



## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Vrba Jméno: Jakub Osobní číslo: 475114  
Fakulta/ústav: Masarykův ústav vyšších studií (MÚVS)  
Zadávací katedra/ústav: Oddělení ekonomických studií  
Studijní program: Ekonomika a management  
Studijní obor: Řízení a ekonomika průmyslového podniku

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Výkaznictví nájmu nemovitých věcí dle ČÚS a dle IFRS

Název bakalářské práce anglicky:

Real Estate Leases Reporting According to Czech Rules and IFRS

Pokyny pro vypracování:

Cíl: Zjistit praktický dopad odlišného výkaznictví na finanční výkonnost vybrané obchodní společnosti.

Výstup: Porovnání výstupů na konkrétních případech firmy na finanční ukazatele, jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce pro oba účetní standardy.

Osnova: 1. Úvod, 2. Teoretická část - vymezení pojmu leasing a jeho pojetí dle českých účetních pravidel a IFRS 16, výkaznictví finančních leasingů pronajímatelem a nájemcem, výkaznictví operativních leasingů pronajímatelem a nájemcem, 3. praktický dopad odlišného výkaznictví na finanční výkonnost vybrané obchodní společnosti, 4. Závěr

Seznam doporučené literatury:

KRUPOVÁ, Lenka. Leasingy podle IFRS: IFRS 16 leasingy, praktické aplikace, příklady. Praha: 1.VOX,2017

KRUPOVÁ, Lenka. IFRS: mezinárodní standardy účetního výkaznictví : interpretace a aplikace v podnikové praxi. Praha: VOX,2019

JÍLEK, Josef. Hlavní účetní systémy IFRS a US GAAP. Praha: Grada, 2018

PRUDKÝ, Pavel a Milan LOŠTÁK. Hmotný a nehmotný majetek v praxi: komentář, příklady, výklad změn. Olomouc: ANAG,2019.

[online]. Copyright ©VV [cit. 16.11.2019]. Dostupné z: [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-apply-leases-update-december\\_2018/\\$File/ey-apply-leases-update-december%202018.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-apply-leases-update-december_2018/$File/ey-apply-leases-update-december%202018.pdf)

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

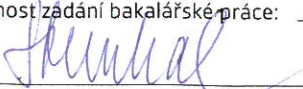
prof. Ing. Jiří Strouhal, Ph.D., MÚVS ČVUT v Praze, oddělení ekonomických studií

Jméno a pracoviště konzultanta(ky) bakalářské práce:

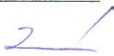
Datum zadání bakalářské práce: 30.11.2019

Termín odevzdání bakalářské práce: 30.04.2020

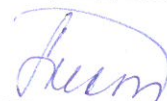
Platnost zadání bakalářské práce: 30.09.2021



Podpis vedoucí(ho) práce



Podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

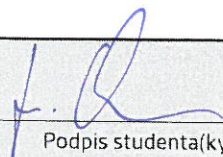


Podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

27. 07. 2020

Datum převzetí zadání



Podpis studenta(ky)

# **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Výkaznictví najmů nemovitých věcí dle ČÚS a dle IFRS

Real Estate Leases Reporting According to Czech Rules and  
IFRS

## **STUDIJNÍ PROGRAM**

Ekonomika a management

## **STUDIJNÍ OBOR**

Řízení a ekonomika průmyslového podniku

## **VEDOUcí PRÁCE**

prof. Ing. Jiří Strouhal, Ph.D.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**



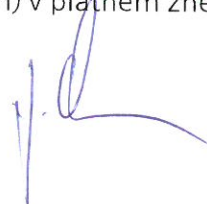
## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 13. 05. 2020

Podpis:



## **Poděkování**

Rád bych poděkoval panu prof. Ing. Jiřímu Strouhalovi, Ph.D. za profesionální vedení mé bakalářské práce, za důležité připomínky a komentáře při jejím zpracování.

