

Obsah

AKTUALITY	2
Návrhy kandidátů do volební komise	2
Pro malé a střední auditorské společnosti je k dispozici nová příručka (Jan Kárník)	4
Druhý rok činnosti kárné komise (Josef Běloušek, Jan Novák)	5
TÉMA ČÍSLA – REALITNÍ TRH	
Trh nemovitostí v České republice (Jana Skálová)	7
Účetní specifika nemovitostních společností (Rostislav Kuneš, Markéta Kopřivová)	13
Specifika auditu nemovitostních společností (Daniel Horad)	19
Vzniká při akvizici nemovitosti společnosti goodwill? (Jana Reimontová, Viktor Legát)	25
Průnik soukromého a daňového práva při zdaňování nemovitostí (Milan Skála)	29
Rozhovor s Petrem Urbánkem a Hanou Matějkovou ze společnosti Real Estate Asset Management	
Trh nemovitostí v době recese	31

@ e-příloha Auditor 8/2009

OBSAH

- Kontrolní dotazník ke kontrole kvality pro ověření aplikace ISA u vybraných spisů auditora
- Doplněk ke kontrolnímu dotazníku: Spoléhání se na vnitřní předpisy
- Doplněk ke kontrolnímu dotazníku: Emitenti cenných papírů
- Kontrolní dotazník pro plnění požadavků ZoA č. 93/2009 Sb. a pro plnění dalších předpisů auditorem
- Příloha účetní závěrky podnikatelů a nedostatky zjišťované při kontrole u auditorů

Toto číslo vyšlo **2. 11. 2009**
Uzávěrka pro příjem podkladů
pro další číslo je **4. 11. 2009**

Veřejný sektor a účetnictví státu



Vladimír Zelenka

Usnesením vlády České republiky č. 561 z 23. května 2007 bylo schváleno vytvoření účetnictví státu od 1. ledna 2010. Tato zásadní skutečnost nutně vyvo-

lala a dosud vyvolává na jedné straně naděje, na druhé obavy, ale v každém případě představuje a bude představovat značné úsilí. V procesu tvorby nových norem jde především o úsilí pracovníků ministerstva financí zpracovávajících příslušné návrhy předpisů a dále zástupců odborné veřejnosti, kteří se důsledně účastní připomínkových řízení. V procesu aplikace těchto nových předpisů půjde o ohromné úsilí všech příslušných pracovníků účetních jednotek, které v duchu nových úprav budou muset zpracovávat účetnictví, sestavovat účetní a jiné výkazy a převádět relevantní informace do centrálního systému účetních informací státu.

V kontextu „tvorby“ účetnictví státu se v posledních týdnech stává středem pozornosti odborné účetní a auditorské veřejnosti právem dlouho očekávaný proces tvorby, resp. novelizace příslušných prováděcích vyhlášek k zákonu o účetnictví. Bohužel došlo k situaci, kdy odborné veřejnosti nebyly k připomínkám poskytnuty najednou všechny tři návrhy vyhlášek úzce vztažené k problematice účetnictví státu. S ohledem na krátkou dobu do 1. ledna 2010, kdy se předpokládá účinnost těchto vyhlášek, si troufám říci, že v případě posledního, dosud nepřipomínkovaného návrhu vyhlášky („konsolidační vyhlášky“), jde již o závažné zpož-

dění. Odborné veřejnosti byly v rámci vnějšího připomínkového řízení dosud předloženy dvě ze tří očekávaných vyhlášek vztahujících se k problematice účetnictví státu (veřejného sektoru).

Na pořadu dne bylo nejprve připomínkové řízení k „technické vyhlášce“, tedy k *návrhu vyhlášky o účetních záznamech v technické formě vybraných účetních jednotek a jejich předávání do centrálního systému účetních informací státu a o požadavcích na technické a smíšené formy účetních záznamů*. Druhým předloženým návrhem vyhlášky byl *návrh vyhlášky, kterou se provádí zákon o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou územními samosprávnými celky, příspěvkovými organizacemi, státními fondy, včetně Pozemkového fondu ČR a organizačními složkami státu* („novela vyhlášky č. 505“).

Ministerstvo financí v rámci vnějšího připomínkového řízení obdrželo k oběma návrhům velké množství připomínek. Členové výboru pro veřejný sektor KA ČR (i někteří další kolegové z komory) rovněž zaujali stanoviska ke zmíněným návrhům vyhlášek a připravili řadu připomínek. U „technické vyhlášky“ se týkaly např. vzájemného vztahu a obsahu samotné vyhlášky a tzv. technického manuálu, přesnějšimu a podrobnějšimu vymezení obsahu číselníků, u „novely vyhlášky č. 505“ celé řady skutečností týkajících se obsahu a struktury účetních výkazů, podrovnáhy, jednotlivých položek výkazů i účetních metod. Do jaké míry byly připomínky KA ČR, které jsou k dispozici na webových stránkách komory, vzaty v úvahu, nechtě posoudí každý sám.

S ohledem na mé odborné zaměření mě zajímá dlouho očekávaný návrh v pořadí třetí vyhlášky týkající se účetnictví veřejného sektoru, návrh „konsolidační vyhlášky“, která bude obsahovat pravidla pro vymezení konsolidačního celku státu, konsolidační pravidla a další aspekty konsolidace účetní závěrky státu. Tato vyhláška bude z hlediska „účetnictví státu“ s těžejší. V této souvislosti bych rád uvedl několik otázek, které mě bezprostředně napadají a které považuji za zásadní pro koncipování účetnictví státu a na které by zmíněný návrh vyhlášky mohl a měl dát odpověď.

Kdo jsou uživatelé účetnictví státu?

Jaké jsou informační potřeby uživatelů účetnictví státu?

Lze účetnictvím státu naplnit jak účetní, tak i statistické informační potřeby přiměřeně efektivně?

Jak koncipovat konsolidační celek „stát“, tedy jaké účetní jednotky do tohoto celku zahrnout, a jaké nikoli?

Je koncepčně zajímavé do rozsahu působnosti účetnictví státu zahrnovat i územní samosprávné celky?

Je možné v krátkém časovém období implementovat nová pravidla účetními jednotkami veřejného sektoru?

Aplikovat konsolidační metody používané pro podnikatelský sektor stejně i pro veřejný sektor?

Odpovídá připravenost účetních jednotek zahrnutých do konsolidačního celku „stát“ požadavkům plynoucím z navrhovaného řešení konsolidačního státu?

Přesto, že se odpovědi k některým otázkám nabízejí, u jiných není odpověď vůbec jednoduchá. Na tomto místě tudíž odpovědi nepředkládám, jednak protože není k dispozici návrh „konsolidační vyhlášky“, jednak protože na některé z nich bude možné odpovědět až podle toho, jak bude „konsolidace státu“ v praxi probíhat. Přesto si dovoluji na samotný závěr tohoto úvodníku částečně odpovědět alespoň na jednu z těchto otázek. Za patrně nejvýznamnějšího uživatele závěrek účetních jednotek veřejného sektoru, a tedy i účetnictví státu, považuji ty, jimž především musí veřejný sektor „skládat své účty“, tj. občany této země, resp. obyvatele našich měst a obcí.

Vladimír Zelenka

člen Výkonného výboru KA ČR

NÁVRHY KANDIDÁTŮ DO VOLEBNÍ KOMISE

Letošní XIX. sněm auditorů dne 23. listopadu bude volit Volební komisi KA ČR, skládající se z 5 členů a 2 náhradníků, která bude připravovat volby do orgánů komory v roce 2010. Auditori by měli navrhnout kandidáty do Volební komise, kteří se nehodlají ucházet o zvolení do některého z orgánů komory (tj. Výkonný výbor, Dozorčí komise, Kárná komise) v roce 2010 a jsou připraveni část svého času věnovat přípravě voleb. Před podáním návrhu kandidáta je nutno s ním projednat souhlas s kandidaturou a potvrdit jej jeho podpisem nejlépe nyní, příp. dodatečně, nejpozději na sněmu.

Návrhy kandidátů zasílejte do úřadu KA ČR na kandidátním lístku (vložen v tomto čísle časopisu Auditor) do 10. listopadu 2009 poštou, faxem na č. 224 211 905 nebo naskenovaný e-mailem na kacrc@kacrcz. -rok-

Ze zasedání Výkonného výboru KA ČR

Zasedání Výkonného výboru KA ČR ve dnech 5.-6. října 2009 se konalo ve Znojmě v hotelu Prestige, část jednání druhý den byla společná se členy dozorčí komise a kárné komise.

Výkonný výbor projednal:

- stálou agendu předkládanou výborem pro otázky profese v souladu se zákonem o auditorech, tj. zejména schválil žádosti o dočasný zákaz auditorské činnosti,
- přípravu XIX. sněmu, zejména ve druhém čtení zprávu o činnosti volených orgánů komory, výhled plnění rozpočtu za rok 2009, návrh rozpočtu pro rok 2010 a návrh priorit činnosti na rok 2010,
- drobné úpravy statutu, příspěvkového řádu, zkušebního řádu a jednacího řádu sněmu,

- záležitosti výboru pro auditorské zkoušky, zejména žádosti o osvození od dílčí části auditorské zkoušky,
- otázku prodloužení nájemní smlouvy na prostory úřadu komory v Opletalově ulici,
- náměty na změny zákona o auditorech,
- definici auditorské činnosti a její upřesnění v příspěvkovém řádu,
- aktualizaci tzv. „akčního plánu IFAC“,
- informace ze zadání výboru pro legislativu a vnitřní normy,
- časový harmonogram akcí na rok 2010, zejména zasedání Výkonného výboru KA ČR, prezidia, redakční rady a termíny dílčích částí auditorské zkoušky a přípravných kurzů,
- projednal agendu výboru pro kontinuální profesní vzdělávání.

Výkonný výbor vzal na vědomí:

- zprávu o slibu auditorů v září t. r.,
- zprávu o nových povinnostech komory vyplývajících ze zákona č. 300/2008 Sb.,
- zápisy ze zasedání prezidia, výborů a komisí,
- informace kárné komise,
- legislativní monitoring.

Na společném jednání se členy dozorčí komise a kárné komise byly projednány aktuální informace z agendy obou komisí, dále zprávy ze zasedání Rady pro veřejný dohled nad auditem a proběhla diskuse k doporučením Evropské komise k odpovědnosti auditora a ke kontrole kvality auditu.

Eva Rokosová
Úřad KA ČR

Nové dotazníky pro kontrolu kvality

Dozorčí komise na svém výjezdním zasedání dne 6. října 2009 schválila aktualizované verze dotazníků používaných při kontrole kvality (původní verze zveřejněna v časopisu Auditor č. 9/2006). Tyto dotazníky budou použity již při kontrolách kvality prováděných u auditorů po 6. říjnu 2009.



Dotazník A nazvaný „Kontrolní dotazník ke kontrole kvality pro ověření aplikace ISA u vybraných spisů auditora“ slouží kontrolorům kvality jako základní pomůcka při kontrole konkrétního auditorského spisu standardních podnikatelských subjektů. Doplněk A.1. „Spoléhání na interní kontroly“ využijí kontrolori v případě, že auditor při ověřování účetní závěrky upřednostní testy spolehlivosti (tzv. compliance approach) a doplněk A.2. se týká případů, kdy auditor ověřuje závěrku subjektu, který emituje veřejně obchodovatelné cenné papíry. Náplň dotazníků řady A se zatím příliš neliší od původní verze (viz článek „Nový dotazník dozorčí komise“, Auditor 9/2006, str. 3), došlo především ke zpřesnění některých formulací, k úpravě odkazů v souvislosti se schválením nového zákona o auditorech, k rozšíření oddílu týkajícího se testů věcné správnosti a k vyčlenění méně obvyklých případů do samostatných doplňků A.1. a A.2. Další úpravy dotazníků lze očekávat, až

bude k dispozici kompletní verze tzv. klarifikovaných ISA.

Dotazník B „Kontrolní dotazník pro plnění požadavků Zákona o auditorech č. 93/2009 Sb. a pro plnění dalších předpisů auditorem“ se týká prověrky obecných záležitostí, jako je např. respektování etického kodexu, základních povinností auditora uvedených v zákonu č. 93/2009 Sb., vnitřních předpisů komory (příspěvky, vzdělávání...). Dotazník tohoto charakteru je zveřejňován poprvé.

Aktualizované dotazníky jsou zveřejněny v e-příloze aktuálního čísla a jsou auditorům k dispozici na Extranetu na webových stránkách komory (www.kacr.cz).

Dozorčí komise všem auditorům doporučuje, aby se s aktualizovanými dotazníky seznámili a učinili si tak představu o tom, v jakém rozsahu kontrola kvality probíhá a jakým oblastem je věnována zvýšená pozornost. Upozorňujeme, že publikované dotazníky jsou pracovní pomůckou používanou při kontrole kvality a nelze je považovat za maximální rozsah kontroly. Jsou spíše vodítkem, co se týče minimálního rozsahu dokumentace ve spisu auditora.

Na závěr snad jen tolik, že je v zájmu auditorské profese jako takové, aby auditori svou práci nejen odvedli co nejlépe a splnili požadavky profesních předpisů, ale aby byli schopni svými spisy prokázat, že tomu tak je.

-sti-

Vzdělávání

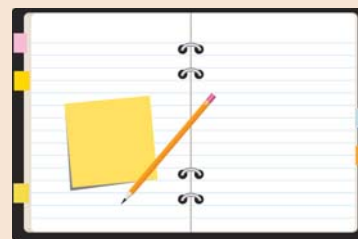
Prioritní téma pro rok 2010: Nový zákon o auditorech

Od dubna letošního roku platí nový zákon o auditorech. Vzhledem ke skutečnosti, že v době, kdy jsme připravovali nabídku vzdělávacích akcí na 2. pololetí roku 2009, nebylo ještě jasné, od kdy a v jaké podobě bude nový zákon o auditorech platit, nemohli jsme do naší podzimní nabídky zařadit toto vysoce aktuální téma.

Jsme rádi, že budeme moci již v prvním pololetí roku 2010 nabídnout setkání s kolegy, kteří se touto problematikou nyní intenzivně zabývají. V této souvislosti bychom chtěli upozornit na skutečnost, že toto téma, tedy nový zákon o auditorech, bylo Výkonným výborem KA ČR schváleno jako prioritní téma pro rok 2010. O dalších podrobnostech budeme informovat.

Jana Pilátová

předsedkyně výboru pro KPV



Novela metodické pomůcky

Výkonný výbor KA ČR schválil na zářijovém zasedání novelu metodické pomůcky „Postup auditorů při zamezování legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu“ zpracovanou výborem pro auditorské standardy. Příručka byla konzultována s pracovníky Finančního analytického útvaru Ministerstva financí ČR.

Účelem materiálu je poskytnout auditorům doporučení, jak se v praxi vypořádat s povinnostmi, které pro ně vyplývají ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, který nahradil dřívější zákon č. 61/1996 Sb., o některých opatřeních proti le-

galizaci výnosů z trestné činnosti a o změně a doplnění souvisejících zákonů.

Novelu metodické pomůcky naleznete na internetových stránkách komory www.kacr.cz, v sekci pro auditory – Regulace auditorské profese – Metodické pomůcky.

-pse-

Pro malé a střední auditorské společnosti je k dispozici nová příručka

Přílohou tohoto čísla časopisu Auditor je CD s Příručkou k řízení kvality pro malé a střední účetní a auditorské praxe. Zpracování publikace „*Guide to Quality Control for Small- and Medium-Sized Practices*“ bylo objednáno Výborem IFAC pro malé a střední účetní a auditorské praxe, aby sloužila jako podklad pro konzistentní aplikaci Mezinárodního standardu pro řízení kvality ISQC 1 – Řízení kvality u společností provádějících audity, prověrky účetních závěrek, ostatní ověřovací zakázky a související služby. Příručka byla zpracována Kanadskou asociací autorizovaných účetních, následně byla revidována pracovníky Rady pro mezinárodní auditorské a ověřovací standardy (IAASB) a dalšími odborníky.



Cílem příručky je poskytnout návod k aplikaci přeformulovaného ISQC 1, který požaduje, aby auditorské společnosti vytvořily systém řízení kvality v souladu s tímto standardem do 15. prosince 2009. Příručka však nesmí nahrazovat samotný text standardu ISQC 1, ale má sloužit jako doplněk pro auditory při vytváření systému řízení kvality při auditech, prověrkách účetních informací, ostatních ověřovacích zakázkách a souvisejících službách.

Příručka analyzuje ISQC 1 a jeho požadavky v prostředí malých a středních účetních a auditorských praxí. Zabývá se základními koncepty odpovědnosti za kvalitu v rámci společnosti, věnuje pozornost relevantním etickým požadavkům, přijetí a pokračování vztahů s klientem, kvalitě lidských zdrojů, provedení zakázky, monitorování a dokumentaci. Příručka podává návod, jak přistupovat k řízení kvality prostřednictvím vytváření vlastních pravidel a poskytuje některé užitečné praktické pomůcky. Cílem však není poskytnout kompletní nástroj k řízení kvality se všemi formuláři, kontrolními seznamy a programy nezbytnými k splnění všech požadavků ISQC 1.

Příručka je rozčleněna do sedmi kapitol. První kapitola pojednává o odpovědnosti vedení za kvalitu v rámci společnosti. Tato kapitola popisuje jednotlivé odpovědnosti ve společnosti tak, aby podporovaly vnitřní kulturu zaměřenou na řízení kvality. Druhá kapitola se věnuje etickým požadavkům, třetí kapitola se zabývá přijetím a pokračováním vztahů s klientem se zdůrazněním nutnosti vytvořit vhodná pravidla a postupy k přijetí a pokračování vztahů s klientem. Následující čtvrtá kapitola se zaměřuje na problematiku řízení lidských zdrojů jako na jeden z komponentů účinného řízení kvality. Pátá kapitola se věnuje samotnému provedení zakázky. Poskytuje návod k základním prvkům patřícím k provedení zakázky, jakými jsou zdůraznění role partnera odpovědného za zakázku, plánování, dohlížení, kontrola, konzultace, rozhodnutí při rozdílných názorech a provedení prověrky řízení kvality na zakázce. Šestá kapitola se věnuje monitorování pravidel a postupů společnosti vztahujících se k řízení kvality, a to včetně monitorovacího programu společnosti, postupů inspekce, zpráv o monitorování, řešení a odstranění nedostatků a reakce na stížnosti a obvinění. Závěrečná kapitola uvádí požadavky na dokumentaci jak na úrovni zakázky (včetně prověrky řízení kvality na zakázce), tak pro celý systém řízení kvality společnosti.

Příručka obsahuje množství příloh, které představují praktické pomůcky pro ty společnosti, jež se rozhodnou je využívat. Je vhodné dané přílohy upravit, aby odpovídaly příslušným pravidlům a postupům konkrétní společnosti. Příručka dále obsahuje dva vzorové manuály řízení kvality, jeden pro samostatně činného auditora bez zaměstnanců s odbornou kvalifikací a druhý pro společnosti se dvěma až pěti partnery. Pravidla a postupy navrhované v těchto vzorových manuálech jsou určeny těm společnostem, které jsou vedeny samostatně činným auditorem, respektive dvěma až pěti partnery, a jsou navrženy tak, aby pomohly těmto společnostem se zřízením a zavedením systému řízení kvality v souladu s ISQC 1. Obsah těchto manuálů by měl být přezkoumáván a doplňován tak, aby vystihoval konkrétní okolnosti každé společnosti.

Účelem příručky je přiblížit a ilustrovat uplatnění požadavků ISQC 1. Příručka ukazuje cesty, kterými se auditoři mohou vydat při rozvíjení systému řízení kvality ve svých společnostech.

