

## Auditor 4/2026

### Hugo a Sally se baví o rezervě u provozovatele bister

#### 1. Důvod existence rezervy

Sally, chystám se na schůzku s vedením našeho nového klienta „Bistro na každém rohu“. Je to provozovatel sítě 30 bister v různých místech republiky. Během předaudit jsme v rozvaže narazili na rezervu na vyklizení bister. Moc nerozumím, proč ji tvoří, neboť žádné právě teď nezavírají.

Jaký je klientův obchodní model? Ta bistra patří společnosti nebo si je najímá?

Prakticky všechna bistra nebo spíše jejich místa si najímá. To místo si pak upraví dle standardního designu. Smlouvy s pronajímatelem jsou na dobu určitou většinou do 3 let. Před uplynutím smluvní doby vedení vyhodnocuje, zda se provoz na daném místě dále vyplatí a bude chtít smlouvu prodloužit a také zda se dá odůvodněně očekávat, že ji bude chtít prodloužit i pronajímatel.

Předpokládám, že jsi typickou smlouvu četl. Obsahuje smlouva ustanovení, jaké jsou povinnosti společnosti k datu ukončení nájmu?

To víš, že četl. Na konci smlouvy musí vrátit místo do původního stavu, což většinou znamená, že bourají příčky, demontují jídelní vybavení a tak. Jinak by platili docela vysokou pokutu.

Už mi existence rezervy začíná dávat smysl. Jelikož mají tuto smluvní povinnost, tak se jí nemohou vyhnout bez rizika pokuty.

## Auditor 4/2026

### Hugo a Sally se baví o rezervě u provozovatele bister

#### 2. Obsah rezervy

Už jsi zjistil, jakým způsobem rezervu počítají? Předpokládala bych, že mají historii a tím i průměr nákladů na uvedení do původního stavu pro jedno typické bistro. No a pak každoročně tvoří poměrnou část pro každé bistro podle očekávané délky užívání prostoru.

Máš dobrý odhad, neboť metoda, předpoklady i vstupní data jsou uvedeny v jejich manuálu. Použití manuálu jsem ověřil dotazováním vedoucího controllingu. Finanční ředitel tvorbu rezervy každý rok reviduje a schvaluje. Považuji to za dobré nastavení a zavedení rozdělení odpovědností.

Zvažoval jsi test pomocí vytvoření vlastního odhadu?

Ne, bohužel pro tento způsob nemáme dostatek informací, které by mohly být považovány za dostatečně nezávislé. Ale myslím si, že místo toho budeme schopni porovnat skutečné náklady z nějaké vyklizené lokace s původním účetním odhadem.

Jsi si také jist, že pokuta je definována ve smlouvě tak, že je vyšší než ty průměrné náklady, jinými slovy, že se jim nevyplatí místo vyklizení zaplatit pokutu?

Aha, to mne nenapadlo. Dává smysl, že rezerva musí být na nižší částku z těchto dvou scénářů. Doplním.

V rezervě by neměly být ani náklady, kterým by se mohli vyhnout, jako například odstupné či ztráty z prodeje vnitřního vybavení. Během konečného auditu ověříme další klíčové předpoklady – historické skutečné náklady, podobnost bister a úplnost sestavy.

## Auditor 4/2026

### Hugo a Sally se baví o rezervě u provozovatele bister

#### 3. Finální audit

Jak probíhá konečný audit provozovatele bister? Máme už nějaká zjištění, kterými bych se měla zabývat?

Máme. U některých bister se koncem roku rozhodli nepokračovat ve smlouvě nebo jim tu smlouvu neprodloužil pronajímatel.

Předpokládám, že proto mimo jiné aktualizovali i výši rezervy na vyklizení, kterou jsme probírali na předauditu.

Ano. Pro dotčená bistra ji upravili na výši očekávaných nákladů dle podrobnějšího odhadu přímo pro danou lokaci.

A je očekávaná výše rezervy u pokračujících bister v souladu s historickým průměrem nákladů vynaložených na vyklizení v minulosti, nebo retrospektivní pohled ukazuje něco jiného?

Měli dobrý odhad. Proto jsem jej zdokladoval.

Retrospektivní prověrku dáváme do spisu vždy, když je relevantní, nejen když vyjde. Projdi ještě prosím zápisy z porad vedení, zda nějak nepochybňují použité předpoklady. A nakonec si udělej poznámku, že úplnost a přesnost této rezervy si necháme specificky potvrdit v prohlášení vedení.

**Karel Charvát (-ChaK-)**  
člen Výboru pro metodiku auditu KA ČR