## **Abstrakt**

Bakalářská práce na téma Výkaznictví nájmu nemovitostí dle ČÚS a IFRS 16 je rozdělena na 3 části. První část teoretické části se zabývá českou účetní legislativou v oblasti dlouhodobého majetku a leasingu. Konkrétně rozdělené a popsané jednotlivé druhy leasingu, finanční leasing, operativní leasing a zpětný leasing. Ve druhé části teoretické práce je popsán a rozdělený standard IFRS 16. Konkrétněji jednotlivé druhy leasingu a pravidla účetních výkazů. A ve třetí části konkrétně poukazují na rozdíly v počítání finančních ukazatelů

## **Klíčová slova**

IFRS 16, česká účetní legislativa, pronajímatel, nájemce, leasing, rozvaha, výkaz zisků a ztrát, ocenění.

## **Abstract**

Bachelor thesis Real estate rental reporting according to CAS and IFRS 16 is divided into three parts. First part of the theoretical part deals with Czech accounting legislation in the field of fixed assets and leasing. Different types of leasing, financial lease, operating lease, and leaseback are categorized and described. In the second part of the theoretical part, the IFRS 16 standard is described and categorized, specifically the lease types and financial statement rules. And in the third part, I specifically point out the specific differences in the calculation of financial indicators.

## **Key words**

IFRS 16, Czech accounting legislation, lessor, lessee, leasing, balance sheet, income statement, measurement.

## Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA .....</b>	<b>10</b>
2.1	LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA LEASINGU PODLE DANĚ Z PŘÍJMU .....	10
<b>3</b>	<b>DEFINOVÁNÍ A ROZDĚLENÍ LEASINGŮ.....</b>	<b>12</b>
3.1	OPERATIVNÍ LEASING .....	12
3.2	FINANČNÍ LEASING.....	13
3.3	ZPĚTNÝ LEASING.....	13
<b>4</b>	<b>ROZLIŠOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A MOVITOSTÍ .....</b>	<b>14</b>
4.1	DRUHY NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	14
4.1.1	Pozemky.....	14
4.1.2	Podzemní stavby se samostatným účelovým určením.....	15
4.1.3	Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením.....	15
4.1.4	Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.....	15
4.1.5	Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty.....	15
4.1.6	Jednotky.....	15
4.1.7	Některé stavby spojené se zemí pevným základem .....	16
4.1.8	Inženýrské sítě.....	16
4.1.9	Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku .....	16
4.1.10	Nehmotné nemovité věci.....	16
<b>5</b>	<b>ÚČTOVÁNÍ NÁJMU Z POHLEDU PRONAJÍMATELE.....</b>	<b>17</b>
5.1	PRONÁJEM SE SLUŽBAMI I ENERGIÍ .....	17
5.2	PRONÁJEM ODDĚLENÝ OD SLUŽEB A ENERGIÍ.....	18
5.3	ÚČTOVÁNÍ NÁJMU Z POHLEDU NÁJEMCE .....	18
<b>6</b>	<b>LEASING DLE IFRS 16.....</b>	<b>19</b>
6.1	POHLED NA LEASING ZE STRANY NÁJEMCE .....	19
6.2	PRVNÍ OCENĚNÍ.....	20
6.2.1	První ocenění závazku z leasingu .....	20
6.2.2	Počátečně využitelná ocenitelná práva k užívání.....	21
6.3	ZOBRAZENÍ LEASINGU V ÚČETNÍCH VÝKAZECH .....	21
6.3.1	Výkaz zisků a ztrát .....	21
6.3.2	Rozvaha .....	22
6.3.3	Cash-flow .....	22
6.4	FINANČNÍ LEASING.....	22
6.4.1	Prvotní ocenění .....	22
6.4.2	Následné ocenění.....	23
6.4.3	Modifikace leasingu.....	23
6.5	OPERATIVNÍ LEASING .....	24

6.5.1	<i>Ocenění</i> .....	24
6.5.2	<i>Modifikace leasingu</i> .....	24
6.6	PRODEJ A ZPĚTNÝ LEASING .....	24
<b>7</b>	<b>POROVNÁNÍ VÝKAZŮ DLE STANDARDU IFRS 16 A ČESKÝCH ÚČETNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>27</b>
7.1	ANALÝZA VÝKAZŮ VYBRANÉ SPOLEČNOSTI .....	27
7.2	ANALÝZA FINANČNÍCH UKAZATELŮ VYBRANÉ ÚČETNÍ JEDNOTKY .....	32
<b>8</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	<b>37</b>