Jan Kárník
auditor č. osv. 2095
Nexia AP

Druhý rok činnosti kárné komise

Kárná komise po XVII. sněmu Komory auditorů ČR (*dále jen komora*) již pracuje druhým rokem, a tak je nutno vyhodnotit dvouřetivé období její činnosti. Kárná komise se musela na počátku svého volebního období seznámit s některými předpisy, které její členové při výkonu své auditorské profese používají jen okrajově, a to zejména se správním řádem (zákon č. 500/2004 Sb.), který je vedle zákona o auditorech jejím základním procesním předpisem a podle kterého jí přísluší postupovat ve své činnosti jako správnímu orgánu 1. stupně. Správním orgánem 2. stupně (odvolacím orgánem) je od nabytí účinnosti nového zákona o auditorech v dubnu letošního roku Rada pro veřejný dohled nad auditem. Kárná komise proto již počátkem roku 2008 uspořádala jednodenní školení pro své členy a další vybrané účastníky z volených orgánů nebo úřadu komory na téma „Správní řád v podmínkách profesní organizace“. Ve vazbě na nový zákon o auditorech a jím vyvolané změny v kárném řádu i v dalších vnitřních předpisech komory, uspořádala kárná komise další obdobné dvoudenní školení, které se konalo počátkem září tohoto roku a kterého se zúčastnili všichni členové kárné komise.

Nechceme dále rozebírat vlastní činnost kárné komise, která bude popsána v materiálu pro letošní sněm, ani se dále zabývat např. změnami v kárném řá-

du vyvolanými novým zákonem o auditorech – hlavní připravované změny byly popsány v článku zářijového vydání časopisu Auditor (č. 7/2009). Cílem tohoto článku je zejména informovat auditorskou obec o konkrétních případech porušování zákonných a profesních norem auditorskými subjekty, tj. statutárními auditory a auditorskými společnostmi. V této souvislosti považujeme za vhodné připomenout, že s účinností nového zákona o auditorech se změnila kárná odpovědnost auditorských subjektů. Nyní je podle § 25 odst. 1 zákona o auditorech přímo kárně odpovědný statutární auditor, i když vykonává auditorské služby jménem auditorské společnosti. Auditorské společnosti lze současně s uložením kárného opatření statutárnímu auditorovi uložit rovněž kárné opatření, a to v případě, že společnost neprokáže, že i při vynaložení veškeré péče nemohla statutárnímu auditorovi zabránit v „nezákonném“ jednání. Horní hranice sazby kárného opatření pokuty je v tomto případě pětinasobná oproti sazbě pokuty statutárního auditora.

Konkrétní případy řešené v tomto roce

Kárná komise zahajuje kárné řízení podle zákona o auditorech (*dále i ZoA*) a správního řádu buď z vlastního rozhodnutí, tzv. z moci úřední, s využitím interních nebo externích podnětů, nebo „na návrh“ podle § 26 odst. 1

Faust 2.7 je ještě vyzrálejší...



faust je software českých auditorů.

Fausta i v roce 2009 **pozitivně hodnotí zástupci kontrolních skupin KAČR**, kteří na pravidelných kontrolách u našich klientů oceňují **přínos systému Faust** zejména při vedení spisu auditora, práci se šablonami vzorové dokumentace na program a plánování auditu a kontrolním výběru vzorků z účetní databáze.

zákona o auditorech a ke každému kárnému případu vede příslušný kárný spis s následujícím označením:

- DK** – řízení zahajovaná z podnětu dozorčí komise (*dále i DK*) nebo od 14. dubna 2009 řízení zahájená na návrh DK podle § 26 ZoA,
- KPV** – řízení z podnětu výboru pro kontinuální profesní vzdělávání auditorů,
- EP** – řízení z externích podnětů nebo zahájená na externí návrh podle § 26 ZoA,
- OST** – ostatní řízení zahajovaná z moci úřední (letos žádné).

Podněty od dozorčí komise

- Případy DK01/2009 až DK04/2009 byly vyvolány podněty od DK na základě pravidelných prověrek auditorských subjektů a jejich podstatou bylo zejména podezření z porušení § 18 starého ZoA, tj. podezření z nedovolené podnikatelské činnosti auditora. Kárná komise po prověření a po vyžádání právního stanoviska k uvedené věci žádné z těchto řízení nezahájila.
- DK05/2009 – řízení vyvoláno podnětem DK, podstatou pochybení auditorské společnosti bylo zejména porušení § 14 odst. 7 starého ZoA – nedostatečný spis auditora u obchodníka s cennými papíry. Řízení bylo ukončeno vydáním kárného opatření, pokuty ve výši 30 tis. Kč.
- DK06/2009 – řízení zahájeno návrhem DK, podstatou pochybení byl nesprávný výrok auditora. Řízení bylo rovněž uzavřeno kárným opatřením, pokutou ve výši 20 tis. Kč.
- DK07/2009 – řízení zahájeno návrhem DK, podstatou pochybení byl nedostatečný spis auditora (zejména nedostatečné zdokumentování auditorských postupů) a poznatky z externího podnětu EP03/2009 – řízení uzavřeno kárným opatřením, pokutou 40 tis. Kč.
- DK08/2009 – řízení zahájeno návrhem DK, podstatou pochybení byl opět nedostatečný spis auditora – řízení uzavřeno kárným opatřením, pokutou 20 tis. Kč.
- DK09/2009 – řízení zahájeno návrhem DK, podstatou pochybení byl rovněž nedostatečný spis auditora, dále zprávy auditora nebyly vydány v souladu s ISA (mezinárodními auditorskými standardy) a auditor nebyl pojištěn. Řízení nebylo dosud ukončeno.
- DK10/2009 – řízení zahájeno návrhem DK, podstatou pochybení zejména opětovně nedostatečný spis auditora – řízení není dosud ukončeno.

Podněty od výboru pro kontinuální profesní vzdělávání auditorů

Kárných řízení z podnětu výboru pro kontinuální profesní vzdělávání auditorů zahájila a ukončila KK v letošním roce celkem 23. Kárná opatření se pohybovala počínaje

napomenutím až po vydání kárného opatření ve formě pokuty ve výši 50 tis. Kč. Vyšší pokuty byly vydány u auditorů, se kterými bylo kárné řízení ve věci profesního vzdělávání vedeno opakovaně. Kromě uvedených kárných řízení kárná komise ještě rozeslala desítky „výstražných“ dopisů jednotlivým auditorům neplnícím dostatečně své povinnosti v této oblasti. Jednalo se o neplnění povinností v letech 2006 a 2007 nebo o neplnění vzdělávání na závazné prioritní téma vyhlášené bývalou radou komory. V současné době KK zpracovává další podnět od výboru pro KPV a pravděpodobně zahájí další řízení, i když snad již ne v takovém rozsahu jako v dřívějších letech. Zdá se, že oblast vzdělávání přece jen postupně směřuje k lepšimu.

Externí podněty

- EP01/2009 – externí podnět podezřívající předchozího auditora z nesoučinnosti s následujícím. KK podání prověřila a neshledala důvod k zahájení řízení.
- EP02/2009 – externí podnět podezřívající auditora z porušení povinností při přezkumu hospodaření města. KK zahájila kárné řízení – dosud neukončeno.
- EP03/2009 – externí podnět podezřívající auditora z vydání nesprávného výroku – bylo řešeno společně s návrhem DK07/2009.
- EP04/2009 – externí podnět podezřívající auditora z „nedbale“ provedení auditu, a tím nezjištění defraudace. Kárné řízení bylo uzavřeno vydáním kárného opatření, pokuty 20 tis. Kč za závažné nedostatky ve spisové dokumentaci auditora.
- EP05/2009 – řízení zahájené na návrh ČNB, klientem auditora je obchodník s cennými papíry. K řízení je přizván odborník z řad auditorů a není dosud ukončeno.

Další dva externí podněty (EP06/2009 a EP07/2009) se týkaly období roku 2002, KK je blíže neprovořovala, protože již podle ZoA nemůže zahájit kárné řízení.

Kromě konkrétních informací z kárných řízení bychom závěrem chtěli ještě sdělit jednu pozitivní věc, a ta se týká přístupu auditorů ke kárným řízením. Při prošetřování externích podnětů a ani při nařízených ústních jednáních s auditory jsme se nesešli s jejich arogantním přístupem nebo jednáním. Auditóři byli většinou vstřícní a snažili se k řízení přistupovat rozumně a s cílem nápravy svých nedostatků do budoucna.

Josef Běloušek
předseda Kárné komise KA ČR

Jan Novák
referát dohledu KA ČR

Trh nemovitostí v České republice



Jana Skálová

Nemovitostem je přikládán značný význam především pro jejich mnohostranné využití a ekonomickou hodnotu. Každou nemovitost lze využívat různými způsoby a s různou efektivitou. Vedle uspokojování bytových potřeb jsou nemovitosti stále oblíbenějším prostředkem pro zhodnocování volných peněžních prostředků, a to nejen institucionálních investorů, ale i domácností. Investice do nemovitostí je totiž považována za jednu z nejstabilnějších a nejdůvěryhodnějších. Je tomu tak díky jejich specifickým vlastnostem. Těmi jsou především menší kolísání v ceně, schopnost odolávat inflaci a menší náchylnost vůči hospodářským a politickým rizikům.

V současné době existuje mnoho způsobů, jak zhodnocovat vložené prostředky prostřednictvím nemovitostí. Některé subjekty kupují nemovitosti za účelem prodeje v budoucnosti za vyšší cenu. Jiní je kupují za účelem jejich provozování, správy nebo pronájmu. Dále na trhu působí subjekty, které zajišťují výstavbu nových objektů, které následně rozprodávají, a realitní kanceláře, které zprostředkovávají prodej a nákup nemovitostí. Významnou roli na trhu nemovitostí hrají také společnosti podílející se na financování všech těchto transakcí, především banky.

Český statistický úřad sleduje nemovitostní trh v České republice v rámci odvětví tržních služeb, oddíl Činnosti v oblasti nemovitostí (OKEČ 70). Tento oddíl je poměrně široký a zahrnuje především podniky zabývající se pronájmem nemovitostí (OKEČ 702), správou nemovitostí (OKEČ 7032), realitní kanceláře (OKEČ 7031) a developerské společnosti, které zajišťují výstavbu nemovitostí z hlediska investičního zajištění (OKEČ 7011). Do tohoto odvětví jsou zahrnovány také ještě další objemově méně významné činnosti jako například odhadování cen nemovitostí apod.

Během několika posledních let došlo k výraznému nárůstu aktivních podniků v tomto oboru. Zatímco počet velkých a středních podniků stagnoval, počet malých podniků do 19 zaměstnanců vzrostl v období let 2002 – 2007 o 68 %. Podle dostupných dat za rok 2007 působilo v tomto oboru přibližně 45 145 ekonomických subjektů (graf 1).

O tom, že se jedná o poměrně lukrativní a rychle se rozvíjející oblast trhu služeb, svědčí i vývoj tržeb těchto podniků, které zaznamenaly v posledních letech prudký nárůst. V roce 2007 dosáhly výše 170 miliard Kč (graf 2).

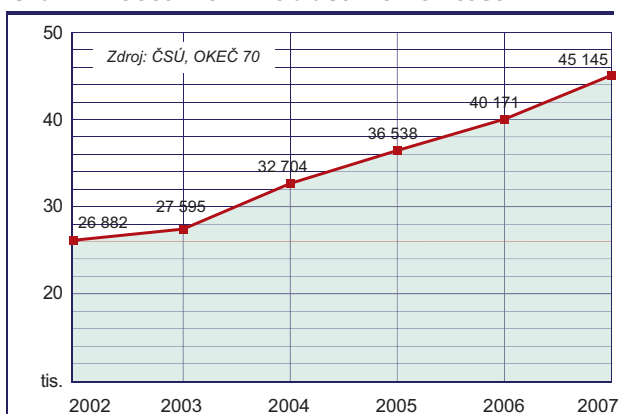
Z pohledu užití nemovitostí můžeme realitní trh rozdělit na trh s rezidenčními nemovitostmi, tj. nemovitostmi určenými pro bydlení, a na trh s komerčními nemovitostmi, tj. trh se všemi ostatními nemovitostmi nerezidenční povahy (kancelářské prostory, maloobchodní prostory, obchodní centra apod.).

Rezidenční trh

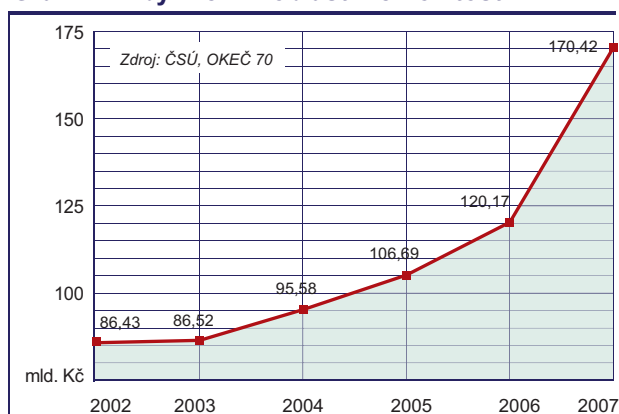
Trh s rezidenčními nemovitostmi zažil v posledních letech velký boom. Na trhu se objevila řada developerских společností snažících se uspokojit rostoucí poptávku po novém bydlení. Nová výstavba probíhala rekordním tempem. Svědčí o tom statistika vývoje počtu nových bytů (tj. bytových jednotek v bytových a rodinných domech) v letech 1998 – 2007. Zatímco v roce 1998 jich bylo dokončeno 22 183, v roce 2007 to bylo již 41 649, tedy téměř dvakrát tolik (graf 3). V současné době se začíná tempo výstavby nových nemovitostí zpomalovat. Jedním z důvodů je to, že poptávka po novém bydlení byla již částečně nasycena. Dalším důvodem je větší finanční nejistota ekonomických subjektů a spekulativní vyčkávání na budoucí vývoj trhu.

Ve srovnání s ostatními státy Evropské unie je však náš trh s rezidenčními nemovitostmi čítající cca 4,6 milionů bytů i přes masivní rozvoj výstavby stále ještě podprůměrný. Český bytový fond přepočtený na

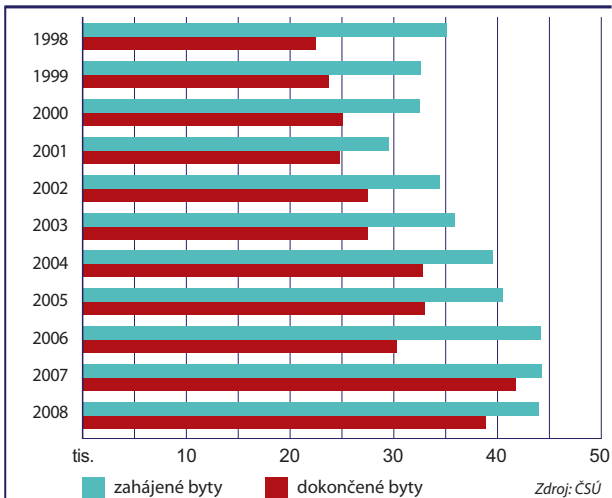
Graf 1: Počet firem v oblasti nemovitostí



Graf 2: Tržby firem v oblasti nemovitostí

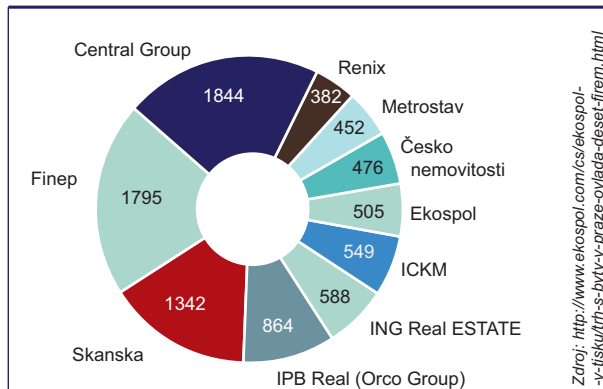


Graf 3: Počet zahájených a dokončených bytů v letech 1998-2008



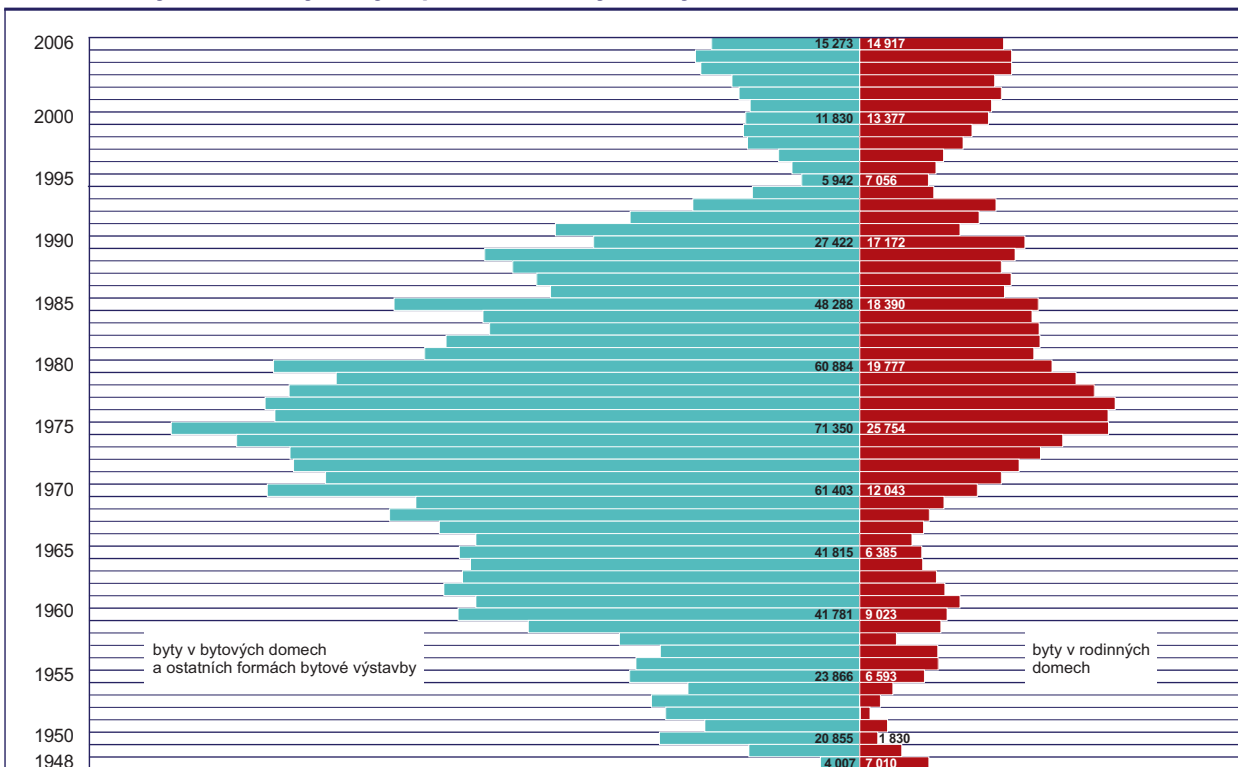
1000 obyvatel je nyní na 85 % průměru Evropské unie, a existuje tu tedy stále ještě prostor pro novou výstavbu. Co se týká struktury rezidenčního trhu, patří Česká republika mezi státy, kde převažuje bydlení v bytech nad bydlením v rodinných domech, i když v posledních letech se tento rozdíl snižuje díky rostoucí výstavbě rodinných domků na okraji Prahy a dalších větších měst. Zároveň je Česká republika zemí, kde lidé stále více preferují bydlení ve vlastních nemovitostech, a tento vzestupný trend pokračuje (graf 4). Zatímco podle zjištění Českého statistického úřadu žilo v roce 1995 v nájemních bytech 40 % domácností, nyní využívá nájemní

Graf 5: Největší developeri na pražském trhu (podle počtu prodávaných bytů)



bydlení pouze 23 % domácností. Příčinu lze spatřovat ve zlevnění hypotečních úvěrů, jejichž splátky jsou často srovnatelné s výší tržního nájemného, a lidé proto raději dávají přednost zakoupení vlastní nemovitosti. Přímý odkup dokončených bytů upřednostňují i developerské společnosti, které se tak mnohem rychleji dostanou ke svým investovaným prostředkům, a odpadají jim starosti s neplátiči a se správou bytových objektů. Developerské společnosti působící na českém trhu rezidenčních nemovitostí tyto nemovitosti, na rozdíl od komerčních nemovitostí, jen zřídka kdy pronajímají.

Graf 4: Počty dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948-2006



Nejvíce nových bytů se staví v Praze, Brně a v Plzni a v jejich příměstských správních obvodech. Téměř jedna třetina všech nových bytů, které se za rok postaví, se nachází v Praze. Mezi tři největší developerské společnosti na tomto trhu patří Central Group, Finep a Skanska (graf 5). Naopak nejnižší bytová výstavba je v severních a severozápadních Čechách a na Ostravsku (Most, Litvínov, Karviná, Chomutov, Havířov, Ústí nad Labem, Týn nad Vltavou).

