 splátky)	200
2. Příjem nájemného od jednotky B (2 splátky)	220
3. Přecenění účasti na nemovitosti na fair value	159



částce zpětně přičtena účetní hodnota závazku z leasingu. V našem případě se jedná o částku 174. Tak získáme účetní hodnotu účasti na nemovitosti pro aplikaci modelu ocenění ve fair value, tj.:  $16 + 174 = 190$

Protože před operací (3) byla hodnota účasti na nemovitosti 349, činí částka přecenění 159 (tj. rozdíl mezi částkou 349 a 190).

Promítneme-li stavy na účtech k 31. 12. 2010 do výkazu o finanční situaci, bude mít tento tvar:

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2010			
Účast na nemovitosti	190	Výsledek	36
Peníze	20	Závazek z leasingu	174

### Rok 2011

V tomto roce podnik A zaplatí další splátku leasingu (100), kterou účtuje:

MD	Závazek z leasingu	83
MD	Úrok	17
D	Peníze	100

Dále podnik A přijme splátku nájemného (110), kterou účtuje:

MD	Peníze	110
D	Výnos z pronájmu	110

Podnik (nebo znalec) určí fair value účasti na nemovitosti. Předpokládejme, že na konci roku 2011 se tržní úroková sazba pohybuje kolem 12 %.

Datum	Nárokovaná platba	Současná hodnota	Platba závazku u	Současná hodnota
31. 12. 2012	110	98	100	89

Čistá fair value účasti na nemovitosti je tedy  $98 - 89 = 9$ . Abychom získali účetní hodnotu účasti na nemovitosti, je třeba k částce 9 přičíst účetní hodnotu závazku z leasingu (91) k datu. Dostaneme částku 100. Protože je v tomto okamžiku účetní hodnota účasti na nemovitosti 190, provedeme tento účetní zápis:

MD	Ztráta z přecenění účasti na nemovitosti	90
D	Účast na nemovitosti	90

Promítneme-li stavy na účtech k 31. 12. 2011 do výkazu o finanční situaci, bude mít tento tvar:

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2011			
Účast na nemovitosti	100	Výsledek 2010	36
Peníze	30	Výsledek 2011	3
		Závazek z leasingu	91

## Rok 2012

V tomto roce podnik A zaplatí poslední splátku leasingu (100), kterou účtuje:

MD	Závazek z leasingu	91
MD	Úrok	9
D	Peníze	100

Dále podnik A přijme splátku nájemného (110), kterou účtuje:

MD	Peníze	110
D	Výnos z pronájmu	110

K datu výkazu o finanční situaci v roce 2012 je fair value účasti na nemovitosti nulová, protože se budova vrací původnímu vlastníkov. Protože účetní hodnota účasti na nemovitosti činí po zaúčtování výše uvedených operací 100, je třeba tuto částku zúčtovat výsledkově.

MD	Ztráta z přecenění účasti na nemovitosti	100
D	Účast na nemovitosti	100

Promítneme-li stavy na účtech k 31. 12. 2012 do výkazu o finanční situaci, bude mít tento tvar:

Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2012			
Účast na nemovitosti	0	Výsledek 2010	36
Peníze	40	Výsledek 2011	3
		Výsledek 2012	1
		Závazek z leasingu	0

## Závěr

Příspěvek je názorem autorů na účetní zobrazení účasti na nemovitosti podle alternativní možnosti uvedené v IAS 40 Investice do nemovitostí. Autoři předpokládají, že základní požadavek IAS 40 na postup při účetním zobrazení účasti na nemovitosti, který je v jejich řešení obsažen, je správný. Jsou si však vědomi, že se zároveň otevírá množství dalších neřešených otázek, například, zda přijímané nájemné skutečně účtovat a vykazovat jako výnos ve výsledovce (další možnou variantou řešení je totiž účtovat o účasti jako o pohledávce; v tom případě by se přijaté nájemné při účetním zachycení vykazovalo jako snížení pohledávky a úrok); jak vykazovat přecenění účasti na nemovitosti ve výsledovce (zda je kompenzovat proti přijatému nájemnému, nebo vykazovat samostatně) a podobně. Další

otázky, které se přirozeně otevírají a v určitém smyslu překračují rámec účetnictví, se pochopitelně týkají samotného určení fair value účasti na nemovitosti.

### Abstrakt

Příspěvek popisuje účetní zachycení účasti na nemovitosti, kterou se podnik rozhodne klasifikovat, oceňovat a prezentovat jako investici do nemovitosti podle IAS 40 *Investice do nemovitostí*. Vzhledem k tomu, že samotné IFRS, ani dostupné odborné publikace neposkytují žádný konkrétní příklad ilustrující požadavky IAS 40, autoři se rozhodli předložit vlastní postup, který je vyhovující a splňuje požadavky IAS 40. Cílem příspěvku je otevřít diskusi, proto autoři ocení jakékoliv zpětné reakce nebo alternativní názory.

**Klíčová slova:** IFRS, účast na nemovitosti, investice do nemovitostí, operativní leasing, oceňování ve fair value

### Summary

The article describes accounting policy for property interest that is recognised, measured and presented (based on entity's decision) as investment property according to IAS 40 *Investment Property*. However, IFRSs and technical literature do not provide any particular example of application of accounting policies mentioned in IAS 40. The authors have therefore decided to prepare their own solution that is suitable and meets the requirements of IAS 40. The aim of the article is to open a discussion; authors appreciate any feedback or alternative opinion.

**Key words:** IFRS, property interest, investment property, operating lease, fair value measurement

**JEL klasifikace:** M41

### Použité zdroje:

- [1] Ernst&Young: International GAAP 2009, Volume 1, Wiley, ISBN 978-0-470-74003-3
- [2] International Accounting Standards Board: International Financial Reporting Standards, IFRS 2010, ISBN 978-1-907026-61-4

### Kontakt

Lenka Krupová, doc. Ing., Ph.D., katedra finančního účetnictví a auditingu, FFÚ VŠE v Praze, nám. W. Churchilla 4, 130 67 Praha, tel.: +420 224 095 311, [krupova@vse.cz](mailto:krupova@vse.cz)

Libor Vašek, Ing., Ph.D., katedra finančního účetnictví a auditingu, FFÚ VŠE v Praze, nám. W. Churchilla 4, 130 67 Praha, tel.: +420 224 095 311, [vasek@vse.cz](mailto:vasek@vse.cz)