# 1 Úvod

Financování majetku cizím kapitálem pomocí leasingu je jednou z alternativních forem financování a bývá ve firmách častější. Leasing bývá často v účetnictví dost diskutované téma. Jeho hlavní problém je klasifikace, rozdílné způsoby účtování a jeho vykazování, které často vedou ke zkreslování účetních výkazů a hlavních finančních ukazatelů. V praxi se může stát, že dvě účetní jednotky zobrazí leasingové účetní operace rozdílným způsobem a tím dostanou rozdílné hodnoty. Dokonce existují i případy, kdy si firmy záměrně modifikují klasifikace leasingu, aby výsledky společnosti byly přijatelnější.

Cílem bakalářské práce je zjistit praktický dopad odlišného výkaznictví na finanční výkonnost vybrané obchodní společnosti. V práci budou popsány rozdíly mezi českou účetní legislativou leasingu a standardem IFRS 16. Předpokládám, že oba standardy budou mít rozdílná pravidla pro výkaznictví, které bude následně ovlivňovat finanční ukazatele podniku.

V prvních kapitolách bakalářské práce bude vysvětlena základní charakteristika a podstata transakcí leasingu pro českou legislativu. Podrobněji popsány a rozděleny dlouhodobý majetek, rozdělení a popsání rozdílů mezi finančním leasingem, operativním leasingem a zkráceně zpětným leasingem.

V další teoretické části bude popsán standard IFRS 16. Konkrétněji popsané jednotlivé druhy leasingu, pravidla pro finanční výkazy a ocenění leasingu.

V praktické části bude provedena analýza vybrané obchodní společnosti pro oba standardy, rozdíl mezi jednotlivými výkazy, následný dopad na finanční ukazatele a jejich odůvodnění.

# **TEORETICKÁ ČÁST**



## 2 Legislativní úprava

Legislativní úprava leasingu dle ČÚS vychází ze zákona o účetnictví, ale jen jako pojem finanční leasing. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, leasing dále popisuje jako poskytnutí majetku za úplatu do užívání, za předpokladu, že je uživatel oprávněn nebo povinen v průběhu užívání nebo po jeho skončení získat vlastnické právo k poskytnutému majetku. Tato definice je popsána v §28 Odst. 3. Lze říci, že jde o službu, kde dohoda, kterou pronajímatel poskytuje nájemci práci k používání předmětu dohody za finanční kompenzaci, která je uzavřena na dohodnuté období se sjednanými splátkami.

Další zmínky o leasingu můžeme najít v zákonu o dani, dani z nemovitých věcí, v novém občanském zákoníku a zákonu o dani z přidané hodnoty, v těchto případech je ale leasing popsán pouze jako nájem. V právní úpravě není leasing tedy detailně popsán podle jednotlivých druhů.

Upřesnění finančního leasingu můžeme najít ve vyhlášce č. 500/2002 Sb. a popsány v českých účetních standardech. Konkrétněji je v těchto případech popsáno, jakým způsobem je odepisováno technické zhodnocení, je-li majetek odepisován nájemcem, dále popisuje, jakým způsobem postupovat, když nájemce přechází z daňové evidence na vedení účetnictví a poskytují informace o tom, že je nutné leasing vykazovat na podrozvahových účtech.

Informace o operativním leasingu nejsou v české legislativě popsány, výraz operativní leasing je převzat ze zahraniční. V případech operativního leasingu je velká část české legislativy podřízena daňovým předpisům.

### 2.1 Legislativní úprava leasingu podle daně z příjmu

Největší výhodou leasingu z pohledu daně z příjmu je, že jde o daňově uznatelnou položku. Podmínky uznatelnosti splátek leasingu vymezuje zákon o dani z příjmu. Důležitou součástí pro daňovou uznatelnost je časové rozlišení nájemného, tj. že všechny náklady a výnosy, z pohledu nájemce, příjmy a výdaje z pohledu pronajímatele, budou zachyceny tak, aby jejich skutečná výše spadala do příslušného daňového období, se kterým jsou věcně a časově spojeny.