V cenovém vývoji bytů došlo v minulém roce k změně trendu a několikaletý stabilní růst ceny bytů se téměř zastavil. Od druhé poloviny roku 2008 můžeme sledovat pokles nabídkových cen bytů. Důvodem je pokles poptávky spojený se zdražením bankovních úvěrů, spekulativním vyčkáváním, ale také stále větší nasycenost rezidenčního trhu (grafy 6, 7 a 8).

Komerční trh

Trh s komerčními nemovitostmi zahrnuje všechny nemovitosti nerezidenční povahy. Můžeme ho dále členit zejména na trh

- kancelářských prostor,
- retailový (především nákupní centra),
- výrobních a logistických prostor,
- hotelový,
- se zábavními a sportovními centry.

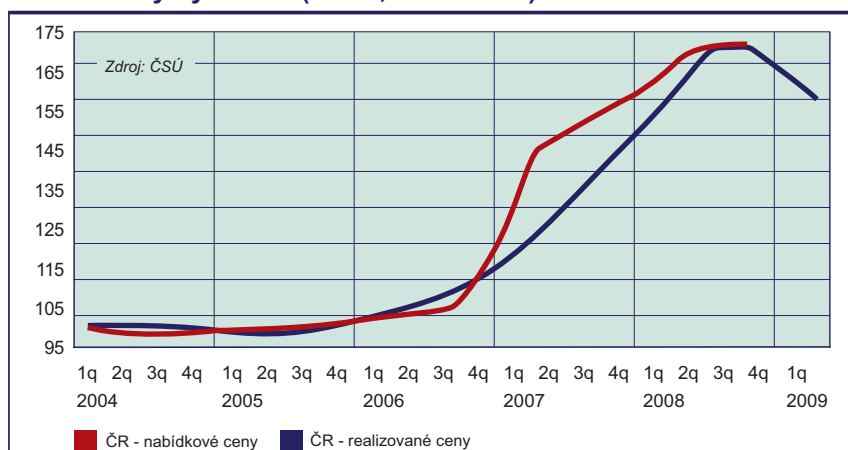
Tento trh je velmi závislý na rozvinutosti dané lokality. Rozvoj průmyslu a infrastruktury, dopravní dostupnost, kvalita prostředí a dostatečná nabídka kvalifikované pracovní síly jsou rozhodujícími faktory pro

výstavbu nových komerčních nemovitostí a pro investiční nákupy v konkrétní oblasti.

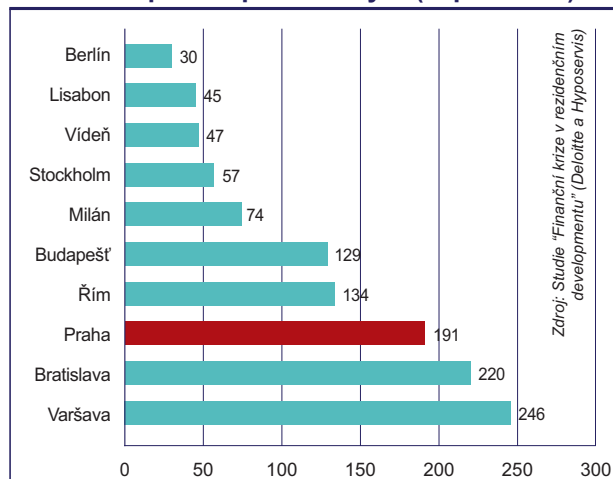
Stejně tak jako trh rezidenčních nemovitostí prošel i trh s komerčními nemovitostmi v minulých letech obdobím velkého rozmachu. Firmy dosahovaly příznivých hospodářských výsledků, rozšiřovaly se a rostla poptávka po nových kancelářských prostorách a výrobních a skladovacích objektech. Kromě Prahy, kde se nachází převážná část kancelářských a skladovacích prostor, dochází k nové výstavbě administrativních center také v Ostravě, Českých Budějovicích, Ústí nad Labem, Hradci Králové. K neatraktivnějším lokalitám z hlediska výstavby skladovacích prostor patří tradičně Brno, Plzeň a Ostrava. V posledních letech došlo také k obrovskému nárůstu počtu nových nákupních center, která se začala přesouvat z největších měst do měst střední velikosti.

K nejvýznamnějším developerům na trhu průmyslových nemovitostí patří CTP Invest, ProLogis a VGP, které zaujímaly v minulém roce tři čtvrtiny průmyslového a logistického trhu (graf 9). Na trhu kancelářských prostor jsou to například společnosti CTP Invest, ECM,

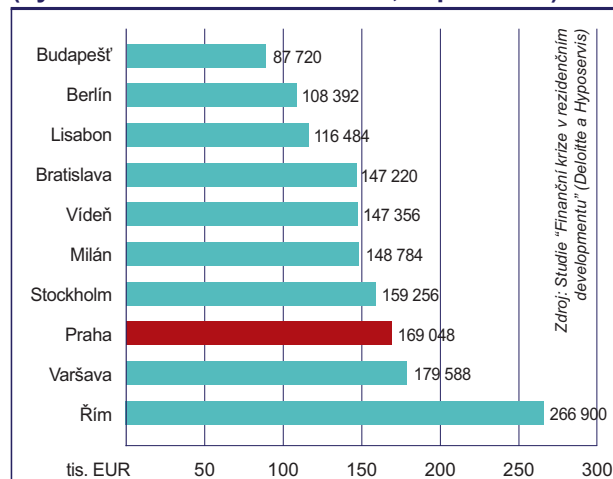
Graf 6: Ceny bytů - ČR (index, 2005 = 100)

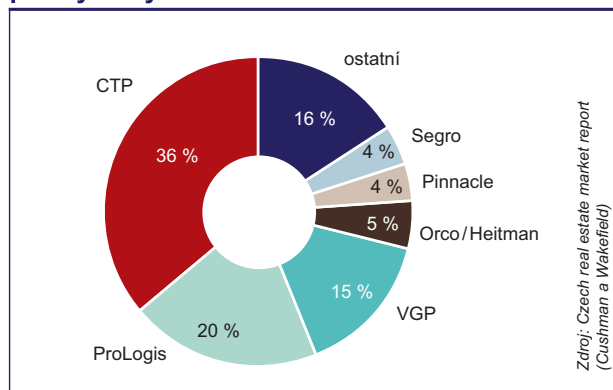
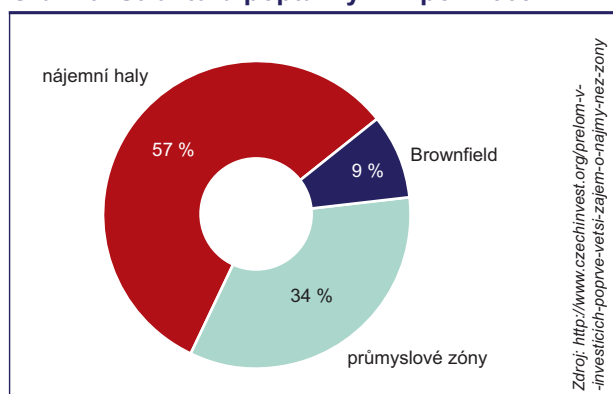


Graf 7: Počet průměrných měsíčních platů k pořízení bytu (1. pol. 2008)



Graf 8: Průměrná cena standartního bytu (byt o velikosti 65 m² v eurech, 1. pol. 2008)



Graf 9: Nejvýznamnější developeři průmyslových nemovitostí v roce 2008**Graf 10: Struktura poptávky v 1. pol. 2009**

Immorent a ve výstavbě nákupních center TK Development, Inter IKEA Centre, AM Development. V současné době to vypadá, že je trh komerčních nemovitostí nasycen a spolu s útlumem hospodářské činnosti dochází i k útlumu investiční výstavby těchto nemovitostí.

Trh s komerčními nemovitostmi je u nás poměrně dobře rozvinut a Česká republika patří k atraktivním lokalitám pro realizaci zahraničních investic. Svědčí o tom také skutečnost, že investoři stále více preferují podnikání v nájmu před výstavbou vlastních budov v průmyslových zónách. Vyplyvá to ze statistiky agentury CzechInvest z první poloviny roku 2009, podle níž pouze jedna třetina firem má zájem o nákup vlastní nemovitosti v průmyslové zóně, zatímco téměř 60 % dotázaných si chce nemovitost pro své podnikání pronajmout (graf 10).

Významné postavení tak na tomto trhu vedle developerských společností zajišťujících výstavbu nových nemovitostí zaujímají také společnosti, které nemovitosti nakupují za účelem jejich pronájmu, popřípadě jejich správy, a mají tedy především tržby z pronájmu těchto nemovitostí. Tyto společnosti zajišťují pro své nájemce celou řadu služeb od běžné údržby nemovitosti až po časově a organizačně náročnou správu celé nemovitosti, a to buď ve vlastní režii, nebo prostřednictvím externích dodavatelů. Investoři tak mohou začít podnikat téměř okamžitě a odpadají jim starosti spojené s vlastnictvím nemovitosti.

Podle informací Českého statistického úřadu působilo na našem trhu ke konci roku 2007 cca 23 tisíc firem, jejichž hlavní činností je pronájem vlastních nemovitostí (OKEČ 702). Jejich tržby za rok 2007 dosáhly podle sdělení Českého statistického úřadu 97,4 miliardy Kč. V těchto údajích jsou zahrnuty společnosti pronajímající bytové i nebytové prostory. Působí zde jak malé společnosti provozující často jen jednu budovu s několika nebytovými prostory určenými především jako kanceláře nebo skladovací prostory, tak také velké, především zahraniční společnosti a nemovitostní fondy, provozující celé průmyslové areály, skladovací komplexy nebo obchodní centra. Mezi nejvýznamnější z nich patří společnosti Europolis, Immoeast, Pradera, Hannover Leasing, Retail invest, a.s., investiční společnost České spořitelny Reico. Z nemovitostních fondů jsou to například DEKA, SachsenFonds, DEGI nebo SEB Immobilien-Investment.

Největší podíl pronajímaných kancelářských prostor se nachází v Praze. Trhy s kanceláři mimo hlavní město jsou relativně malé. Vedoucí postavení mezi nimi zaujímá Brno a Ostrava. Trvale silnou poptávku po těchto prostorách vykazuje především finanční sektor. Cenové rozpětí nájemného je poměrně široké v závislosti na atraktivitě dané lokality. V Praze se pohybuje od 8 – 9 EUR/m²/měsíc u zrekonstruovaných prostor v okrajových částech až po 20 – 21 EUR/m²/měsíc za nové kancelářské prostory v historickém centru. Nájemné v Brně se pohybuje v rozmezí 12 – 16 EUR/m²/měsíc a v Ostravě 12 – 14 EUR/m²/měsíc.

Nájemné kancelářských prostor v Praze (EUR/m²/měsíc)

	Historické centrum	Centrální část	Širší centrum
Nově postavené	20 - 21	15 - 17	12 - 13,5
Kvalitně zrekonstruované	17 - 18	13 - 15	11 - 13
Rekonstruované	10 - 12	9 - 10	8 - 9

Zdroj: *Trendy komerčních nemovitostí*, 9. 4. 2009 (Knight Frank)

Pro skladovací areály hraje klíčovou roli především dopravní dostupnost. Z toho důvodu je velká část těchto prostor situována podél klíčových dopravních tepen a při sjezdech z dálnic. V kontaktním území Prahy jsou to například NorthPoint D8 Distribution Park, Airport Logistic Park, Logistický park v Jenči, Rudná Logistic Park. Samostatnou skupinu tvoří velkoobchodní sklady velkých mezinárodních řetězců Kaufland, Tesco, Ahold, Globus a jiné. Průměrné nájemné za skladové prostory v České republice se pohybuje v rozmezí 3 – 5 EUR/m²/měsíc.

Nájemné za maloobchodní prostory se značně liší, a to nejen mezi jednotlivými městy, ale i v různých lokalitách v rámci jednoho města. Praha s nájemným na „hlavní třídě“ ve výši 170 EUR/m²/měsíc patří celkově

mezi města s nejvyšším nájemným ve střední a východní Evropě. Značný je také rozdíl mezi nájmem na hlavních třídách a nájmem v nejlepších obchodních centrech, kde zejména v Praze a v Brně je nájem maloobchodních prostor v obchodních centrech přibližně třikrát levnější než na hlavních nákupních třídách.

Nájemné za nej kvalitnější maloobchodní prostory

Město	Lokalita	Nájemné *) (EUR/m ² /měsíc)
Praha	Václavské náměstí	170
	obchodní centra	50 - 70
Brno	Náměstí Svobody	75
	obchodní centra	25
Ostrava	hlavní třída	40
	obchodní centra	25
Plzeň	hlavní třída	40
	obchodní centra	20

*) při průměrné velikosti jednotky 150 m²

Zdroj: Czech Property Market 2008 (King Sturge)

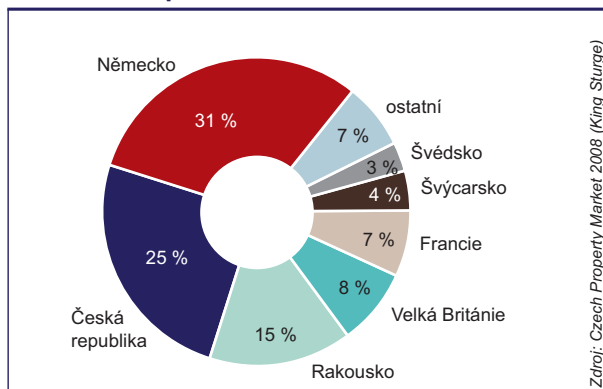
V roce 2008 se podle studie mezinárodní realitní poradenské společnosti Cushman & Wakefield celkový objem investičních transakcí do komerčních nemovitostí pohyboval kolem 1,031 miliardy EUR, což představuje přibližně 60 % pokles oproti roku 2007.

Největší objem investic směřuje v posledních letech do sektoru kancelářských prostor. V roce 2008 činil tento podíl podle výše uvedené studie 50 % celkových investic, následován maloobchodem (35 %) a investicemi do průmyslových objektů (15 %). Nejtatraktivnějšími lokalitami pro investory jsou tradičně Praha, Brno, Ostrava a Plzeň.

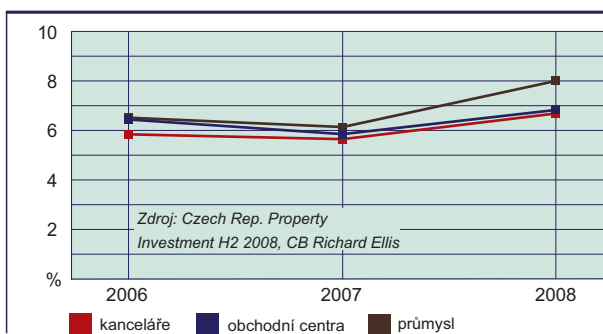
Převážná část těchto investic je financována zahraničním kapitálem. Dominantní postavení na českém realitním trhu mají především německé, rakouské a britské nemovitostní fondy (graf. 11).

Zhoršené podmínky pro investování a slábnoucí zájem investorů se projevily ve zvýšených požadavcích na realizované výnosy, které začaly od roku 2007 růst.

Graf 11: Investoři na českém trhu nemovitostí podle národností v roce 2007



Graf 12: Výnosy z nejlepších komerčních nemovitostí



Nejvyšších výnosů v rozmezí 7,75 - 8 % dosahovaly v roce 2008 průmyslové nemovitosti. Výnosnost obchodních center činila 6,75 % a kancelářských prostor 6,50 % (graf 12).

Nemovitosti významným způsobem ovlivňují naši společnost a spoluvytvářejí prostředí, ve kterém žijeme. Realitní projekty, které největší měrou přispěly k růstu úrovně českého realitního trhu, jsou každoročně vyhlášovány v rámci soutěže „Best of Reality – nejlepší z realit 2008“. Jedná se o jednu z nejprestížnějších soutěží v oboru, ve které osmičlenná porota složená z předních odborníků českého realitního trhu odměňuje projekty, které jsou přínosné svým urbanistickým či architektonickým řešením, výběrem lokality

Vybrané investiční transakce uskutečněné v roce 2008

Objekt	Sektor	Prodávající	Kupující	Cena (mil. EUR)
Hana Olomouc	detail	GE Capital Real Estate/Heitman Fund	Pradera	125.0
Retail Park Ostrava				
Futurum Ostrava				
Telefonica O2 portfolio	smíšené portfolio	Telefonica O2	BREI	160.0
Anděl Park B	kanceláře	IMMOEAST	SEB Immobilien-Investment	71.5
Philips Building	kanceláře	Invesco Real Estate	Heitman Fund	13.8

Zdroj: Czech property Market 2008, King Sturge

Vítězné reality a jejich developeri oceněné v 10. ročníku soutěže „Best of Reality“

Kategorie	Objekt	Město	Developer
Rezidenční projekty	Polyfunkční dům L' Ocelot	Praha 9	L' Ocelot
Administrativní centra	Avenir Business Park - III.etapa	Praha 5	Immorent ČR
Nákupní centra	Obchodní centrum Central	Most	Crestyl/Huts II.
Hotely	Hotel Karlov	Benešov	VHS HC Benešov
Zvláštní cena poroty	Administrativní budova CITY Tower	Praha 4	ECM Real Estate Investment
Cena čtenářů mediálních partnerů	Steinova Vila	Praha 6	A.K.F. Development

nebo kvalitou realizace. Vítězné reality 10. ročníku této soutěže v jednotlivých kategoriích uvádí tabulka.

Jana Skálová
členka Prezidia KDP ČR

Ing. Jana Skálová

Auditorka, daňová poradkyně, partner společnosti TPA Horwath, dále působí na VŠE, katedře finančního účetnictví a auditingu.

Od roku 2003 je členkou Prezidia Komory daňových poradců ČR, je autorkou či spoluautorkou několika knih se zaměřením na provázanost účetnictví a daně z příjmů právnických osob, dopadů obchodního zákoníku do účetnictví a přeměn dle české legislativy. Odborné veřejnosti je známa zejména svou přednáškovou činností na téma účetnictví a daní, a to zejména pro KA ČR a KDP ČR.

Přehled auditorů u vybraných společností zabývajících se developerskou činností, pronájmem nebo správou nemovitostí v ČR

Název společnosti	Sídlo	ÚZ ke dni	Tržby v tis. Kč	Auditor
Holding Skanska CS	Praha 4	31. 12. 2008	37 607 000	KMPG Česká Republika Audit, s. r. o.
Metrostav a.s.	Praha 8	31. 12. 2008	22 777 798	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Central Group, a.s.	Praha 4	31. 12. 2007	2 747 932	Apogeo Audit, s. r. o.
CTP Invest, spol. s r.o.	Humpolec	1. 4. 2007	1 090 402	KMPG Česká Republika Audit, s. r. o.
IPB Real a.s.	Praha 3	31. 12. 2007	852 487	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Inter IKEA Centre Česká republika, s.r.o.	Praha 5	31. 12. 2007	577 922	BDO Prima Audit s.r.o.
Ekospol a.s.	Praha 7	31. 3. 2008	507 027	Ing. Jiří Novák
České nemovitosti a.s.	Praha 8	31. 12. 2006	489 220	Ing. Pěva Zemanová
Immorent ČR s.r.o.	Praha 1	31. 12. 2007	284 222	HLB Proxy Audit & Tax Services
PSJ Invest, a.s.	Brno	31. 12. 2007	268 529	A & CE Audit, s.r.o.
Renix, a.s.	Praha 4	31. 12. 2006	244 301	planetlink k.s.
CTR group, a.s.	Praha 3	31. 12. 2008	191 055	NSG Morison
Orco Property Start, a.s.	Praha 2	31. 12. 2007	150 545	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Finep CZ, a.s.	Praha 1	31. 12. 2007	143 012	RAVO - AUDIT s. r. o.
TK Development Czech II s.r.o.	Praha 8	31. 1. 2008	135 348	Deloitte Audit s. r. o.
Pražská správa nemovitostí, spol.s r.o.	Praha 3	31. 12. 2007	134 892	TPA Horwath Notia Audit s. r. o.
ING Real Estate Development CR, s.r.o.	Praha 2	31. 12. 2008	130 390	Ernst & Young Audit, s. r. o.
AIG/Lincoln cz s.r.o.	Praha 4	31. 12. 2007	102 157	VGD - Audit, s. r. o.
Sekyra Group, a.s.	Praha 8	31. 12. 2007	87 621	Valda Audit, s. r. o.
J & T Real Estate cz, a.s.	Praha 8	31. 12. 2007	54 268	FINAUDIT, s. r. o.
Retail invest, a.s.	Praha 1	31. 12. 2008	40 740	TPA Horwath Notia Audit s.r.o.
EUROPOLIS Technopark s.r.o.	Praha 8	31. 12. 2007	36 436	TPA Horwath Notia Audit s.r.o.
Passerinvest Group, a.s.	Praha 4	31. 12. 2008	28 010	SP Audit, s. r. o.
Hochtief Development Czech Republic s.r.o.	Praha 5	31. 12. 2007	16 954	Deloitte Audit s. r. o.

