

Upozorňujeme, že stanovisko Komory auditorů ČR je založeno na současném znění právních předpisů a jejich převažujících interpretacích, které se mohou v budoucnosti změnit. Doporučujeme proto ověřit si závěry uvedené v tomto stanovisku, pokud bude existovat časová prodleva mezi poskytnutím stanoviska a jeho praktickým využitím. Komora auditorů ČR nemůže vydávat závazná stanoviska a nemůže nahrazovat funkci regulátora účetnictví a auditu. Závazná stanoviska může vydávat pouze soud. Komora auditorů ČR tedy žádným způsobem neodpovídá za jakoukoli škodu, která by vznikla třetím osobám v souvislosti s využitím prezentovaného názoru.

Při zpracování stanoviska vychází pouze z informací, které jí byly poskytnuty.

Stanovisko bylo projednáno v Podvýboru pro IFRS a finanční instituce KA ČR.

### **Dotaz**

Naše auditorská společnost je auditorem účetní závěrky investičního fondu, který vede účetnictví podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie (dále jen „IFRS“). Tento investiční fond má přímo ve svém majetku developerský projekt ve výstavbě určený k prodeji po dokončení (dále jen „výstavba“), který ocenil v reálné hodnotě v souladu s § 190 a násl. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a tuto hodnotu použil také jako účetní hodnotu výstavby k rozvahovému dni. Je možné, aby investiční fond takto postupoval a odklonil se od požadavku IAS 2, který neumožňuje aplikaci reálné hodnoty, a tedy pro tento případ aplikoval výjimku podle IAS 1 odst. 19?

### **Stanovisko**

Podle kritérií IFRS je investiční společnost ta, která:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investování prostředků výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty. (IFRS 10 odst. 27)

Pokud má společnost i jiné obchodní cíle než je investování za účelem kapitálového zhodnocení a výnosů z investic, není investiční jednotkou.

Domníváme se, že je v praxi vysoce nepravděpodobné, aby měl investiční fond plnicí definici investiční společnosti (dle IFRS 10) přímo ve svém majetku zásoby typu výstavba, které by se měly oceňovat podle IAS 2 (tj. spadaly by do působnosti tohoto standardu). Důvodem je samotná definice zásob dle IAS 2 odst. 6, která vymezuje zásoby jako aktiva, která jsou držena k prodeji nebo jsou v procesu výroby pro následující prodej v rámci běžného podnikání společnosti. Pokud tedy aktivum (výstavba) plní definici v IAS 2, je zřejmé, že běžnou činností fondu, tak jak je chápána v IFRS, je i stavební činnost a ne pouze investiční činnost, fond tedy neplní výše uvedenou definici investiční společnosti. V případě, kdy je výstavba přímou součástí majetku investičního fondu, bude tedy nutné na takovýto majetek nahlížet jako na zásoby, které musí být oceněny dle IAS 2, který ocenění reálnou hodnotou

nepřipouští. Nicméně případné zveřejnění reálné hodnoty v příloze není nijak omezeno a naopak je IAS 1 podporováno.

V případě, že by takovýto investiční fond nepostupoval dle IAS 2 a ocenil by zásoby (výstavbu) reálnou hodnotou s odvoláním na aplikaci výjimky podle IAS 1 odst. 19, auditor by měl takový postup považovat za nesprávný a měl by vyhodnotit významnost této nesprávnosti z pohledu účetní závěrky investičního fondu jako celku a případně modifikovat výrok auditora.

IAS 1 odst. 15 definuje předpoklad, že účetní závěrka poskytuje věrný a poctivý obraz pokud je sestavena v souladu se všemi ustanoveními IFRS s případnými dodatečnými zveřejněními v příloze. Použití IAS 1 odst. 19, který umožňuje nedodržení některých ustanovení IFRS, je omezeno na extrémně vzácné případy, kdy by dodržení ustanovení IFRS bylo tak zavádějící, že by bylo v konfliktu se smyslem účetní závěrky definovaným v Rámcí odst. OB2. Faktory, které je nutno zvážit při rozhodování, zda je dodržení požadavku IFRS v konfliktu se smyslem účetní závěrky, jsou uvedeny v IAS 1 odst. 24 a mimo jiné zahrnují i zvážení ekonomické podstaty činnosti společnosti. Domníváme se, že ve výše zmíněném případě s největší pravděpodobností k využití IAS 1 odst. 19 není opodstatnění.

Dodáváme, že v případě, kdy by výstavba nebyla evidována přímo v majetku investičního fondu, ale byla by vložena do samostatného právního subjektu, tak může investiční fond v samostatné účetní závěrce dle IAS 27 odst. 10 ocenit takovou účast reálnou hodnotou. Z pohledu povinnosti konsolidace by ale opět musela být zhodnocena kritéria investiční společnosti dle IFRS 10 (například do jaké míry se investiční fond aktivně podílí na managementu developerského projektu a zda získává o projektu provozní informace a jak je využívá pro vyhodnocování jeho výkonnosti).

Jsme toho názoru, že požadavky IFRS a ZISIF mohou být v určitých situacích v rozporu. V tomto konkrétním případě bychom společností, která není investiční společností podle IFRS, ale má oceňovat svůj majetek v reálné hodnotě podle ZISIF, doporučili, aby reálnou hodnotu majetku zveřejnila v příloze účetní závěrky sestavené v souladu s IFRS.