Leasingová úprava je specifikována v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu v § 21 odst. 1d jako:

- 1) *Finančním leasingem se pro účely daní z příjmů rozumí přenechání hmotného majetku vlastníkem k užití uživateli za úplatu, pokud*

- a) je při vzniku smlouvy
    - i) ujednáno, že po uplynutí sjednané doby převede vlastník předmětu finančního leasingu vlastnické právo k němu za kupní cenu nebo bezúplatně na uživatele předmětu finančního leasingu, nebo
    - ii) ujednáno právo uživatele na převod podle bodu 1,
  - b) ke dni převodu vlastnického práva není kupní cena vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u vlastníka, kterou by předmět finančního leasingu měl při rovnoměrném odpisování bez zvýšení odpisu v prvním roce odpisování, s výjimkou případu, že by předmět finančního leasingu byl při tomto odpisování již odepsán ve výši 100 % vstupní ceny,
  - c) je při vzniku smlouvy ujednáno, že po dobu trvání finančního leasingu budou na uživatele převedeny
    - i) užívací práva k předmětu leasingu,
    - ii) povinnosti spojené s péčí o předmět leasingu a
    - iii) rizika spojená s užíváním předmětu leasingu a
  - d) je splněna minimální doba finančního leasingu; doba finančního leasingu se počítá ode dne, kdy byl předmět finančního leasingu uživateli přenechán ve stavu způsobilém obvyklému užívání.
- 2) Minimální dobou finančního leasingu je minimální doba odpisování hmotného majetku uvedená v § 30 odst. 1 nebo doba odpisování podle § 30a nebo 30b v okamžiku uzavření smlouvy. U hmotného majetku zařazeného v odpisové skupině 2 až 6 podle přílohy č. 1 k tomuto zákonu se tato doba zkracuje o 6 měsíců.
- 3) Na finanční leasing se nevztahují ustanovení tohoto zákona o nájmu.
- 4) Finanční leasing se pro účely daní z příjmů považuje od okamžiku uzavření smlouvy o finančním leasingu za nájem, pokud
- a) je finanční leasing ukončen před uplynutím minimální doby finančního leasingu,
  - b) nedojde k převodu vlastnického práva na uživatele.
- 5) Přenechá-li uživatel užívající předmět finančního leasingu tento předmět k užívání jiné osobě za úplatu na základě smlouvy, považuje se tato smlouva pro účely daní z příjmů za smlouvu o nájmu.
- 6) Finančním leasingem není přenechání
- a) hmotného majetku vyloučeného z odpisování nebo
  - b) nehmotného majetku. (Česká národní rada, 2020)

## 3 Definování a rozdělení leasingů

Rozdělení na finanční a operativní leasing je důležité z daňového hlediska pro uplatnění daně z přidané hodnoty. Protože každý z druhů leasingu podléhá jiným pravidlům pro uplatňování daně z přidané hodnoty. Dalším důležitým aspektem jsou dokumenty, které definují podmínky pro uplatnění daně z přidané hodnoty. Leasingová smlouva stanovuje všeobecné smluvní podmínky. Splátkový kalendář je důležitý pro plátce DPH jako daňový doklad. Slouží také jako výpočet celkové výše úplaty finančního leasingu. Dalšími doklady, které definují další specifikace, jsou doklady o zaplacených zálohách nebo předávací protokol o předání leasingu.

### 3.1 Operativní leasing

Jde o druh leasingu, který je někdy označován jako provozní leasing. Operativní leasing je druh služby, která patří mezi cizí zdroje financování. Podstatou tohoto druhu leasingu je krátkodobý pronájem, kdy se po skončení doby nepředpokládá, že by byl majetek odkoupen nájemcem, tzn. pronajatý majetek se po skončení doby pronájmu vrací pronajímateli. Doba ekonomické životnosti majetku u operativního leasingu je delší než doba nájmu.

Pronajímatel většinou zajišťuje servis a údržbu majetku, který pronajímá, je zodpovědný za většinu rizik a užitků spojených s vlastnictvím leasingového majetku. Nájemce navíc neskládá žádnou akontaci při zahájení doby nájmu.