Pozn.: Údaje vycházejí z účetních závěrek zveřejněných v Obchodním rejstříku k 23. 7. 2009.

Ve sloupci Tržby jsou uvedeny tržby za prodej vlastních výrobků a služeb.

Účetní specifika nemovitostních společností



Rostislav
Kuneš



Markéta
Kopřivová

Úvodem tohoto příspěvku bychom rádi definovali, jakou společnost považujeme za „nemovitostní společnost“. Často se setkáváme se společnostmi, jejichž hlavním a často i jediným předmětem podnikání je pronájem nemovitostí. Tato společnost obvykle nakoupí jednu či více nemovitostí, které následně pronajímá. Obvykle nemá žádné zaměstnance a potřebné služby (správu vztahů s nájemníky, údržbu nemovitosti, vedení účetnictví atd.) zajišťuje dodavatelsky. Nemovitost je pořízena někdy z vlastních zdrojů, častěji však z úvěru. Častým případem především u pronájmu kanceláří v Praze je skutečnost, že nájemní smlouvy jsou uzavírány v eurech a úvěry jsou v těchto případech obvykle také v eurech. V následujícím textu se pokusíme shrnout hlavní účetní konsekvence u tohoto typu společností.

Oceňování, odpisování a vykazování nemovitostí z pohledu českých účetních předpisů

Nemovitost je pro nemovitostní společnost zásadním aktivem a zdrojem příjmů, a to, jakým způsobem je vykazována v účetní závěrce, významně ovlivní pohled uživatelů závěrky na hodnocení ekonomických ukazatelů společnosti. Pokud vezmeme jako jedno z velice jednoduchých kritérií pro hodnocení efektivity nemovitostí poměr výnosů z nájmu a hodnoty nemovitostí, je zřejmé, že můžeme dospět k zcela jiným závěrům v případě, kdy nemovitost je oceněna např. historickou cenou v porovnání stejného kritéria při použití reálné hodnoty nemovitosti.

V praxi se v zásadě nesetkáváme s případy, kdy by nemovitosti byly nemovitostními společnostmi vytvářeny vlastní činností, tyto společnosti je pořizují převážně dodavatelským způsobem. Z tohoto důvodu se nebudeme v dalším textu zabývat variantou oceňování nemovitostí vlastními náklady.

Oceňování

Zákon o účetnictví v § 25 určuje, že hmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou, tj. cenou pořízení (kupní cena) a vedlejšími pořizovacími náklady. Které konkrétní náklady by měla pořizovací cena obsahovat, je uvedeno ve vyhlášce č. 500/2002 Sb., a to v § 47. V dalším textu se zaměříme na tyto náklady, které jsou pro nemovitostní společnosti typické a někdy i složitější k posouzení.

Náklady na přípravu a zabezpečení pořízovaného majetku vzniklé do uvedení majetku do užívání

Do těchto nákladů patří v zásadě jakékoliv náklady související s pořízením majetku, pokud nejsou výslovně vyjmenovány na jiném místě vyhlášky. Typickým příkladem jsou poradenské služby poskytnuté v souvislosti s pořízením majetku či náklady na zprostředkování majetku. Dále by sem patřily výdaje hrazené v souvislosti s financováním majetku, např. platby za poskytnuté záruky, otevření akreditivu či poplatky související s financováním majetku. Mohou sem ovšem spadat i náklady, které se na první pohled zdají být klasickými provozními náklady. Představme si například situaci, kdy je nemovitost předána, přesto však z nějakého důvodu nebyla uvedena do užívání. V nemovitosti může vznikat celá řada výdajů, např. na bezpečnostní agenturu, osvětlení, temperování nemovitosti apod. Všechny tyto výdaje by až do doby uvedení do užívání měly zvyšovat ocenění majetku.

Úroky z úvěru

Oproti nákladům na poplatky banky se u úroků z úvěrů může společnost rozhodnout, zda tyto úroky bude účtovat jako náklad, či o ně zvýší hodnotu nemovitosti. Tento výběr platí pouze do okamžiku uvedení nemovitosti do užívání, poté jsou úroky již účtovány pouze do nákladů. Zde bychom rádi připomněli obecný princip zákona o účetnictví, a to je princip stálosti účetních metod. Pokud se společnost rozhodne účtovat o úroku např. do nákladů, je třeba tuto metodu použít u všech nemovitostí i v dalších účetních obdobích konzistentně.

Co se týká pozemků, tak úroky z úvěrů na jejich pořízení mohou být aktivovány do ceny maximálně do okamžiku, kdy je zapsán do katastru nemovitostí. Poté by měl být převeden z účtu pořízení majetku na účet pozemků a následné úroky by již měly být účtovány jako finanční náklad.

Průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení

Domníváme se, že u těchto typů služeb, pokud jsou prováděny z důvodu nové investice, je zcela zřejmá souvislost s ní a jejich účtování jako součást pořizovací ceny je zcela jednoznačné. Rádi bychom zdůraznili, že u projektových prací budou součástí ceny všechna variantní řešení. Pokud si tedy společnost nechá udělat na nemovitost tři varianty projektu a z těchto si vybere nejvíce vyhovující verzi, není



možné náklady na dvě nepoužité verze účtovat do nákladů.

Vyřazení stávajících staveb nebo jejich částí v důsledku nové výstavby

V případě, že si společnost pořídí stavbu, kterou následně vyřadí (zlikviduje) a místo ní postaví novou nemovitost, bude tvořit zůstatková cena původní stavby i náklady na její likvidaci součástí pořizovací ceny nemovitosti nové. Může se ovšem stát i případ, kdy mezi nabytím a likvidací původní stavby a pořízením nové je poměrně dlouhá časová prodleva a společnost v době likvidace stavby nemá zřejmé plány na novou investici. V tomto případě je nezbytné zkoumat, jestli existuje přímá souvislost mezi původní a novou nemovitostí, tj. zda je původní stavba opravdu vyřazována v důsledku nové výstavby. V opačném případě by vyřazení stávající stavby ovlivňovalo provozní náklady a neovlivňovalo by pořizovací cenu nemovitosti pořízené následně, obvykle po uplynutí několika účetních období.

Úhrada podílu na nákladech provozovatelů přenosových soustav, distribučních soustav a tepelných soustav s připojením a zajištěním požadovaných dodávek příkonu, dodávky plynu či tepelné energie; úhrady nákladů za přeložky, překládky a náhradní pozemní komunikaci vlastníkově dotčeného majetku

Společným rysem těchto nákladů je skutečnost, že společnost „přispívá“ na majetek jiných osob. Protože se toto děje v přímé souvislosti s pořizovanou nemovitostí, jsou úhrady nákladů považovány za součást hodnoty nemovitosti.

Zabezpečovací, konzervační či udržovací práce při zastavení pořizování majetku a dekonzervační práce v případě dalšího pokračování

Zvláště v dnešní době postižené hospodářskými problémy se poměrně často setkáváme s tím, že se dočasně přerušuje, či pozastavuje prá-

ce na pořizované nemovitosti. Stávající nedokončenou nemovitost je třeba zabezpečit tak, aby po dobu, kdy se čeká na pokračování stavby, nedocházelo k jejímu znehodnocení. Veškeré náklady vynaložené na tyto práce, stejně jako její dekonzervaci v okamžiku, kdy se rozhodne o pokračování výstavby, zvýší hodnotu nemovitosti.



Budova – jeden celek, nebo více majetků?

Při pohledu do účetnictví nemovitostních společností se setkáme se dvěma odlišnými přístupy k vykazování budov:

1. Budova je vykazována jako jeden majetek a jako jeden celek, je tedy i odpisována.
2. Hodnota budovy je rozdělena na samotnou budovu a samostatně vykazované a odpisované movité věci.

Pojďme zhodnotit, jaké mají účetní přístupy u obou metod výhody a nevýhody.

U metody, kdy je budova vykazována jako jeden majetek, je největší výhodou její jednoduchost při administraci. Odpadá poměrně pracné rozdělování výdajů na budovu, na jednotlivé majetky a budova je jako celek odpisována. Při pohledu do rozvahy uživatel vidí hodnotu budovy na jednom řádku, v jednom čísle, a tudíž nemusí přemýšlet, které položky ze samostatných movitých věcí patří ve skutečnosti jako součást budovy k její hodnotě. Nevýhodou je naopak fakt, že celá budova je odpisována po jednotnou dobu, ačkoliv významné technologické části

budovy mají životnost nepochybně mnohem kratší.

Jmenovaná nevýhoda u vykazování budovy jako jednoho celku je u metody rozdělení na jednotlivé majetky naopak největší výhodou. Významné technologické části jsou odepisovány po dobu, po kterou společnost předpokládá jejich využití, a odpisy tedy mnohem lépe odrážejí skutečné opotřebení majetku. Příkladem takového majetku jsou např. eskalátory, technologické výtahy, přístroje pro klimatizaci a vzduchotechniku, telefonní ústředny, požárně bezpečnostní zařízení a ochranné systémy apod. Je tedy evidentní, že doba, po kterou můžeme tyto technologické předměty využívat, je mnohem kratší, než je doba životnosti budovy jako takové. I přes větší pracnost této metody se domníváme, že tato metoda lépe odráží reálný stav majetku.

Přestože předmětem tohoto článku nejsou daňové aspekty nemovitostí, nemůžeme v této souvislosti nezmínit Pokyn D-300 Ministerstva financí ČR. Tento pokyn řeší příklady zařízení a předmětů, které jsou samostatnými movitými věcmi i přesto, že jsou pevně spojeny s budovou (část pokynu K § 26), a dále předměty a zařízení, které jsou vždy součástí hodnoty budovy (část pokynu K příloha č. 1). Z praktických důvodů se u klientů nejčastěji setkáváme s případem, kdy je majetek rozdělen na budovu a samostatné movité věci právě podle tohoto pokynu.

Odpisování budov

Odpisování budov se obecně řídí stejnými principy jako odpisování jakékoliv jiného hmotného majetku. Odpisy se tedy řídí předpokládanou dobou životnosti či využitelnosti majetku. V praxi jsme se mnohokrát setkali s podceněním stanovení této doby a s pokusy o zjednodušení pohledu využitím stejné doby odpisování, která je určená pro daňové odpisy. Extrémním uplatněním tohoto pohledu byly případy, kdy společnost vlastnila dvě administrativní budovy zařazené pro účely daně z příjmů jednou do 5. a jednou do

6. odpisové skupiny. Důvodem byla skutečnost, že byly zařazeny v různých obdobích. Jedna budova se tedy odpisovala daňově 30 a druhá 50 let. Společnost automaticky na tuto dobu zcela chybně nastavila i účetní dobu odpisování.

U budov je třeba dobu odpisování posuzovat skutečně individuálně s ohledem na typ budovy, způsob jejího využití a předpokládanou budoucnost. Jako příklad si uveďme odpisování budovy nákupního centra. Můžeme říct obecně, jak dlouho by měla být budova nákupního centra odpisována? Zcela zřejmě je třeba znát a vzít v úvahu i další aspekty než jenom účel. Nákupní centrum typu hangárové budovy na poli za městem bude mít jistě jinou dobu využitelnosti než nákupní centrum v komplexu secesních budov v centru města.

České účetní předpisy upravují možnost odpisování dlouhodobého majetku do výše zbytkové hodnoty. Předpokládanou zbytkovou hodnotou se rozumí účetní jednotkou zdůvodnitelná kladná odhadovaná

částka, kterou by účetní jednotka mohla získat v okamžiku předpokládaného vyřazení majetku, např. prodejem po odečtení předpokládaných nákladů s vyřazením souvisejících. Společnost po stanovení předpokládané doby, po kterou bude majetek využívat, stanoví odpisy zbytkové hodnoty tak, aby bylo možné budovu odepsat maximálně do výše zbytkové hodnoty.

Jednoznačnou výhodou této metody je skutečnost, že majetek není odpisován do hodnoty nižší, než je jeho předpokládaná zbytková hodnota. Při prodeji takového majetku nevzniká nereálný „zisk“, vyplývající ze skutečnosti, že majetek byl odepsán pod svoji zbytkovou hodnotu. Dochází tedy k věrnějšímu vykazování výsledku hospodaření v jednotlivých účetních obdobích.

Posouzení aktuálního ocenění nemovitosti k datu účetní závěrky

Zákon o účetnictví ukládá účetním jednotkám povinnost provést inventarizaci majetku k rozvahovému dni.

Tato inventarizace má dvě části:

1. Porovnání účetního a skutečného stavu majetku zjištěného pomocí fyzických inventur. V případě zjištění rozdílů jsou účtována manka či přebytky majetku.
2. Porovnání účetní a aktuální hodnoty majetku. Aktuální hodnotu nemovitostí je možné zjistit několika způsoby. Může to být odborný odhad, kdy je hodnota nemovitosti stanovena např. vlastními pracovníky, kteří jsou odborníky na nemovitostní trh, s pomocí realitních společností či jiným způsobem. Pokud společnost připravuje reporty sestavené podle IFRS, může přecenit majetek na reálnou hodnotu.

Pokud společnost zjistí rozdíl mezi účetní a aktuální hodnotou nemovitosti, je nutné se dále zamyslet nad tím, zda je rozdíl dočasný či trvalý. Rozdíl může být způsoben například tím, že hodnota nemovitosti klesá více, než bylo promítnuto do účetních odpisů. Může dojít také k tomu, že

WE UNDERSTAND YOUR BUSINESS

TACOMA

Znalecký ústav TACOMA

Oceňování v Čechách a na Slovensku v oblastech:

- Fúze a restrukturalizace
- Akvizice a divestice
- Oceňování pro účely IFRS
- Nemovitosti
- Litigace
- Koncernové vztahy
- Cenné papíry
- Kolektivní investování
- Bankovníctví a financování
- Duševní vlastnictví
- Cash flow model
- Transfer pricing
- Studie proveditelnosti
- Insolvence

Váš silný partner v oceňování!

Kontakt: **Jan Chromý**, Manager
Tel.: + 420 226 219 054 | E-mail: jan.chromy@tacoma.eu

www.tacoma.eu



hodnota je dočasně snížena z objektivních důvodů, např. dočasným zhoršením prostředí v okolí nemovitosti či dočasnými špatnými dopravními podmínkami. Na hodnotu nemovitosti má pochopitelně vliv i celková hospodářská situace v celé společnosti, kdy jistota výnosů z nájmu klesá s ekonomickými problémy nájemců nemovitostí. Dalšími vlivy pochopitelně může být celá řada.

Pokud společnost zhodnotí snížení hodnoty majetku jako trvalé, je nezbytné zvážit mimořádný odpis majetku a případné přehodnocení doby odpisování do dalších let. V případě dočasného snížení hodnoty je třeba vytvořit opravnou položku k majetku. Opačná situace, kdy aktuální hodnota majetku je vyšší než účetní ocenění, se podle českých účetních předpisů řeší zveřejněním této informace v příloze účetní závěrky. Hodnota nemovitosti v účetnictví zůstává ve své historické hodnotě.

V souvislosti s oceňováním nemovitostí je třeba upozornit na výjimku, která se týká nemovitostních fondů. Tyto nemovitosti nejsou vykazovány v účetní závěrce v historické hodnotě, ale jsou vždy přeceňovány na reálnou hodnotu.

Úpravy nemovitosti prováděné na míru nájemců

Pronajímané nemovitosti jsou nejrozličnějšího charakteru. Mohou to být obchodní prostory, administrativní prostory, výrobní prostory. Jedno však platí nepochybně pro všechny typy. Každý nájemce má své vlastní představy, jaké uspořádání prostor a jaké vybavení jsou

pro jeho podnikání nejvhodnější. Proto je obvyklé, že pro každého nájemce se jeho část najatých prostor upravuje podle jeho potřeb a při změně nájemce dochází opět ke změně prostor podle přání nového uživatele. Vžitý název pro náklady na tyto úpravy je fit out.

Existují dva přístupy k fit outům. První přístup je, že fit out tvoří součást ocenění nemovitosti (velmi často jako její technické zhodnocení). V tomto případě je odpisován spolu s nemovitostí, tj. po dobu předpokládané životnosti budovy. V druhém případě je fit out evidován a účetně odpisován samostatně, a to po dobu předpokládaného nájmu. Domníváme se, že tento přístup lépe odpovídá věrnému obrazu v účetnictví a měl by být vždy zvažován v závislosti na konkrétní situaci.

Oceňování, odpisování a vykazování nemovitostí z pohledu IFRS

Způsob vykazování nemovitostí u nemovitostních společností řeší IAS 40 Investice do nemovitostí. Podle tohoto standardu se vykazují pozemky a budovy, které jejich vlastníci dále pronajímají, nebo je drží ze spekulativních důvodů na růst jejich tržní ceny. Nesmí se jednat o nemovitosti držené za účelem prodeje, jejichž vykazování řeší IFRS 5 Aktiva držaná za účelem prodeje a ukončované činnosti.

Počáteční ocenění

Investice do nemovitostí se ocení prvotně na úrovni pořizovacích nákladů, tj. včetně vedlejších nákladů spojených s pořízením nemovitosti.

Následné ocenění

Standard dovoluje ocenit nemovitosti:

- a) reálnou hodnotou;
- b) pořizovacími náklady;

Oceňování reálnou hodnotou

Pokud společnost zvolí tento způsob oceňování nemovitostí, musí takto oceňovat veškeré investice do nemovitostí.

Reálná hodnota investice do nemovitosti by měla odrážet tržní podmínky k rozvahovému dni. Je to částka, za níž může být nemovitost směřena mezi znalými a ochotnými stranami v transakci za obvyklých tržních podmínek.

Reálná hodnota může být stanovena např.:

- a) odkazem na aktivní trh stejného nebo podobného aktiva ve stejné oblasti;
- b) odkazem na aktivní trh jiného typu aktiva, které se nachází v jiné oblasti, a tato cena je upravena s ohledem na jiný typ a jinou oblast aktiva;
- c) odkazem na méně aktivní trh obdobného aktiva;
- d) diskontováním budoucích peněžních toků, které jsou obsaženy v existujících smlouvách o pronájmu daného aktiva a pokud možno podloženy současným tržním nájmem u podobných nemovitostí.

Nemovitosti oceňované reálnou hodnotou se neodpisují. Změny v reálné hodnotě nemovitostí se promítají do nákladů či výnosů, tj. do výsledovky.

Oceňování pořizovacími náklady

Pokud společnost zvolí tento způsob oceňování nemovitostí, musí takto oceňovat veškeré investice do nemovitostí.

V případě, že si účetní jednotka zvolí tento model oceňování, po prvotním uznání nemovitosti je dále řeší v souladu s požadavky IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení.

Takto vykazovaný majetek se odpisuje. Majetek je potom vykazován v pořizovací ceně minus oprávek minus ztráty ze snížení hodnoty v souladu s IAS 16 a IAS 36.

Společnost vykazující investice do nemovitostí se nezbavuje povinnosti zjistit reálnou hodnotu nemovitosti. Tato neovlivní účetní hodnotu, bude však zveřejněna v příloze účetní závěrky.

Výnosy z nájmu

Způsoby účtování nájmu

Výnosy z nájmu

Při účtování výnosů z nájmného je prvořadým úkolem přesné přiřazení výnosů danému účetnímu období. Ve standardních případech je situace jednoduchá, nicméně praxe přináší řadu komplikací, kterým se věnujeme v bodě 1.4.2.