Podniky využívají operativní leasing jako příležitost externího způsobu financování. Je účinné využívat operativní leasing, pokud skutečná hodnota předmětu leasingu po skončení doby nájmu je stále dostatečně vysoká a je schopna účinně snížit finančně náročné operace. Výhodnou také je, že nájemce využívá pronajatý majetek se všemi jeho dodatečnými službami, pokud není jinak stanoveno nájemní smlouvou.

Nejjednodušší příklad je pronájem automobilu, kdy v ceně nájmu vozu není jeho samotné užívání, ale i servis, pojištění, daně a v případě poruchy náhradní vozidlo. (Valouch, 2012)

### **3.2 Finanční leasing**

Jde o druh finanční služby a v podniku patří také mezi cizí zdroje financování. Je označován jako kapitálový leasing. Dá se uplatnit na dlouhodobá aktiva, kromě nehmotného majetku, což vyplývá z ustanovení § 21 odst. 1d.

Jeho podstatou je dlouhodobý pronájem, kdy je většinou možné po skončení doby trvání nájmu odkoupit majetek nájemcem. Na začátku doby nájmu musí nájemce složit akontaci. Pojem akontace ale není známý pro zákon o dani z příjmu, musí tedy být stanoveno smlouvou, jak akontace bude hrazena. Způsob úhrady může být formou mimořádného nájemného, zálohy na splátky nájemného nebo zálohy na kupní cenu. Doba ekonomické životnosti je u finančního leasingu většinou stejně dlouhá jako doba nájmu. Splátky leasingového majetku pokrývají pořizovací cenu majetku

a odkupní cena bývá nižší, než je aktuální tržní cena majetku. Předmět finančního leasingu musí být vždy pojištěn. (Prudký, a další, 2019)

### **3.3 Zpětný leasing**

Jde o zvláštní formu leasingu, protože strany uzavřou smlouvu o finančním leasingu nebo smlouvu o operativním leasingu. Původním majitelem majetku je nájemce, který si majetek pořídil a následně ho prodal leasingové společnosti, toto aktivum si zpětně od leasingové společnosti pronajímá. Tento druh leasingu využívají firmy, které si pořídí majetek, ale následně se dostanou do finanční krize, která může být spojena s pořízením nového majetku.

## **4 Rozlišování nemovitostí a movitostí**

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dělíme věci podle povahy na nemovité a movité. Paragraf 498 odst. 1 Občanského zákoníku definuje nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením a jejich věcná práva k nim, dále práva, která jsou za nemovitá prohlášena zákonem. Když je zákonem stanoveno jiným právním předpisem, že určená věc není součástí pozemku a není ji možné přenést na jiné místo, tak aby nebyla porušena jeho podstata, je taková věc prohlášena za nemovitou. Ostatní věci jsou prohlášeny za movitosti, kdy nezáleží na tom, jestli je věc hmotného nebo nehmotného charakteru. Zákon tedy definuje všechno, co je považováno za nemovitou věc. Pokud taková nepsaná věc nespadá do této legislativní definice nemovité věci, je automaticky stanovena jako věc movitá. Jako nemovitá věc je definována zákonem i věc nehmotná, dříve označováno jako nemovitost, například některá práva, například právo stavby.

Takové rozdělování na movité a nemovité věci je důležité pro praxi, protože některé právní regulace se vztahují ke konkrétním movitým věcem a další jen k nemovitým věcem. Například regulace věcného práva u zřízení, změně, převodu nebo zrušení.(Parlament, 2012) (Prudký, a další, 2019)

### **4.1 Druhy nemovitých věcí**

Nemovité věci rozdělujeme na 9 samostatných skupin. Pozemky; podzemní stavby se samostatným účelovým určením; věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením; práva, která za nemovité věci stanoví zákon; předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty; jednotky; některé stavby spojené se zemí pevným základem; inženýrské sítě; dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku. (Parlament, 2012)

#### **4.1.1 Pozemky**

Pozemky jsou určeny podle § 2 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí katastrálního zákona, kdy se jako pozemek rozumí část zemského povrchu, která je oddělená od sousední hranice územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou hranicí, hranicí, která je stanovena regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kde je stavba umístěna a povolena, veřejnoprávní smlouvou, která nahrazuje územní rozhodnutí, územním

souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva, podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhu pozemku, nebo rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemky jsou evidovány jako parcely.

#### **4.1.2 Podzemní stavby se samostatným účelovým určením**

Nejedná se o všechny podzemní stavby, ale jen o ty, které mají samostatné účelové určení. Podzemní stavbou je tedy například metro, podzemní garáž, vinný sklep a další.

#### **4.1.3 Věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením**

Jde o majetková práva, jejichž obsah je úplné nebo částečné vlastnictví nad konkrétní věcí. Takovým právem je právo dražby, vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno a předkupní právo. Když je jedno z těchto práv spojené se stavbou nebo podzemní stavbou, je takové právo stanoveno jako nemovitá věc.

#### **4.1.4 Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon**

Jako takové právo je právo stavby, které je stanoveno jako nemovitá věc podle OZ v § 1242. Stavební právo je právo osoby, která může mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Může jít o stavbu, která je již zřízená, nebo zatím nezřízená.

#### **4.1.5 Předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty**

Takové předměty jsou například jeskyně, přírodní léčivé zdroje a povrchové a podzemní vody. Takové věci nejsou poté předmětem vlastnického práva, které blíže stanovují speciální zákony.

#### **4.1.6 Jednotky**

Takové jednotky jsou podle občanského zákoníku bytové jednotky. Podle § 1159 OZ taková bytová jednotka zahrnuje:

- bytovou jednotku, která je prostorově oddělenou částí domu
- podíly na společných částech nemovitých věcech, jako jsou podíly na pozemcích, právu stavby a podíly na budově, kdy jsou takové jednotky podstatou vzájemně spojené a neoddělitelné.

#### **4.1.7 Některé stavby spojené se zemí pevným základem**

Když je stavba definována podle starého občanského zákoníku za samostatnou věc má k 1.1.2014 vlastníka jiného od vlastníka pozemku, zůstává podle § 3055 OZ taková stavba odlišnou samostatnou nemovitou věcí a bude tak zapsána v katastru nemovitostí zvlášť.

Součástí pozemků jsou také stroje a další zařízení, která jsou upevněná ve stavbě. To neplatí, když je v katastru zapsaná výhrada, kdy není stroj ve vlastnictví vlastníka pozemku.

#### **4.1.8 Inženýrské sítě**

Podle § 509 OZ jde o vodovody, kanalizace nebo energetická nebo jiná vedení a jiné předměty, které svou povahou pravidelně zasahují do více pozemků, nejsou součástí pozemku a mají tak povahu samostatné věci. Za inženýrské sítě se také považují liniové stavby, to jsou stavby a technická zařízení, která svou povahou s nimi provozně souvisejí.

#### **4.1.9 Dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku**

Jsou stavby, které jsou svou povahou pevně spojeny se zemním základem. Dočasné stavby jsou stavby, které jsou trvalého charakteru, ale jsou prokazatelně vybudovány na přechodnou dobu.

#### **4.1.10 Nehmotné nemovité věci**

Podle § 496 odst. 1 OZ jsou nehmotné nemovité věci práva, jejichž charakter to připouští a jiné věci bez hmotné podoby, které věcně souvisejí s nemovitou věcí.



## 5 Účtování nájmu z pohledu pronajímatele

Pronajímatel má velkou výhodu, protože může stanovit do nájemní smlouvy takové podmínky, které mu budou co nejvíce vyhovovat při následném účtování. Nejdůležitějším, co je nutné specifikovat v nájemní smlouvě, je, co je předmětem nájmu.

### 5.1 Pronájem se službami i energií

Pronajímatel se ve smlouvě zavazuje poskytnout nájemci veškeré služby spojené s nájmem, například dodávky energií, tj. elektřiny, vody, plynu apod., ostrahy, úklidu a služeb recepce. Z pohledu zasmlouvení jde o nejjednodušší variantu pronájmu, ale z hlediska následných návazností jde o nesložitější typ.

Tento typ nájmu se netýká pouze dlouhodobých pronájmů, ale i krátkodobých pronájmů. Musíme rozlišit případy, kdy se jedná jen o pronájem včetně souvisejících služeb a na druhé straně, kdy se jedná jen o služby samotné.