Určitým specifikem o oblasti výnosů jsou pak společnosti, které mají uzavřeny nájmní smlouvy v eurech. Zvláštností tohoto případu je skutečnost, že výnosy z nájmu se zde nemění jen podle velikosti pronajaté plochy, ale kolísají také podle vývoje kursu CZK/EUR. Ještě markantnější je pak situace u společností, které mají i úvěry v eurech. Hospodářský výsledek těchto společností je pak dán převážně kursovými pohyby a nikoli reálnou ekonomickou aktivitou. Určitým řešením je použití zajišťovacího účetnictví, jehož principy jsou stručně popsány v bodě 1.5. Upozorňujeme na odlišné řešení této problematiky dle IFRS, kde by u výše popsané společnosti byla patrně funkční měnou nikoli koruna, ale euro. Tímto jsou pak kursové vlivy na hospodářský výsledek eliminovány, a výsledovka tak odráží skutečnou ekonomickou výkonnost společnosti.

Výnosy z přeúčtování služeb

Specifikem nemovitostních společností je situace, kdy společnost často nakupuje služby související s nájmem od externích subjektů (ostraha, teplo, úklid, voda...) a přeúčtovává je samostatně svým nájemníkům. Na tyto služby se obvykle nekalkuluje žádná zisková marže a nemovitostní společnost sama pak obvykle nese jen část těchto nákladů, které připadají na nepronajímané prostory. Je otázkou, zda přeúčtované položky zachytit v účetnictví jako náklad a výnos ve stejné částce, či zvolit rozvahový způsob zachycení, při kterém nedochází k navýšení ná-

kladů a výnosů. Domníváme se, že vzhledem k vypovídací schopnosti je vhodnější rozvahová varianta, kde výnosy nejsou nadhodnoceny a v nákladech zůstávají pouze náklady na nepronajaté prostory. Nicméně je třeba dořešit vazby na daň z přidané hodnoty, kde tyto položky podléhají zdanění v plné výši.

Dodavatelské pobídky

Více a více rozšířenou praxí u pronájmu nemovitostí jsou případy, kdy pronajímatel ve snaze nalákat nájemce do svých prostor nabídne nájemci určitou výhodu ve formě snížených nájmu v počátečním období nájmního vztahu či dokonce nulové nájmné v tomto období – tzv. rent free. Méně často se výhoda posunuje na konec nájmního vztahu, kdy snížené či nulové nájmné je poskytováno v určitém období před ukončením nájmu.

Pokud se zamýšlíme nad ekonomickou podstatou nájmního vztahu, tak pronajímatel vždy kalkulují výhodnost či nevýhodnost konkrétní smlouvy z celkové doby nájmu a hodnoty nájmu za tuto dobu. Fakt, že v některých obdobích je nájmné nižší či nulové, ovlivňuje ekonomické úvahy na úrovni hodnoty peněz, které pronajímatel dostane s určitým časovým zpožděním. Zjednodušeně se dá říci, že se jedná o určitý finanční bonus pro nájemce z pozdější platby. Uzavře-

né nájmní smlouvy jsou závazkem zaplatit za určité období určitou částku a jsou v zásadě nevypověditelné. Z účetního pohledu se tedy jedná o náklad, který souvisí s určitým časovým obdobím, na které je smlouva uzavřena. Z principu vykazování nákladů v období, s kterým náklady časově a věcně souvisejí, by mělo být celkové nájmné vyplývající z nájmní smlouvy časově rozlišeno, tj. zrovnoměřeno po dobu nájmu. Pochopitelně bez ohledu na reálné cash flow, které je způsobené poskytnutím rent free.

V této souvislosti si dovoluujeme upozornit, že se nejedná o jediný názor na problematiku dodavatelských pobídek a že v českém účetnictví může být k diskusi rozdíl mezi striktně právním pohledem a ekonomickým pohledem.

Příklad:

Jako příklad uveďme, že společnost pronajímá budovu od ledna 2009, nájmní smlouva je uzavřena na deset let s ročním nájmným 12 mil. Kč. Společnost poskytla nájemci jako pobídku slevu z nájmného ve výši půlročního nájmného.

V účetnictví za období leden až červen 2009 bude společnost vykazovat výnosy z časového rozlišení, výpočet zrovnoměřených výnosů z nájmného a vyšší zůstatku účtu časového rozlišení ilustruje následující tabulka (částky v tis. Kč):

Datum	Fakturace	Rovnoměrné výnosy	Zůstatek 385
30. 6. 2009	0	5 700	5 700
31. 12. 2009	6 000	5 700	5 400
30. 6. 2010	6 000	5 700	5 100
31. 12. 2010	6 000	5 700	4 800
30. 6. 2011	6 000	5 700	4 500
31. 12. 2011	6 000	5 700	4 200
30. 6. 2012	6 000	5 700	3 900
31. 12. 2012	6 000	5 700	3 600
...
31. 12. 2017	6 000	5 700	600
30. 6. 2018	6 000	5 700	300
31. 12. 2018	6 000	5 700	0
Výnosy celkem	114 000	114 000	
Celkové výnosy:	114 000		
Rovnoměrný výnos za 6 měsíců	5 700	(114 000 / 120 * 6)	

Účetně je problematika rovnoměrných výnosů ošetřena následujícím způsobem (částky v tis. Kč):

Datum	MD	D	Částka
30. 6. 2009	385	602	5 700
31. 12. 2009	311	602	5 700
31. 12. 2009	311	385	300
30. 6. 2010	311	602	5 700
30. 6. 2010	311	385	300

Pro zjednodušení uvažujeme, že nájemné je fakturováno půlročně.

V souvislosti s výše uvedeným řešením časového rozlišení výnosů z nerovnoměrných nájmů se otevírají další otázky, které musí společností řešit: Na účtu Příjmy příštích období, a tudíž jako součást aktiv, se vykazují položky, které obvykle bývají dlouhodobé a u nichž je třeba řešit správné ocenění k datu závěrky. Jinak řečeno posuzovat, zda neexistuje riziko, že nedojde k realizaci těchto aktiv jejich úhradou. Nad touto otázkou se musí každá společnost zamyslet jako u jakéhokoliv jiného aktiva, např. u zásob či pohledávek, kde toto posuzování bývá už standardním krokem. Problematika rizika časového rozlišení nájmu na účtu Příjmy příštích období je o to složitější, že ne vždy mají společnosti dostatek relevantních informací o finanční situaci svých nájemců, respektive tyto informace se dozívají se značným časovým zpožděním. Pochopitelně že tato problematika klade velké nároky i na auditory, kteří mají správné zhodnocení rizik u těchto aktiv posuzovat.

Odložená daň u nemovitostních společností

Domníváme se, že u nemovitostních společností nejsou žádné specifické přístupy k odložené dani. Základním důvodem vzniku odložené daně je obvykle rozdílnost mezi účetními a daňovými odpisy. Zde je třeba si uvědomit, že často jde o rozdíly, které budou v účetnictví po dlouhou řadu let, a je proto potřeba přesně pracovat se sazbami daně z příjmů při změnách sazeb v jednotlivých letech. Dalším častým důvodem odlo-

žené daňové pohledávky je daňová ztráta uplatnitelná v dalších letech, neboť často takováto ztráta vzniká při výstavbě z případných úroků (pokud nejsou úroky aktivovány do pořizovací ceny nemovitosti) a následně v době po uvedení nemovitosti do užívání, neboť jen zřídka se podaří okamžitě nemovitost obsadit nájemníky. Pro posouzení uplatnitelnosti takovéto ztráty (a tedy i jejího uznání jako zdroje odložené daňové pohledávky) je třeba použít daňové plánování a uvažovat, zda např. pozastavení daňových odpisů může zabránit hrozícímu uplynutí časového testu na propadnutí daňových ztrát.

Mimo dalších běžných důvodů vzniku odložené daně bychom rádi upozornili na skutečnost, že některé nemovitostní společnosti využívají speciální možnosti zajišťovacího účetnictví, kdy používají úvěr v cizí měně (obvykle EUR) na zajištění kurzových rizik plynoucích z pohybu kursu z nájemních smluv uzavřených také v EUR. Není předmětem našeho článku podrobně popisovat tento systém zajišťovacího účetnictví, nicméně upozorňujeme na nezbytnost zachycení odložené daně k takovému zajišťovacímu účetnictví. Pro možnost použití zajišťovacího účetnictví platí nutnost přesné dokumentace včetně pravidelného měření efektivity zajištění a při splnění všech podmínek pak kurzové

rozdíly z úvěru (nebo jeho části) použitého k zajištění nejsou účtovány do výsledku, ale jako snížení či zvýšení vlastního kapitálu a postupně následně odúčtovávány do výsledku v souvislosti s průběhem zajištěných výnosů. Je zřejmé, že takto dojde v případě kurzových zisků k odkladu jejich zdanění a to má za následek vznik odloženého daňového závazku. I když to není v českých účetních standardech výslovně uvedeno, preferujeme účtování tohoto odloženého daňového závazku nikoli proti hospodářskému výsledku, ale proti kapitálovému účtu, na který je zachycen dopad kurzových zisků.

Rostislav Kuneš
Markéta Kopřivová

Ing. Rostislav Kuneš, auditor, daňový poradce, partner TPA Horwath. Specializuje se na problematiku IFRS, odložené daně a podnikových kombinací. Přednáší téma týkající se auditu a účetnictví.

Ing. Markéta Kopřivová, auditorka, partner působící ve společnosti TPA Horwath Notia Audit. Specializuje se na problematiku auditu nemovitostních společností, stavebních společností. Lektor řady specializovaných seminářů k účetní a daňové problematice.



Specifika auditu nemovitostních společností

Audit nemovitostních společností je obecně považován za jeden z těch „jednodušších“. Možná i tento přístup způsobuje, že jsou rizika spojená s nemovitostními klienty někdy podceňována, někdy opomíjena a někdy přecházena. Tento článek nemá ambice přesvědčit o tom, že ověřit účetní závěrku nemovitostního klienta je stejně náročné či náročnější než ověřit výrobní společnost s širokým portfoliem produktů. Na druhou stranu by měl poskytnout průvodce, na co se při auditu zaměřit.

Pro účely tohoto článku se pod pojmem nemovitostní klient chápá společnost založená za účelem výstavby a pronájmu budovy pro administrativní, obchodní nebo skladovací účely. Financování společnosti obvykle probíhá prostřednictvím jednoho nebo několika úvěrů. Výnosy má taková společnost přirozeně především z předepsaného nájemného, náklady jsou spojeny s nemovitostí (odpisy, údržba) a s jejím financováním (nákladové úroky). Specifickou otázkou jsou náklady spojené s provozem nemovitosti (energie, ostraha, úklid, pojištění apod.) a způsob jejich přenosu na nájemce. Nemovitostní společnost nemá obvykle žádné zaměstnance.

Pořízení nemovitosti a její zařazení

Audit nemovitostní společnosti je zajímavý mimo jiné v tom, že jsme-li účastní celého procesu od počátku, zažijeme tři významná období, z nichž každé si žádá poněkud odlišný přístup:

- výstavba nemovitosti (charakteristická výraznou nejistotou auditora o hodnotě rozestavěné budovy a pozemku pod ní),
- zařazení nemovitosti do používání (při níž auditor váhá nad stanoveným datem zařazení a nad rozdělením pořizovací ceny mezi budovu a její vybavení),

- provoz nemovitosti (kdy auditor sklízí plody „své“ práce a zaměřuje se na ověření vztahů s nájemníky).

Nákup pozemku

Pozemek má tu relativní výhodu, že se „nestaví“. Jeho pořizovací cena se obvykle skládá z kupní ceny a několika málo vedlejších pořizovacích nákladů. Posouzení celkové pořizovací ceny z pohledu jejího složení tak nevyžaduje až tolik úsilí jako posouzení pořizovací ceny v kontextu reálných (tržních) cen pozemků.

Srovnatelné transakce se hledají poněkud obtížně. Berme v úvahu, že developer kupující pozemek či spíše několik pozemků (které následně často scelí) nekupuje tisíce, ale desetitisíce metrů. Že se může ocitnout v situaci, kdy je nucen pro vytvoření celistvého útvaru zaplatit za některé později pořízené pozemky výrazně výše v přepočtu na metr čtvereční, než za ty, které koupil jako první.

Již po několik let jsou na internetu k dispozici tzv. cenové mapy, které mohou posloužit jako srovnávací základny. K nim ovšem musí auditor přistupovat s profesionálním skepticismem a využít svého odborného úsudku. A například posoudit, jaké rozdíly v ceně za metr čtvereční budou u sousedních pozemků, z nichž jeden leží u významné křižovatky a druhý za ním s jedinou úzkou přístupovou cestou, bez možnosti vystavět novou komunikaci.

Tak, jak se vyčerpávají možnosti nákupu pozemků uprostřed měst, developoři se přesouvají na jejich okraje a využívají mimo jiné i tzv. brownfields, tedy opuštěné tovární prostory. Záměr je původní zástavbu odstranit a nahradit novou. Nicméně původní zástavba s sebou může nést i ekologická rizika, a tedy i značné související náklady. Nemluvě o tom, že pořizovací cena původní zástavby navýší pořizovací

cenu nové budovy, aniž by byla nakreslena jediná čárka projektu, položena jediná cihla.

Prodávající si může ve smlouvě vymínit různé odkládací či obdobné podmínky, kterými podmíní definitivní převod vlastnických práv na auditovaného developera. Mohou se týkat úhrady kupní ceny, ale i jiných souvisejících akcí. Některé podmínky jsou předmětem zkoumání ze strany katastru nemovitostí, jiné ovšem nemusejí souviset s převodem práva a mohou například v případě jejich nesplnění zakládat právo prodávajícího žádat smluvní pokutu. Smluvní pokuta nezatíží pořizovací cenu pozemku, nicméně se nepříjemně odrazí na výsledku hospodaření. Dopad zpochybnění převodu vlastnických práv k pozemkům snad ani není nutné zmiňovat.

Není neobvyklé, že k přeprodeji pozemků dochází mezi spřízněnými subjekty. Je otázkou, zda je možné takovýto pře prodej chápat jako činnost konanou v rámci běžného obchodního styku tak, jak o tom uvažuje ustanovení § 196a Obchodního zákoníku. Pokud jsou splněny i další podmínky tohoto ustanovení, je pro ocenění transakce nutný soudně jmenovaný znalec. Bez jeho znaleckého posudku je možné prohlásit převod pozemku kompletně za neplatný.

Vlastnictví je v našich podmínkách prokázáno zápisem na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Pro rychlý náhled je možné využít bezplatnou internetovou aplikaci umístěnou na adrese nahlizeni-dokn.cuzk.cz. Na druhou stranu kompletní informaci (o zástavních právech, typu nabývacích titulů, případných plomb) získáme pouze z úplného výpisu listu vlastnictví. Je poměrně levný a je k dispozici i na kontaktních místech služby Czech Point. Není tedy žádný



důvod pro to, abychom pracovali se zastaralým dokumentem, naopak, pro naši práci je důležité pracovat s informacemi, které byly platné jak k datu účetní závěrky, tak i k datu provádění našich prací.

Uvedme si souhrnně postupy auditora, které provádí v souvislosti s pořízením pozemku:

- ověření deklarace vlastnictví v aktuálním výpisu z katastru nemovitostí,
- ověření pořizovací ceny ve vazbě na kupní smlouvy,
- přezkoumání případných odkládacích či jiných obdobných podmínek uvedených v kupních smlouvách na pozemky,
- ověření celkové pořizovací ceny pozemků ve srovnání s jejich reálnou (tržní) hodnotou.

Výstavba nemovitosti

Příprava výstavby budovy může částečně probíhat již v průběhu pořizování žádoucích pozemků. Nelze se omezit pouze na vlastní stavební práce, činnosti směřující k přestřižení pásky na otvíracím dnu začínají už u úvah, co na pozemku bude stát.

Pro developera a následně pro auditora je významné stanovení dne, od kterého je možné vynaložené prostředky považovat za výdaje na pořízení nemovitosti. Za takový den se obvykle považuje rozhodnutí, co na pozemku bude stát. Řekněme, že je to den, kdy orgán developera, například investment committee, schválí, že na pozemku bude stát administrativní centrum s obchodní pasáží umístěnou v přízemí. Je zřejmý záměr a všechny další výdaje, které jsou spojeny s výstavbou budovy a které jsou definovány použitým účetním rámcem, se stávají součástí pořizovací ceny.

Budeme-li sledovat proces výstavby budovy, můžeme jej rozdělit do několika fází. Každá z nich se vyznačuje odlišnou povahou:

1. zadání a výběr architektonické studie,
2. zpracování projektu a dokumentace pro územní řízení a stavební povolení,

3. získání stavebního povolení,
4. vlastní výstavba,
5. kolaudace,
6. uvedení budovy do užívání.

Lze vést velmi tenkou linii mezi vlastním rozhodnutím, co s pozemkem, a zadáním a výběrem konkrétní architektonické studie, která záměr developera převádí do konkrétní podoby. Nicméně právě zde hledáme onen kritický okamžik, který je popsán v předchozím odstavci.



Projekt včetně dokumentace pro územní řízení a stavební povolení může někdy překvapit svou cenou, nicméně auditor by se měl kromě ověření smluvní dokumentace zaměřit i na další výdaje, které se v této fázi začínají objevovat v účetnictví ověřované společnosti. Může se jednat o náklady na pomocné auditory, právníky zajišťující smluvní dokumentaci, poplatky související s vyjádřeními státních orgánů či jiných osob k územnímu či stavebnímu řízení.

Už v tento okamžik se auditor musí zabývat tím, co bude po dokončení a otevření stavby. Developer se pravděpodobně nepustí do stavby, u které si není přiměřeně jistý její návratností. Auditor by na tom měl být obdobně. Tedy přezkoumat plány a rozpočty společnosti, ověřit základy, o které se opírají, a zda dostatečně dokládají, že obrovské prostředky, které budou vynaloženy, se v akceptovatelné době opět vrátí.

Lze konstatovat, že se jedná o první posouzení going concern takovéto společnosti.

Je-li k dispozici stavební povolení a zahájena výstavba, na účetnictví společnosti se to projeví výrazným zvýšením tempa růstu výdajů na pořízení dlouhodobého majetku. V této fázi obvykle i začínají růst starosti auditora, jak se vypořádat s prakticky nezcizitelným aktivem s čím dál tím vyšší účetní hodnotou. Pozemek se dočasně stává znehodnoceným. Výdaje dosahují řádu stovek milionů korun. Co s tím? Obecným přístupem pro vypořádání se s těmito starostmi je pouze sledování několika následujících parametrů:

- situace na trhu s pronajímanými prostorami, tedy zda stále existuje trh a potenciální nájemníci hledající volné prostory,
- konkurence v místě, která může potenciální nájemníky odlákat od našeho klienta,
- náklady na výstavbu odpovídají plánovanému rozpočtu.

Stavba velkých celků si vyžaduje využití generálního dodavatele. Ten si své služby na základě smlouvy o dílo může účtovat buď formou dílčích plnění (na základě dílčích protokolů o dokončenosti stavby) nebo formou záloh. Pro auditora neexistuje optimální varianta. Je pravdou, že v průběhu výstavby je jednodušší ověřovat pohledávku (její existenci i hodnotu) z titulu poskytnutých záloh, a to konfirmačním dopisem. Nicméně dílčí fakturace umožňuje průběžně sledovat, zda je dodržován rozpočet a postupně se i připravovat a zvažovat, jakým způsobem se postavit k zařazení budovy.

I když má developer zajištěnu „stavbu na klíč“, tedy jednoho generálního dodavatele, neznamená to, že by se v účetnictví objevovaly pouze jeho faktury. Naopak, na stavbě se podílí mnoho partnerů, od architektonických, stavebních, technických a investorských dozorců přes doplňkové stavební práce až po vedlejší výdaje typu pojištění stavby a úroky.

V závislosti na účetním rámci, podle kterého je sestavována účetní závěrka, je či není povinné aktiovat úroky související s výstavbou do pořizovací ceny. Auditor by se měl vyjádřit k použité metodě, především posoudit, jak se chová společnost k úrokům z přijatých, ale zatím nevyužitých peněžních prostředků, jak se staví k případným výnosovým úrokům z přechodného uložení volných investičních prostředků apod.

Zařazení nemovitosti do používání

Vezmeme v úvahu skutečnost, že stavba proběhla bez závažnějších komplikací a nastal „den D“, tedy zařazení budovy do používání. Ovšem otázkou je, který den to je? V zásadě může být vybrán některý z následujících:

- Den kolaudace – toto datum informuje, ke kterému dni stavba splnila podmínky stavebního zákona. Otázkou je, jestli se jedná o datum, které říká, ke kterému byla stavba hotova.
- Den převzetí a spuštění zkušebního provozu – toto datum je již možné považovat za takové, které signalizuje hotovou stavbu. Díky její rozsáhlosti je ovšem nutný zkušební provoz a zcela jistě se při převzetí přišlo na řadu vad a nedodělků. Smlouva o dílo může pomoci v tom, zda toto datum považuje za datum definitivního předání, či nikoli.
- Den odstranění vad a nedodělků – pravděpodobně poslední možný termín, který je možné akceptovat jako datum uvedení stavby do používání. Nedejme se zmást tím, že prostory v budově jsou prázdné, bez podlah a světel, bez příček a bez dveří. Čekají na úpravy pro své nájemníky.
- Den uzavření smlouvy s prvním nájemníkem – k tomuto datu se mají developeři čas od času tendenci se uchýlovat. Důvod je zřejmý. Zařazení budovy s sebou nese spuštění odepisování, a tak trpělivě čekají na první vý-

nos. Nicméně auditor by na tento první výnos čekat neměl.

Smlouva o dílo zní na výstavbu budovy, nicméně ta se kromě vertikálních (zdi) a horizontálních (podlahy a střechy) konstrukcí skládá i z velkého množství technického vybavení, počínaje vytápěním a rozvodem sprinklerů přes cedulky na dveřích a, s prominutím, štětkami na záchodech konče. Výzvou pro účetní jednotku je

využít pravidel daných účetním rámcem a roztrdit tento majetek do různých odpisových skupin poté, co posoudí, co je a co není součástí budovy. Pro auditora je to výzvou také, ke které může přizvat znalce z oboru oceňování či zatřídování nemovitostí. Je si totiž vědom toho, že tímto roztrdění se nastavuje jedna z nezanedbatelných složek výsledku hospodaření na desítky let dopředu, a to odpisy.

ČSOB – profesionální partner pro auditory

Na základě detailního průzkumu individuálních potřeb auditorů se ČSOB rozhodla přidat další výhody k již existujícímu programu připravenému speciálně pro tuto skupinu klientů. Jde především o nové možnosti v rámci zvýhodněného bankovního konta, sloužícího k zajištění každodenního platebního styku a zhodnocení volných finančních prostředků. Další oblastí je provozní a investiční financování. Vše je samozřejmě přizpůsobeno individuálním požadavkům a potřebám auditorů.

Firemní konto ČSOB s výhodami pro auditory nabízí nulový poplatek za příchozí tuzemské platby. Prostřednictvím kvalifikovaného certifikátu, který obdržíte společně s elektronickým bankovníctvím vedeným v rámci konta zdarma, můžete snadno komunikovat se soudy, úřady státní správy a samosprávy i dalšími institucemi. Uspoříte tak nejen drahocenný čas, ale i nemalé finanční částky, které byste museli zaplatit například při osobním podání dokumentů na úřadech.

Firemní konto ČSOB navíc disponuje zvýhodněným úročením, které není závislé na výši aktuálního zůstatku na účtu. Při založení konta poskytneme auditorům i další zvýhodnění pro zhodnocení volných finančních prostředků. Kromě bezplatného zřízení a vedení ČSOB Spořicího účtu máte možnost navíc získat i zvýšení úrokové sazby o 0,5 % p. a.



Pro zajištění financování provozu kanceláře umožníme auditorům povolené přečerpání účtu (kontokorent) až do výše jednoho milionu korun s ojedinelou úrokovou sazbou na českém trhu. V rámci specializovaného Programu pro auditory jsme také značně zjednodušili postup banky při vyřizování úvěrové žádosti. Výši limitu posoudíme pouze na základě tří faktur vystavených za vaše služby. Vše potřebné vyřídíme během velmi krátké doby přímo v pobočce. Hlavní výhodou Programu pro auditory je možnost poskytnutí finančních prostředků i auditorům, kteří se svou praxí teprve začínají. Plně postačuje členství v Komoře auditorů České republiky po dobu alespoň šesti měsíců.

Potřebujete-li finanční prostředky na pokrytí investic do movitého majetku (například nákupu vozu), zajistíme vše potřebné prostřednictvím společnosti ČSOB Leasing, a to přímo v pobočce banky v rámci jediné schůzky. Zajistíme také veškeré vaše požadavky týkající se pojištění prostřednictvím ČSOB Pojišťovny.

V případě zájmu o detailní informace neváhejte navštívit jakoukoli pobočku ČSOB. Sami se tak přesvědčíte, jaké výhody vám Program pro auditory může přinést.



www.csob.cz

Člen skupiny KBC

Infolinka 800 300 300

Ponechme chvíli stranou stavební činnost související s dovybavením prostor podle požadavků nájemníků, tzv. fit-outy. Těm se podrobněji věnujeme v následující kapitole.

Budova je zařazena spolu s dalšími inventárními čísly – technologiemi a další výbavou. Zbývá stanovit metodu jejího odepisování a dobu, po kterou bude odepisována. Jak již bylo řečeno, hovoříme tu o desítkách let, pro takto dlouhé období se jeví jako nejvhodnější lineární metoda, ve výjimečných případech lze nalézt důvody pro metodu zrychlených odpisů. A doba životnosti zcela závisí na charakteru stavby. Administrativní budovu s univerzálním členěním lze jistě používat více než třicet let. Skladovací hliníkové haly, tzv. lehké konstrukce, mají oproti betonovým stavbám výrazně kratší dobu použitelnosti, na což musí reagovat i doba odepisování. Auditor musí současně zvážit i variabilitu stavby, možnost ji pronajmout různým nájemníkům či případná omezení vyplývající ze speciálních úprav jako například skladovací haly s vestavěným mrazícím zařízením.

Vztahy s nájemníky

Účelem každé společnosti je dosahovat zisku a nemovitostní společnost ho dosahuje prostřednictvím předepsaného a v rámci možností i inkasovaného nájemného. Nicméně vztah s nájemníky negeneruje pouze tržby z nájemného, ale i další efekty, které se objevují jak v rozvaze, tak i ve výkazu zisku a ztráty. O jaké vztahy se jedná? Typickými jsou následující:

- pohledávky z nájemného,
- přijaté zálohy na služby poskytované s nájemným,
- přijatá depozita na nájemné (pokud je nenahrazují garance banky či mateřské společnosti),
- časově rozlišené nájemné (tzv. rent-free),
- náklady na související služby (resp. pohledávky, pokud se developer rozhodne pro sledování těchto položek v rozvaze),

- tržby z přefakturace souvisejících služeb (resp. zúčtování předchozích pohledávek).

Začněme u nájemného. Obvykle je účtováno na měsíční bázi a na základě uzavřené nájemní smlouvy. Mohlo by se zdát zbytečně upozorňovat na to, že auditor musí pracovat s podepsanými verzemi smluv, nicméně v případě uzavíraných nájemních smluv se to sluší připomenout. Během vyjednávání o podmínkách totiž vzniká řada verzí, a jen ta podepsaná je ta poslední.

Obvyklým vyjednávacím tahem developerských společností je poskytnout pro první měsíce nájemního vztahu slevu na nájemném, nebo dokonce odpustit nájemné zcela. Zcela jistě neutrpí škodu, neboť toto rent-free je kalkulováno spolu s nájemným předepsaným po zbytek nájemního období. Pro auditora to ovšem znamená ověřit, zda společnost uplatnila aktuální princip a efekt rent-free časově rozlišila, jinými slovy, zda nájemné zrovnoměrně. V popsaném případě to znamená, že bude vykazovat výnosy již od počátku nájemního vztahu a peněžní toky dorazí se zpožděním, po uplynutí rent-free období.

Na jak dlouhou dobu rozlišovat nájemné? Jednoduše lze říci na dobu nájemní smlouvy. Nicméně praxe není tak jednoznačná. Zkusme tedy konec období, po které se nájemné zrovnoměrní, definovat jako okamžik, kdy nájemník může poprvé přerušit nájemní vztah a nehrozí mu za to žádná významnější sankce. V případě smluv na dobu neurčitou, u kterých okamžik beztestné výpovědi nezjistíme, můžeme konec stanovit podle doby obvyklé pro takový nájemní vztah. U obchodních a skladovacích prostor se tak budeme pohybovat někde v období tří až pěti let, u administrativních bude období delší, někde mezi pěti a deseti lety.

S nájemným souvisí i jeho pravidelná indexace, tedy promítnutí růstu cen navýšením nájemného. Způsob indexace je zcela jistě odsouhlasen s nájemníkem v nájemní

smlouvě, její ověření tak nebývá nic složitějšího. Analytickými procedurami s přihlédnutím k pravděpodobné malé významnosti indexace lze ověřit celý dopad navýšení nájemného jedním rychlým propočtem.

Auditor není často daňovým poradcem, nicméně u nemovitostních společností by se měl být vědom rizik, která vznikají, je-li některé nájemné osvobozeno od DPH. Vedle krácení nároku na odpočet ze standardních souvisejících provozních vstupů to totiž při splnění dalších zákonných podmínek (jako například období, které uplynulo od data zařazení budovy do používání) znamená i úpravu nároku na odpočet z výdajů na nemovitost. A to může být pro developera velmi citelná částka.

S uzavíráním nájemních smluv jsou pro developera spojeny vedlejší náklady. Jedná se především o poplatky hrazené realitnímu agentovi jako odměna za zajištění nájemníka a například o poplatky právníkovi za sepsání konkrétní nájemní smlouvy. Pronajimatelé mají tendenci tyto náklady časově rozlišovat po dobu smlouvy. Je na auditorovi zvážit vhodnost tohoto postupu. Minimálně by měl zhodnotit, proč tyto náklady rozlišovat, když nejsou odvislé od toho, zda nájemní smlouva bude naplněna zcela podle předpokladů, nebo například nájemník po prvním roce podá výpověď.

Na konci předchozí kapitoly jsme se zmínili o fit-outech, tedy úpravách prostor podle přání nájemníka. Pro každého, kdo vidí pronajímané prostory před těmito úpravami, je to trochu smutný pohled na vybydlené prostory a žádá si fantazii vidět budoucí příjemné pracovní prostředí.

Stalo se zavedenou praxí, že fit-outy zůstávají v majetku pronajimatele. Jedná se i o něco složitější řešení pro našeho klienta, proto u něj zůstaňme a popíšme několik aspektů.

Prvním je doba odepisování. Z pohledu stavby se jedná o její součást, proč tedy neodepisovat fit-out po zbývající dobu životnosti

budovy? Odpověď je v nájemní smlouvě a v definici toho, co nyní posuzujeme. Jedná o přizpůsobení univerzálních prostor konkrétnímu klientovi. Tedy úpravy pravděpodobně použitelné pouze po tu dobu, kdy nájemce bude pronajímané prostory obývat. A to bude s přiměřenou mírou jistoty pouze po dobu nájemní smlouvy. Tyto úpravy, fit-outy, by tedy měly být odepisovány po dobu účinnosti nájemní smlouvy, resp. po stejnou dobu, po kterou je zrovnoměrňová-

Naštěstí pro auditora je právě zůstatková cena při výše aplikovaném postupu správná. Posuzuje tak pouze případnou chybu v ocenění budovy na úrovni brutto korigovanou o stejné navýšení opravěk.

Věnujme nyní chvilku ostatním nákladům a výnosům, které s pronájmem souvisejí. Jedná se o energie, ostrahu, náklady na úklid, pojištění, facility management apod. Pro auditora se zde skrývají dvě hlavní výzvy. Proberme jednu po druhé.

První výzvou je posouzení způ-

dení vyúčtování a, v případě, že jsou v budově neobsazené prostory, i jeho podíl na těchto nákladech.

O vyúčtování, jakož i o fakturaci a indexaci nájemného se obvykle stará třetí strana, konkrétně facility manager. Auditor se tak setkává se servisní organizací, která svými procesy může výrazně ovlivnit běh budovy i její zobrazení v účetní závěrce. Znamená to pro něj vedle porozumění vlastnímu klientovi i pochopení transakcí a postupů včetně kontrolních, které provádí facility manager.

Předmětem činnosti facility managera je často také správa pohledávek. Nicméně tato oblast je pro auditora obvykle jednoduchá. Neplatící nájemník obvykle přichází o možnost využívat nájemní prostory, proto si neuhrazení pohledávky dobře rozmyslí. Naopak nezaplatí-li jednu pohledávku z nájemného, je obtížné předpokládat, že zaplatí jiné. Kritéria pro opravné položky tedy auditor vidí v intencích 0 nebo 100 %.

Jsme-li u pohledávek, je vhodné i připomenout specifikum konfirmací v tomto odvětví. Nájemníci jsou totiž standardně v obou pozicích – dlužníka (z titulu předpisu nájemného) i věřitele (díky uhrazeným zálohám na služby, uhrazeným depozitům apod.). Zaslání jedné konfirmace tak pokryje dvě ověřované oblasti najednou. Rovněž ostatních obchodních partnerů je relativně omezené množství, jedná se především o dodavatele služeb poskytovaných s nájmem.

Co také můžeme u společnosti objevit, resp. objevíme určitě

U nemovitostní společnosti se můžeme setkat s dalšími pro ni typickými oblastmi. I jim dejme prostor pro několik řádků.

Výstavbu budovy je nutné přirozeně financovat a již v úvodu tohoto článku bylo naznačeno, že financování obvykle probíhá prostřednictvím jednoho či více úvěrů.



no nájemné. Pronajimatel tak bude mít poněkud delší registr majetku, neboť z každého fit-outu vytvoří samostatnou položku. Dlužno dodat, že pro daňové účely se jedná o součást budovy, zvyšuje vstupní cenu a odepisuje se spolu s původní budovou jako její technické zhodnocení.

Přístup české úpravy účetnictví je takový, že fit-out není možné z daňových důvodů i po jeho účetním odepsání vyřadit. Další fit-out těch samých prostor se tak projevuje navýšením vstupní ceny nemovitého majetku a zahájením odepisování po dobu relevantní nájemní smlouvy nahrazující tu předchozí spojenou s předchozím fit-outem. Konstrukce, která vede k růstu vstupní ceny a opravěk při zachování správné netto hodnoty.

sobu přenosu těchto nákladů na nájemce. V zásadě jsou dvě možnosti, z nichž o jedné lze účtovat dvěma způsoby:

- Paušálem sjednaným ve smlouvě. Jedná se o poměrně komfortní metodu pro auditora, neboť výnosovou stranu je možné poměrně jednoduše ověřit podle nájemních smluv, často i analytickým propočtem. Nákladová strana s sebou nese riziko kompletnosti, nicméně se jedná v zásadě o opakované náklady, a tak nám test na četnost těchto nákladů v účetnictví může výrazně usnadnit práci.
- Prostou přefakturací uplatňovanou buď skrze nákladové a výnosové účty nebo prostřednictvím zúčtovacích vztahů. Pro auditora to znamená ověřit způsob prove-

Úvěrová smlouva, kromě křížných prostředků potřebných pro výstavbu, s sebou nese i několik povinností. Auditora bude vedle standardních parametrů, jakými jsou způsob stanovení úrokové sazby, splátkový kalendář, metody jištění apod., zcela určitě zajímat i vazba mezi inkasovaným nájemným a platbami bance z titulu splácení jistiny a úroků a dále, jak se společnost vypořádá se situací ke konci úvěrové smlouvy. Je totiž standardním postupem, že úvěrové smlouvy jsou uzavírány z pohledu návratnosti prostředků na výstavbu nemovitosti na výrazně kratší dobu, výjimkou není pět nebo sedm let. Splátkový kalendář tak obsahuje balónovou splátku na konci doby úvěru s nevyhnutelným očekáváním, že tato bude uhrazena refinancováním z úvěru nového. Blíží-li se tento okamžik, auditor by se měl začít zabírat schopností společnosti zajistit si nové financování, ať u stávající, nebo u jiné banky. Co by nastalo, pokud by se nepodařilo úvěr zajistit, raději nedomýšlet. Za vše jen dvě slova – going concern.

Přestože je oficiální měnou naší země koruna, vývoj v nemovitostním odvětví vede k používání eur jako hlavní měny. Setkáme se s ní jako s měnou, ve které jsou uzavírány nájemní smlouvy i smlouvy o úvěru. Pohyb české koruny vůči euru v posledních letech vedl mnoho nemovitostních společností k vytvoření zajišťovacího vztahu mezi přijatým nájemným a hrazenými splátkami úvěru a úroků. Zjednodušeně se tak nerealizované kurzové rozdíly vykazaly ve vlastním kapitálu a společnost zdanila pouze kurzové rozdíly zrealizované. Prakticky jedinou metodou, jak ověřit model zajišťovacího účetnictví, je ověřit podklady, na kterých model stojí, a jeho výpočet. Ověření se vyhnout nelze, protože vzhledem k zajišťovanému objemu a výši pohybů směnných kurzů se jedná o významné částky.

Zajištění kurzových rizik z peněžních toků pomocí zajišťovacího účetnictví není jediným nástrojem, jak

se nemovitostní společnosti mohou bránit před svými riziky. Dalšími mohou být nástroje zajišťující rizika pohybu úrokových měr a vzhledem k tomu, že se jedná o úrokové sazby spojené s úvěry na vysoké částky, budou efekty takového zajištění vysoké. Pro auditora to znamená vedle vypořádání se s argumenty klienta ke klasifikaci derivátu jako zajišťovacího, a tudíž přečeňovaného do vlastního kapitálu, i posouzení reálné hodnoty otevřených derivátových transakcí. Zatímco klient se pravděpodobně spokojí s údajem poskytnutým bankou a nebude se zabírat detailem výpočtu, auditor si musí být hodnotou přiměřeně jist a nemůže na ověření rezignovat s odvoláním se na důvěru ve schopnosti banky.

Z významných prvků účetní závěrky nemovitostní společnosti vyberme ještě jeden, a tím je odložená daň. Společnosti vzniknou v době výstavby a v okamžiku zařazení budovy do používání významné náklady a při zatímni absenci jakýchkoli výnosů i významné daňové ztráty uplatnitelné po dobu pěti let od jejich vzniku. Díky různým dobám odepisování podpořeným rychlejším odepisování fit-outů vznikají poměrně významné rozdíly v daňové a účetní zůstatkové ceně dlouhodobého majetku. A má-li společnost nastaveno i zajišťovací účetnictví, pak dalším materiálním

rozdílem je právě onen dopad do vlastního kapitálu.

To vše vede k nutnosti auditora posoudit korektnost výpočtu, uplatnění správných sazeb a především oprávněnost odložené daňové pohledávky, jejímž zdrojem jsou právě výše zmíněné ztráty.

Závěr

Na závěr zmiňme možná to nejdůležitější z celého auditu nemovitostní společnosti. Tím je vidět ji. Projít si tuto budovu, nechat se ovlivnit její architekturou, duchem a přitom vnímat nepodstatné detaily, jako její umístění v obci, úpravu okolí, reprezentativnost. Uvažovat nad tím, zda právě v takové budově by auditor chtěl, nebo alespoň mohl trávit svůj čas určený k práci.

Pochopit budovu, její funkcionalitu, její smysl, tak po té už má auditor nemovitostní společnosti z poloviny vyhráno.

Daniel Horad
TPA Horwath Notia

Ing. Daniel Horad absolvoval fakultu financí a účetnictví na VŠE v Praze a od roku 2004 je zapsán v seznamu auditorů KA ČR. Pracuje v auditorské společnosti TPA Horwath Notia Audit, s.r.o., zejména na auditech skupiny nemovitostních společností.

vtip měsíce



Je tam něco zajímavého, panáčku? Ani ne dědo, jen tu zase čtu ty volební sliby, že bude bydlení pro seniory zadarmo.

Kresba I. Svoboda

Vzniká při akvizici nemovitostní společnosti goodwill?



Jana Reimontová



Viktor Legát

Česká republika v posledních letech zaznamenala celou řadu akvizic společností, jejichž hlavním podnikatelským záměrem je pronájem nebytových prostor a jejich správa. Tento zájem souvisel i s bohem v oblasti stavebnictví, kdy zejména ve velkých městech vyrůstaly nemovitostní projekty tohoto druhu jako „houby po dešti“. Společnosti zabývající se výstavbou pro kaž-

dý projekt obvykle zakládají samostatnou společnost. Po dokončení výstavby nemovitostí jsou pak tyto společnosti často prodány do portfolia některých velkých, ať již zahraničních nebo i tuzemských nemovitostních společností či fondů. Zahraniční mateřské společnosti obvykle vedou své účetnictví podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále také jen „IFRS“), české společnosti tak po akvizici musí reportovat své údaje zahraničním mateřským společností v souladu s IFRS. Zahraniční mateřská společnost přitom zahrnuje českou dceřinou společnost do své konsolidované účetní závěrky.

V poslední době se v rámci odborné veřejnosti objevila diskuze na téma, zda akvizice nemovitostní společnosti je z hlediska IFRS transakcí, která splňuje znaky podnikové kombinace, nebo zda se jedná pouze o pořízení aktiv a připsaných závazků. Tato skutečnost je podstatná zejména z hlediska vzniku goodwillu a zaúčtování odložené daně v rámci podnikové kombinace. V tomto článku se proto zabýváme definicí podnikové kombinace a problematikou, zda může, či ne-

může při koupi nemovitostní společnosti vzniknout goodwill.

V dalším textu uvažujeme vždy se situací, kdy předmětem akvizice je 100% podíl na jiné nemovitostní společnosti. Nebereme tak v úvahu vliv a způsob zachycení minoritních podílů.

IFRS – Podnikové kombinace

Postup pro akvizice nezávislých společností je upraven v IFRS 3 – Podnikové kombinace. Podle tohoto standardu je podstatné tzv. datum akvizice. Jedná se o datum, od kterého získává nabyvatel kontrolu nad nabývaným. Pro zjednodušení budeme uvažovat jako datum akvizice datum účinnosti smlouvy o koupi akcií či obchodních podílů.

Z hlediska účetní závěrky je podstatná účetní závěrka společná za celou skupinu, tedy tzv. konsolidovaná účetní závěrka. Znamená to, že účetní výkazy vykazují mateřská společnost společně s údaji za dceřinou společnost.

Z hlediska zahrnutí dceřiné společnosti do konsolidace vychází mateřská společnost právě z data akvizice. K tomuto datu dochází k ocenění majetku a závazků nabývaného podniku na tzv. fair value. Standard IFRS 3 – Podnikové kombinace obsahuje detailní popis, jakým způsobem mají být oceněna vybraná aktiva a závazky společnosti.

Současně je k datu akvizice identifikován goodwill jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílu v nabývané společnosti a aktivy po snížení o závazky oceněnými fair value.

Znamená to, že přestože jsou obě společnosti, mateřská i dceřiná, nezávislé právní entity, z účetního hlediska se na ně hledí jako na jeden subjekt.

Definice podnikové kombinace

V souvislosti s nemovitostními společnostmi je otázkou, zda pořízení takové společnosti je podnikovou

kombinací ve smyslu IFRS 3, nebo zda se jedná pouze o nákup souboru majetku a závazků. Odpověď na tuto otázku je zásadní z hlediska určení, zda při nákupu nemovitostí společnosti může, nebo nemůže vzniknout goodwill a zda je z přecenění vykázan odložený daňový závazek. Aby bylo možné na tuto otázku odpovědět, je třeba se zabývat definicí podnikové kombinace, resp. definicí „business“ – podniku, podnikání či podnikatelské aktivity.

Podle přílohy B standardu IFRS 3 se business skládá ze vstupů a procesů využitých v souvislosti se vstupem, které mají schopnost vytvořit výstup. Přitom výstupy nejsou bezpodmínečně nutným předpokladem, aby byla definice splněna. Vstupy se rozumí ekonomické zdroje, které mají schopnost vytvořit výstup, pokud se na ně aplikují procesy. Jako příklad vstupů jsou uvedeny mj. také dlouhodobá aktiva. Procesem se rozumí jakýkoliv systém, postup či pravidlo, které pokud se použije v souvislosti se vstupem, může vést k vytvoření výstupu. Příkladem jsou strategické řídicí procesy, provozní procesy a procesy řízení zdrojů. Výsledkem vstupů a procesů je výstup, který zajišťuje investorovi či vlastníkovi navrácení zdrojů ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických výhod.

Přitom nový vlastník nemusí nutně využívat všech vstupů a procesů, které aplikoval prodávající, aby šlo o business, neboť může například integrovat akvírovaný business do svého vlastního podnikání, a využít tak svých vlastních vstupů a procesů. Součástí business bývají obvykle závazky, ty však nejsou nezbytnou podmínkou pro existenci business.

U začínajících businessů mohou být převažující vstupy a procesy a pouze omezený výstup. Pokud jsou činnosti a aktiva ve fázi vývoje, může jít dokonce o situaci, že

výstup neexistuje. V takovém případě je třeba se zabývat dalšími faktory, které mohou vést k tomu, že se přesto jedná o business. Těmito faktory jsou, že již započalo plánování, jsou najati zaměstnanci, existuje duševní vlastnictví a jiné vstupy a procesy, existuje plán k dosahování výstupů, nebo bude možné získat přístup k zákazníkům, kteří budou kupovat výstup.

Dalším kritériem pro business je skutečnost, zda daná aktiva a činnosti jsou běžně na trhu ostatními účastníky provozována jako business. V této souvislosti není podstatné, zda prodávající či kupující tato aktiva či činnosti jako business provozoval, nebo hodlá provozovat.

Business se dá dále identifikovat podle toho, že nabývaná aktiva a činnosti obsahují také goodwill. Avšak nejde opět o nutnou podmínku.

Pro shrnutí uvádíme seznam základních znaků business:

- skládá se ze vstupů a procesů, díky nimž vstupy generují výstupy,
- obvykle generuje výstupy (ale není podmínkou),
- pokud neregeneruje výstupy, byly učiněny kroky, aby generoval výstupy v budoucnu,
- kupující využívá vstupy a procesy, které aplikoval prodávající (ale není podmínkou),
- součástí obvykle bývají závazky (ale není podmínkou),
- ostatními účastníky trhu je běžně provozován jako business,
- obsahuje goodwill (ale není podmínkou).

V případě nemovitostních společností se může jednat o dvě základní situace:

1. Nemovitost je ve fázi dokončení, nebyly ovšem ještě uzavřeny nájemní smlouvy a byl pouze čerpán investiční úvěr na stavbu nemovitosti.
2. Nemovitost je již ve fázi užívání, byly tedy uzavřeny nájemní smlouvy a smlouvy na správu nebo zajištění správy nemovitostí, současně může být opět čerpán

investiční úvěr související s výstavbou nemovitosti.

Obě situace následně zhodnotíme podle pojmových znaků business.

Nemovitost, která byla pouze dokončena, je sama o sobě vstupem, nemá ovšem ještě procesy, které by vedly k výstupům. Plánování výstupů bude zřejmě ještě v počátcích. Součástí mohou být sice závazky (investiční úvěr), v praxi je ovšem běžné, že nabyvatel pořizuje společnost s cílem refinancovat tyto úvěry svými vlastními zdroji. V takovém případě se domníváme, že se jedná spíše o koupi aktiv, příp. závazků a nikoliv o koupi business. Tato situace je podle našeho názoru obdobná pořízení stroje pro výrobu.

Situace, kdy nemovitost je již ve fázi užívání, je poněkud odlišná. Nemovitost je vstupem, na nějž jsou již navázány nájemní smlouvy, příp. zaměstnanci, dobré jméno společnosti, kontakty, dodavatelské smlouvy apod., které generují výstupy ve formě nájemného. Kupující buď může nadále využívat procesy nastavené prodávajícím, nebo také nemusí. V takovém případě je ale nutné pro pokračování zahrnout vlastní procesy. Součástí jsou obvykle závazky, a to nejen z titulu úvěrů, ale také závazky vůči dodavatelům nebo vůči nájemníkům poskytovat nemovitost a služby v souladu s nájemními smlouvami. Je obvyklé, že na trhu jsou nemovitosti provozovány jako business, tedy jako funkční celek, který generuje zisky. Existence goodwillu je otázkou, budeme se jí zabývat níže, v každém případě však není nutnou podmínkou pro definici business. V tomto případě se proto domníváme, že se skutečně jedná o pořízení business (podniku), a tedy o podnikovou kombinaci.

Ocenění fair value

V rámci podnikové kombinace jsou nabytá aktiva a závazky oceněna fair value. V této souvislosti je také nutné myslet na fakt, že IFRS 3 striktně požaduje alokaci kupní ceny na

jednotlivá, i dříve nevykázaná aktiva (ale i podmíněné závazky). To znamená, že v rámci podnikové kombinace podle IFRS mohou být uznána nová, zpravidla nehmotná, aktiva. Je-li akviziční cena vyšší než suma fair value všech (i nově uznaných) aktiv snížená o fair value závazků, připadá, zjednodušeně řečeno, tento „příplatek“ na goodwill. Nehmotná aktiva mohou být jak smluvní, tak i mimo-smluvní. U nemovitostních společností by mezi nehmotná aktiva, nově uznaná během podnikové kombinace, mohla patřit především ochranná známka, resp. značka, nebo například nájemní smlouva uzavřená s výhodnějšími parametry, než je na trhu obvyklé.

U nemovitostních společností se dá očekávat, že nejvýznamnějším majetkem na straně aktiv bude právě daná nemovitost. Naopak na straně pasiv tvoří standardně nejvýznamnější položku úvěr související s realizací projektu. S provozováním nemovitosti je dále na straně aktiv spojen vznik pohledávek (např. z titulu nájemného), na straně pasiv pak vznik závazků z obchodních vztahů (např. vůči dodavatelům energií a služeb) a daňových závazků, případně časového rozlišení.

Jaký je však vztah mezi tržní hodnotou (market value) a fair value podle IFRS?

Definici tržní hodnoty obsahují téměř každé oceňovací standardy.¹⁾ Existuje tedy několik, víceméně shodných, definic tržní hodnoty, které se mohou, v závislosti na tom, jaká organizace je jejím autorem, v drobných detailech lišit. V nejznámějších z nich, International Valuation Standards, je vymezena následovně jako „...*odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku*“²⁾ Aby však bylo možné výslednou hodno-

¹⁾ Například International Valuation Standards či European Valuation Standards.

²⁾ International Valuation Standards, 8th Edition, 2007, IVS 1 – Market Value Basis of Valuation, odst. 3.1.

tu označit jako tržní, musí být navíc splněn předpoklad tzv. Highest and Best Use, tedy nejvyššího a nejlepšího využití oceňovaného aktiva. Pod fair value pak IFRS rozumí „částku, za níž aktivum může být směřeno mezi znalými a ochotnými stranami v transakci za obvyklých tržních podmínek.“³⁾

Z hlubší analýzy obou definic je zřejmé, že fair value je o něco širší koncept než market value. Pro odstranění všech pochybností však samotné International Valuation Standards uvádí, že v případě oceňování nemovitostí pro účely IFRS 3, ale i IAS 40, jsou požadavky na stanovení fair value splněny přijetím konceptu tržní hodnoty.⁴⁾ Jinak



řečeno, pokud je hodnota nemovitosti stanovena na úrovni tržní hodnoty, tedy hodnoty, která splňuje všechny definiční požadavky International Valuation Standards, pak je možné tuto hodnotu prohlásit za fair value pro účely IFRS. Vazba mezi fair value nemovitostí a jejich market value byla výslovně zmíněna před účinností novely i v samotném standardu IFRS 3. Stejně jako International Valuation Standards odkazují i IFRS (IAS) v případě oceňování nemovitostí především na používání aktuálních cen srovnatelných nemovitostí na aktivním trhu, přičemž je kladen důraz na srovnatelné podmínky.

Detailním popisem možností ocenění jednotlivých aktiv a závazků na fair value u nemovitostní spo-

lečnosti se v tomto článku zabývat nebudeme.

Impairment test goodwillu

Z hlediska přístupů k ocenění podle IFRS je třeba vzít v úvahu také standard IAS 36, který se věnuje vykazování snížení hodnoty aktiv (Impairment of Assets). Podle tohoto standardu se účetní jednotka musí zabývat tím, zda hodnota jejích aktiv není vyšší než tzv. zpětně získatelná částka. Zpětně získatelnou částku se přitom rozumí vyšší z (i) reálné hodnoty aktiva nebo peněžotvorné jednotky po snížení o náklady na prodej a jejich (ii) hodnoty z užívání (tzv. value in use). IAS 36 přitom rozlišuje testování jednotlivých aktiv

na impairment a testování snížení hodnoty tzv. peněžotvorných jednotek a goodwillu. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku za jednotlivé aktivum, stanoví se tato částka za tzv. peněžotvornou jednotku. Peněžotvornou jednotkou je tak nejmenší skupina aktiv, která zahrnu-

je dané aktivum a vytváří peněžní příjmy. Goodwill pořízený podnikovou kombinací musí být od data akvizice přiřazen peněžotvorné jednotce nebo skupině peněžotvorných jednotek nabyvatele. Pro účely testování na snížení hodnoty se pak provádí impairment test jednotlivých aktiv (nebo peněžotvorných jednotek) a také impairment test peněžotvorné jednotky vč. goodwillu.

Pro účely další analýzy proto zjednodušíme pohled na stanovení zpětně získatelné částky ve formě fair value aktiva po snížení o náklady na prodej pouze na fair value. Vycházíme z toho, že náklady na prodej bývají v porovnání s fair value nemovitosti zpravidla zanedbatelné.

V našem případě budeme logicky vycházet z toho, že nejmenší peněžotvornou jednotkou je nemovitost. Dále budeme vycházet z varianty, kdy investice do nemovitostí jsou k datu účetní závěrky oceňovány na základě standardu IAS 40 – Investice do nemovitostí a to fair value, která je při splnění určitých podmínek ekvivalentem market value. Nejprůkaznější fair value poskytují podle tohoto standardu aktuální ceny na aktivním trhu s nemovitostmi disponujícími srovnatelnými charakteristikami a nacházejícími se ve stejné lokalitě a sjednané za stejných podmínek. Jakékoliv odchylky musí být důsledně identifikovány. Pokud není možné tyto informace získat, připouští se použití (i) upravených běžných cen na aktivním trhu s nemovitostmi odlišné povahy, stavu či lokality, (ii) použití upravených méně aktuálních cen podobných nemovitostí na méně aktivním trhu a (iii) odhad diskontovaných peněžních toků při aplikaci vhodných diskontních měr. Ve výjimečných případech IFRS připouští použití pořizovacích nákladů.

Pro účely testování goodwillu však bude nutné stanovit hodnotu nemovitosti z užívání (value in use). Hodnota z užívání představuje současnou hodnotu budoucích peněžních toků, které jsou očekávány z aktiva či peněžotvorné jednotky včetně goodwillu. Jedná se tedy o hodnotu aktiva vyjadřující jeho přínos ve formě výnosu pro společnost. Základní rozdíl oproti market value spočívá kromě přístupu k ocenění (výnosová metoda místo preferované porovnávací metody) rovněž v tom, že jejím pojmovým znakem není Highest and Best Use. Naopak se uvádí, že odráží účinky faktorů příznačné pro konkrétní účetní jednotku, které však nemusí být použitelné pro účetní jednotky všeobecně. Oproti fair value či tržní hodnotě tak může reflektovat i vlivy, které nejsou obecně do-

³⁾ International Accounting Standard 40 – Investment Property, 2008, odst. 5.

⁴⁾ International Valuation Standards, 8th Edition, 2007, IVA 1 – Valuation for Financial Reporting, odst. 5.5 a 5.8.



sažitelné nespřízněným, ochotným a znalým stranám transakce. Jedná se např. o:

- dodatečnou hodnotu vzniklou z vytvoření portfolia nemovitostí v různých lokalitách,
- synergické efekty mezi nemovitostmi a ostatními aktivy,
- právní zvýhodnění či omezení, která jsou specifická pouze pro současného vlastníka,
- daňové úlevy či zatížení, které jsou specifické pouze pro současného vlastníka.

Z výše uvedeného textu vyplývá, že „value in use“ vlastně představuje subjektivní (investiční) hodnotu nemovitosti z hlediska konkrétního vlastníka. Tato hodnota tak pravděpodobně odpovídá částce, za kterou by tento vlastník k datu ocenění uvedenou nemovitost koupil.

Vzniká při akvizici nemovitostní společnosti goodwill?

Pojďme se nyní vrátit k definici podnikové kombinace a k tomu, co si vlastně potenciální investor v rámci akvizice nemovitostní společnosti pořízuje. Z provedených akvizic v České republice je patrné, že kupní ceny investorů jsou v některých případech vyšší, než je fair value nabytých aktiv po snížení o závazky. Tato situace pak vede ke vzniku goodwillu i v rámci podnikové kombinace nemovitostní společnosti. Z čeho ale tento rozdíl může vyplývat?

Domníváme se, že prvním z důvodů může být pořízení, kromě nemovitosti, také nehmotných aktiv, která ale nespĺnila definici nehmotného aktiva podle IFRS 3 – Podnikové kombinace a IAS 38 – Nehmotná aktiva. Takovým nehmotným aktivem mohou být zaměstnanci společnosti, resp. jejich zkušenosti s vyhledáváním a získáváním nových nájemců, kontakty a osobní vazby na významné nájemce, seznamy nájemců a dodavatelů apod. Dalším nehmotným aktivem může být dobré jméno společnosti nebo skupiny, do níž společnost patří. Tato „aktiva“ mohou za určitých podmínek splnit definici nehmotného aktiva a být tak vykázána samostatně. V ostatních případech však budou právě součástí goodwillu.

Dalším důvodem, se kterým se lze v praxi setkat, je nerespektování dopadů zdanění daní z příjmů z pohledu investora. Investor tak uvažuje při kalkulaci ceny s příjmy ze společnosti před zdaněním, neboť počítá se zrychleným daňovým odepisováním nemovitosti a uplatněním úroků z akvizičního úvěru proti příjmům z nájemného. Dále uvažuje, že investici za několik let prodá opět formou prodeje akcií či podílů s využitím režimu osvobození tohoto prodeje od daně z příjmů.

S tím souvisí také pohled investora, který spekuluje na růst trhu nemovitostí v České republice, a neuvažuje tak při tvorbě ceny s náklady na opravy či rekonstrukce. V době prodeje nemovitostní společnosti je tak její cena, i bez provedených oprav či rekonstrukce, stejná nebo dokonce vyšší než v době jejího pořízení⁵⁾.

Poslední důležitou skupinou faktorů jsou individuální výhody investora. Investor může disponovat řadou výhod, díky kterým je ochoten zaplatit vyšší cenu oproti fair value. Takovými výhodami se rozumí zejména synergické efekty, které je tento investor schopen realizovat po akvizici. Příkladem může být získání lepšího financování a tím niž-

ší úrokové sazby z úvěru, než kterou jsou schopny získat ostatní subjekty na trhu, lepší marketing pro získávání nájemců, nižší náklady na správu z důvodu širokého portfolia obdobných společností, výhodnější způsob zdanění z důvodu využití akvizičních úroků a tím tzv. finanční páky apod.

Je tedy zřejmé, že popsané skutečnosti mohou a v praxi skutečně vedou ke vzniku goodwillu také při akvizici nemovitostních společností.

Závěr

V rámci našeho rozboru jsme se zabývali rozdíly mezi investiční hodnotou (resp. value in use) a fair value a také analýzou definice „business“ z hlediska IFRS a možností vzniku goodwillu u nemovitostních společností. Domníváme se, že fungující nemovitostní společnosti, jejímž záměrem je realizovat zisky z pronájmu, splňují definiční znaky pro business. V případě nemovitostních společností se tak lze setkat se vznikem goodwillu. Je zřejmé, že investoři mají důvody pro pořízení fungující nemovitostní společnosti za cenu vyšší než je její fair value, ať již v důsledku svých strategických záměrů a očekávání, realizace synergických efektů či jiných subjektivních výhod.

**Jana Reimontová
Viktor Legát**

Ing. Jana Reimontová, MBA, působí jako senior manažer ve společnosti TPA Horwath Notia Consulting, s.r.o. Specializuje se především na podnikové kombinace a finanční due diligence.

Ing. Mgr. Viktor Legát působí jako manažer ve znaleckém ústavu TPA Horwath Valuation Services, s.r.o. Specializuje se především na oceňování podniků, hmotného a nehmotného majetku, obchodní právo a due diligence. V současné době je na dlouhodobé pracovní stáži ve společnosti Crowe Horwath, LLP, USA.

⁵⁾ Tento motiv v dnešní době již není příliš pravděpodobný.

Průnik soukromého a daňového práva při zdaňování nemovitostí

Problematika zdaňování nemovitostí daněmi z příjmů, daní z přidané hodnoty, daní z nemovitostí i daní z převodu nemovitostí má mnoho zvláštností. Tou největší z nich je mimořádně těsná vazba daňových předpisů na předpisy soukromého práva. Těžko lze zvládnout zdaňování pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor bez hlubších znalostí alespoň vybraných ustanovení občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů, zákona o nájmu a podnájmu bytových prostor, stavebního práva nebo katastrálních předpisů. Ale ani znalost těchto předpisů často nestačí. Mnoho sporných situací řeší až judikatura, zejména pak rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, Nejvyššího soudu (jde-li o otázky soukromoprávní s dopadem do daní) a Ústavního soudu. Pak platí, že bez znalosti této judikatury také nelze úspěšně zvládnout zdaňování nemovitostí.

V následujícím textu jsem se pokusil vybrat některé judikáty z poslední doby, které těsnou vazbu daňových předpisů a nedaňového práva demonstrují.

Existuje skupina judikátů, pracovně nazývaných „absence čínské zdi“. Poprvé se jejich myšlenka objevuje již před deseti lety. Ústavní soud tehdy konstatoval, že „...veřejné a soukromé právo není vzájemně odděleno čínskou zdí...“¹⁾. Postupně se tato myšlenka rozšiřovala a množila²⁾, až kulminovala do dnešní podoby. Cituji z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 100/2006-59 ze dne 13. září 2008:

„...veřejné a soukromé právo v moderní společnosti nejsou dva světy oddělené čínskou zdí, v nichž by platila zcela a principiálně odlišná pravidla, nýbrž dvě sféry jednoho, ve své podstatě jednotného a uceleného právního řádu. Vztah soukromého a veřejného práva zde popsal zdejší soud v souladu s převažujícími doktrinárními trendy poslední doby „jako vztah obecného a zvláštního práva“, přičemž zásadně může docházet k podpůrnému použití předpisů soukromého práva při řešení situací veřejným právem výslovně neupravenými.

Na základě požadavku jednotnosti, ucelenosti a zejména bezrozpornosti právního řádu je tedy třeba, aby na shodné právní instituty bylo nahlíženo shodným způsobem, ať už jsou aplikovány v oblasti práva veřejného nebo soukromého. Je bezpochyby třeba, aby pro tentýž právní institut, ať už je uplatňován v právu soukromém nebo veřejném, platily vždy jeho základní zna-

ky a principy, které tvoří samotnou podstatu tohoto institutu.“

Jinými slovy, veřejné právo daňové přebírá ty principy, instituty a pojmy, které samo nevymezuje, z práva soukromého či jiného práva nedaňového. Stejně tak je přebírají účetní předpisy.

Pokud tedy daňové a účetní předpisy používají pojem „pozemek“, pak jde o pozemek vymezený katastrálními předpisy³⁾. Pokud používají pojem „stavba“, pak jde o stavbu podle stavebního zákona⁴⁾, případně podle občanského zákoníku⁵⁾. „Nemovitost“ z daňových předpisů je nemovitostí podle občanského zákoníku⁶⁾, „převod nemovitosti“ rovněž, se všemi zvláštnostmi a podmínkami převodu podle § 133 občanského zákoníku, které se principem „absence čínské zdi“ dostávají do práva daňového, aniž by to tam bylo výslovně uvedeno.

Podívejme se na některé judikáty, které se o tento princip opírají.

a) Halové garáže, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Afs 49/2008-159 ze dne 27. srpna 2008

Celkem známý a publikovaný rozsudek, ale jenom z menší části. Celkově šlo o tři spolu související odborné problémy vyúsťující do řešení nároku na osvobození od daně z převodu nemovitostí podle § 20 odst. 7 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (osvobozený převod neužívaných novostaveb).

- (i) V počátku byl převod „zainvestovaného pozemku“. Tedy pozemku se základy stavby budoucího bytového domu, ze kterých ještě nebylo zřejmé uspořádání alespoň prvního nadzemního podlaží; nešlo tedy o stavbu jako věc v právním smyslu, ale o stavbu jako součást pozemku. Správce daně zaujal právní názor, že i převod takového zainvestovaného pozemku ve své podstatě prvním převodem stavby, takže prodej bytů a nebytových prostor z následně dokončené stavby je úplatným převodem druhým, na který se již nevztahuje osvobození podle § 20 odst. 7 zákona č. 357/1992 Sb. Soudy takový výklad nepřijaly.

Zdůvodnění: právní názor správce daně byl v rozporu se soukromoprávní úpravou věci, stavby

¹⁾ III. ÚS 254/99 ze dne 10. 11. 1999.

²⁾ Pl. ÚS 33/2000 ze dne 10. 1. 2001, 2 Afs 50/2005 ze dne 27. 9. 2006, 2 Afs 125/2005-40 ze dne 1. 3. 2007, 2 Afs 88 2006-56, ze dne 22. 8. 2007, 2 Afs 100/2006-59 ze dne 13. 9. 2008.

³⁾ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

⁴⁾ § 2 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

⁵⁾ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

⁶⁾ § 119 odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

jako věci a převodem takové stavby podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku. Tyto kategorie daňové právo neupravuje, ale přebírá z práva soukromého, což je nutné respektovat. Soukromoprávně nelze převést stavbu, která dosud není věcí, nýbrž je ještě součástí pozemku.

- (ii) Správce daně zastával názor, že v případě podílového spoluvlastnictví halových garáží splňuje podmínky pro osvobození od daně z převodu nemovitostí podle § 20 odst. 7 jen první převod prvního spoluvlastnického podílu na halové garáži. Ten má za následek užívání celé halové garáže (první vlastník prvního podílu projede autem například celou garáž), takže převody dalších spoluvlastnických podílů již nesplňují podmínku, že stavba nebyla dosud užívána. Soudy takový výklad opět nepřijaly.

Zdůvodnění: soukromoprávní úprava podílového spoluvlastnictví podle § 137 občanského zákoníku je taková, že každý ze spoluvlastníků má práva a povinnosti ve výši svého spoluvlastnického podílu, není-li sjednáno mezi spoluvlastníky jinak. První kupující tedy mohl užívat nabytý spoluvlastnický podíl pouze v rozsahu tohoto podílu a ostatní spoluvlastnické podíly zůstaly nepoužité. To je – spolu se záměrem zákonodárce na osvobození převodu celé stavby včetně jejích jednotlivých částí – důvod pro uplatnění osvobození na převod všech spoluvlastnických podílů.

- (iii) Pojem z § 20 odst. 7 „...a stavba nebyla dosud užívána...“ vyložil správce daně tak, že jde i o braní užitných vlastností bytu či nebytového prostoru kupujícím z právního titulu kupní smlouvy přede dnem nabytí vlastnického práva. Soudy se však přiklonily k názoru daňového subjektu, podle kterého dřívější užívání kupujícím není užíváním ve smyslu daňového zákona, pokud je právním titulem tohoto užívání kupní smlouva.

Zdůvodnění: občanský zákoník, ani zákon o vlastnictví bytů, ani stavební právo neupravují obsah pojmu „užívání“. Pak není co přebírat z jiných, ne-daňových předpisů a pojmu je nutné přiřadit takový obsah, který koresponduje se záměrem zákonodárce podle daňového předpisu. Jde o obrácený případ, než podle bodů (i) a (ii).

b) Dělení pozemku, rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 70/2007-55 ze dne 16. května 2008

Jde o osvobození od daně z příjmů fyzických osob při převodu nemovitosti po uplynutí pětileté lhůty podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů. Osvobozeny jsou příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. Metodici státní správy dlouho zastávali výklad, že při rozdělení pozemku geometrickým plánem na více parcel dochází k novému naby-

tí pozemku a nově běží pětiletá lhůta pro osvobození u každé z nově vzniklých parcel. Soudy však – po důkladném zvážení soukromoprávní úpravy – tento názor neakceptovaly.

Zdůvodnění: Potvrzením nových geometrických plánů sice z původního pozemku vznikly pozemky nové, jež se staly ve smyslu ustanovení § 118 odst. 1 a § 119 odst. 2 občanského zákoníku existujícími nemovitými věcmi a mohly být předmětem občanskoprávních vztahů. Nově vzniklé parcely však byly kontinuálně ve vlastnictví stejné fyzické osoby, která je od nikoho nově nenabyta; vlastnické právo fyzické osoby ve smyslu § 123 občanského zákoníku se nepřerušilo, jen se „rozdrobilo“ na více parcel. Není tedy důvod k novému počítání pětileté lhůty pro osvobození.

c) Plošné stavby, rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 Afs 24/2008-63 ze dne 25. 9. 2008

Judikát shrnuje téměř patnáctiletý vývoj judikatury k plošným stavbám (místním a účelovým komunikacím, parkovištím, obratištím, odstavným plochám apod.). Předmětem sporu bylo, zda tyto plošné stavby jsou stavbou jako věcí ve smyslu § 119 občanského zákoníku, anebo stavbou pouze ve smyslu § 2 odst. 3 a 5 stavebního zákona, která být věcí nemusí. V prvním případě by šlo o stavební nemovitost, která podléhá dani ze staveb, ve druhém případě o stavbu jako součást pozemku, kdy předmětem daně je pouze pozemek s povrchem zkvalitněným stavbou. Přitom rozdíl mezi daní ze staveb a daní z pozemku je obvykle stonásobný. Metodici státní správy léta zastávali názor, že plošné stavby jsou samostatnou nemovitostí. Nejvyšší správní soud jim v jednom rozsudku (dnes již zrušeném a překonaném) dal zapravdu. V závěru se soudní praxe všech soudů sjednotila na názoru, že zkoumané stavby jsou soukromoprávně obvykle pouze součástí pozemku, nejsou samostatnou věcí, a tedy ani nemovitostí, a samy o sobě nejsou předmětem daně ze staveb.

Zdůvodnění: Rozhodující pro určení, zda se u plošné stavby jedná z hlediska občanskoprávního o stavbu spojenou se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 občanského zákoníku) podléhající dani ze staveb podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, či naopak o součást pozemku, na němž se taková stavba nachází, nemůže být pouze hledisko, zda stavba byla kolaudována, či zda lze danou stavební konstrukci oddělit od země, ale také, zda je naplněna první podmínka § 120 odst. 1 občanského zákoníku, tedy, zda jde o součást pozemku, která k pozemku (jakožto k věci hlavní) podle jeho povahy náleží či nikoliv.

d) Povaha technického zhodnocení, rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Afs 111/2008 – 52 ze dne 28. listopadu 2008

Předmětem sporu bylo posouzení nároku na odpočet DPH z technického zhodnocení vlastní budovy podle

§ 74 odst. 2 zákona o DPH, účinného ve 4. čtvrtletí roku 2005. Šlo o případ, kdy osoba povinná k dani se stala plátcem DPH a vznikl jí proto nárok na odpočet DPH u obchodního majetku pořízeného za posledních 12 měsíců přede dnem účinnosti uvedeném na osvědčení o registraci. Předmětem sporu bylo, zda technické zhodnocení, které není samostatným hmotným majetkem je, nebo není obchodním majetkem, na který se nárok na odpočet vztahuje.

Soudy potvrdily názor správců daně, že o obchodní majetek nejde.

Zdůvodnění: Povaha technického zhodnocení je taková, že soukromoprávně nejde o dodání zboží, nejde o věc, ani právo či jinou majetkovou hodnotu ve smyslu § 118 odst. 1 občanského zákoníku. Jde o souhrn výdajů na jednotlivé služby, které nevytvářejí obchodní

majetek. Proto plátcí nepřísluší nárok na odpočet DPH z dřívějšího technického zhodnocení.

Záměrně jsem použil příklady na daních z příjmů, DPH, dani z převodu nemovitostí i dani z nemovitostí. Pro všechny tyto daně platí, že jsou silně ovlivněny, ba determinovány soukromoprávní nebo jinou nadaňovou úpravou. Její neznalost nutně vede k chybám v daních i v účetnictví.

Milan Skála

daňový poradce č. osv. 14

***PhDr. Milan Skála**, daňový poradce, autor řady publikací k problematice nemovitostí, technického zhodnocení a oprav. Odborné veřejnosti je znám také bohatou přednáškovou činností.*

Rozhovor s Petrem Urbánkem, jednatelem společnosti a Hanou Matějkovou, finanční manažerkou společnosti Europolis Real Estate Asset Management

Trh nemovitostí v době recese

Můžete pro naše čtenáře představit vaši společnost Europolis Real Estate Asset Management a uvést několik základních údajů?

Europolis AG je součástí skupiny Volksbank a spravuje investice do komerčních nemovitostí Evropské banky pro obnovu a rozvoj, AXA Real Estate Investment Managers a Union Investment Real Estate v regionu střední a východní Evropy. Celá skupina Europolis spravuje v současné době více než 40 projektů v celkové tržní hodnotě téměř dvě miliardy EUR.

Europolis Real Estate Asset Management v České republice spravuje portfolio pěti kancelářských budov a tří nákupních center v tržní hodnotě přibližně 400 milionů EUR s více než 300 nájemníky.

Hlavním cílem naší činnosti je spravovat investice proaktivním komplexním přístupem tak, aby se jejich investiční hodnota optimálně zvyšovala a zároveň se minimalizovalo riziko jejího snížení.

S jakými aktuálními problémy se vaše společnost nyní potýká a jak se vás dotýká velmi často skloňovaná hospodářská krize?

Nemovitosti patří obecně mezi nejbezpečnější investiční nástroje. A jako každá investice, je to investiční nástroj,



Petr Urbánek, MRICS

je výkonný ředitel společnosti Europolis Real Estate Asset Management s.r.o. a jednatelem společnosti v rámci Europolis Group působících v ČR. V oblasti komerčních nemovitostí se pohybuje více než 17 let. V roce 2003 obdržel cenu Osobnost roku při udílení cen Construction Investment Journal a v roce 2006 mu byla udělena cena Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Je členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Royal Institution of Chartered Surveyors a Urban Land Institute. Ve volném čase se věnuje své rodině a sportu.



Mgr. Hana Matějková, ACCA

pracuje ve společnosti Europolis Real Estate Asset Management, s.r.o. od května 2005, kde má zodpovědnost za finance a účetnictví v rámci skupiny Europolis Group působících na českém trhu. Vystudovala ekonomii na Fakultě sociálních věd UK v Praze. V letech 2000-2003 pracovala v auditu ve společnosti Ernst & Young ČR, v období 2003-2005 zastávala pozici Group Reporting Manager ve společnosti Plzeňský Prazdroj. Je členem anglické ACCA; ve svém volnu ráda sportuje, cestuje a poznává cizí kultury.

u kterého existují investiční rizika. V současné komplikované hospodářské situaci jsou samozřejmě velmi akcentovány rizikové faktory, zejména velmi nízká likvidita těchto investic, občasné výpadky příjmů z nájemného, delší doba potřebná na pronájem volných prostor apod.

Všechny tyto faktory mají samozřejmě další druhotné dopady do struktury financování a ekonomiky portfolia či do jednotlivých projektů. Na naši společnost zabývající se „asset managementem“ to klade mnohem vyšší nároky při hledání chytrých a inovativních řešení v oblasti technické správy, kvality poskytovaných služeb, kvality vztahů s obchodními partnery, nároky na technická a architektonická řešení projektů a zejména jejich správný „positioning“ a s tím spojený i jejich marketing a propagaci.

Dosavadní výsledky roku 2009 prozatím, s ohledem na vnější okol-

nosti, hodnotíme pozitivně a věříme, že podobné tvrzení si dovolíme za několik měsíců uvést jako hodnocení celého roku 2009.

Jaké účetní rámce používáte?

Primárně vedeme účetnictví v souladu s českými účetními standardy. Naším akcionářům poskytujeme výkazy podle IFRS a standardů upravených pro skupinu Volksbank, které v podstatě vycházejí z mezinárodních účetních standardů.

Jaký je váš názor na roli auditora při auditu účetních závěrek?

Pokud opomineme povinný audit, který vychází z právních požadavků a ujištění o materiální správnosti prezentovaných výkazů pro naše akcionáře a veřejnost, tak je to pro nás určitě přidaná hodnota v nových myšlenkách a názorech externích specialistů, kteří mají srovnání s obdobnými společ-

nostmi, jako jsou ty naše. Upozorňují nás na rizika, popř. možnosti zlepšení interních procesů, na změny používaných účetních metod a informují nás o blížících se novinkách a úpravách legislativy.

Jaká vidíte hlavní omezení a rizika jeho práce ve vašem odvětví?

Stavebnictví a pronájem nemovitostí jsou specifickou skupinou, relativně náročnou na účtování a správné zachycení nákladů a výnosů ve výkazech. Auditor ve velmi krátkém časovém horizontu musí vyhodnotit i množství nájemných smluv, které mají určitá obchodní specifika. Díky nim se v účetnictví odrážejí různé formy časového rozlišení nákladů a výnosů, jako jsou např. poskytnuté slevy, dodatečné nájemné a jiné bonusy. Snažíme se však našim auditorům vycházet vstříc a poskytovat plnou součinnost.

Rozhovor vedla **Jana Skálová**

Co najdete v e-příloze č. 8/2009

Přístup k e-příloze Auditor

E- příloha Auditor vychází souběžně s tištěným časopisem Auditor v elektronické podobě. Auditóři si ji mohou stáhnout v Extranetu na webových stránkách Komory auditorů ČR www.kacr.cz, kam se lze dostat pod přihlašovací jménem a heslem. Hesla auditorům vygenerována a zaslána v květnu 2007. Pokud někdo své heslo nezná, nebo ho zapomněl, může si ho vyžádat u ing. Libuše Šnajdrové, e-mail: snajdrova@kacr.cz. Předplatitelům časopisu Auditor je e-příloha zaslána e-mailem. O zaslání e-přílohy e-mailem můžou požádat také auditóři na e-mail: lerova@kacr.cz.

Kontrolní dotazník ke kontrole kvality pro ověření aplikace ISA u vybraných spisů auditora

Dotazník se použije ke kontrole kvality u spisů auditora, které se týka-

jí auditu účetní závěrky podnikatelských subjektů, jako jsou například akciová společnost, společnost s ručením omezeným, družstvo, příp. státní podnik.

Doplněk ke Kontrolnímu dotazníku ke kontrole kvality pro ověření aplikace ISA u vybraných spisů auditora – Spoléhání se na vnitřní kontroly

Tento dotazník je doplňkem předchozího kontrolního dotazníku a použije se v těch případech, kdy se auditor při auditu spoléhal na účinnost interních kontrol.

Doplněk ke Kontrolnímu dotazníku ke kontrole kvality pro ověření aplikace ISA u vybraných spisů auditora – Emitenti cenných papírů

Použije se v případech, kdy auditovaná společnost je emitentem veřejně obchodovatelných cenných papírů.

Kontrolní dotazník pro plnění požadavků zákona o auditorech č. 93/2009 a pro plnění dalších předpisů auditorem

Dotazník je zaměřen na kontrolu, zda auditor dodržuje vybraná ustanovení ZoA a dalších předpisů, které mají vztah k auditorské činnosti. Vyplňuje se jednou pro prováděnou kontrolu kvality.

Příloha účetní závěrky a nedostatky zjišťované při kontrole kvality u auditorů

Příspěvek je zaměřen na nejčastější závady vyskytující se v příloze účetní závěrky a uvádí i doporučení, která ani tak nevycházejí z příslušné vyhlášky MF ČR či z nějaké auditorské příručky jako spíše z logiky věci a z praktických zkušeností.

-av-