- Na výnosové straně jde o příjmy z nájemného, účtováno na účet 602 – Tržby z prodeje služeb.
- Na nákladové straně jsou související výdaje z nákupu energií, účtování na nákladové účty třídy 50 – Spotřebované nákupy, služby dodané externími dodavateli, účtování na nákladové účty skupiny 51 – Služby, služby z účetní skupiny 52 – Osobní náklady a náklady spojené s odpisy dlouhodobého majetku.

Nájmy jsou často spojeny s časovým rozlišením, kdy se musí náklady a výnosy účtovat do časového období se kterým souvisejí. Na výnosové straně použijeme účet 384 – Výnosy příštích období v případech, kdy je nájemné hrazeno pronajímateli dopředu. Na nákladové straně použijeme účet 383 – Výdaje příštích období, který se používá například pro později došlé faktury. Případně účet 389 – Dohadné účty pasivní, který se používá pro případy, kdy k vyúčtování nedojde do data zpracování účetní závěrky a náklady se pak musí určitým způsobem kvalifikovat a odhadnout.

Nevýhodou tohoto typu nájmu je, že služby spadající do nájmu zvyšují výnosy (příjmy) pronajímatele, to může mít vliv na obrat vyplývající z nájemní povinnosti, například registrace jako plátce DPH, povinný audit a podobně. (Valouch, 2012)

## 5.2 Pronájem oddělený od služeb a energií

Jednodušším způsobem je převést co nejvíce služeb na nájemce tak, aby se oddělil čistý nájem a služby s tím spojené. Pokusit se převést na nájemce co nejvíce služeb, přehlásit nájemce na co nejvíce odběrů a služeb. Jednodušší případ je, když v pronajímaném objektu je jen jeden nájemce. Složitější případ je, že v nájemním objektu je více pronajímatelů, pak je složitější převést některé náklady na nájemce, například osvětlení společných prostor.

V nájemní smlouvě by tedy měly být blíže specifikovány dodávky energií a služeb, které zajišťuje pronajímatel. Takové případy se musí blíže specifikovat jako:

- Služby, které jsou poskytnuty pronajímatelem nebo energie, které sám vyrábí a poskytuje – pronajímatel by měl mít k takové činnosti souhlas z účetního hlediska, v takovém případě se bude účtovat stejně, jako u běžných případů týkajících se odběru dané služby nebo dodávky energie
- Služby a energie bude pronajímatel nakupovat a dále přeúčtovat na nájemce (Valouch, 2012)

## 5.3 Účtování nájmu z pohledu nájemce

Pro nájemce je nájem a služby s ním spojené daňově uznatelným nákladem, a to ať jsou tyto náklady zahrnuty v nájemném anebo jsou vyčísleny zvlášť. Případy, kdy si služby a energie dohodne zvlášť s jiným dodavatelem, poté jsou tyto náklady hrazeny na základě jejich smlouvy.

Opět je důležité, aby nájemce správně časově rozlišil náklady do období, se kterými časově a věcně souvisejí.

## 6 Leasing dle IFRS 16

Cílem standardu je účetní zachycení a vykázání leasingu u nájemce a pronajímatele. Tento mezinárodní účetní standard je úzce navázán na účetní standard IFRS 15 – Výnosy se zákazníky. IFRS 16 vychází z IAS 17, ten byl kritizován, protože účetní jednotka měla možnost ovlivnit podmínky nájmu tak, aby šlo o operativní leasing. U operativního leasingu nevykazovala účetní jednotka aktivum a finanční závazek v rozvaze, což vedlo k ovlivnění finančních ukazatelů.

IFRS 16 je účinný od 1. ledna 2019 nebo kdykoli po tomto datu. Tento standard se vztahuje na všechny leasingové operace jako je nájemní právo k používání věci v rámci sub-leasingu, až na případy, kdy jsou tato práva upravena jiným standardem. Účetní jednotky mohou uplatňovat IFRS 16 i na nehmotný majetek až na duševní vlastnictví přidělené pronajímatelem, licenční práva (pro filmy, hry, patenty, autorská práva a jiné), nájemní smlouvy biologického majetku a leasing na výzkum využití ropy, zemního plynu a jiných nerostných zdrojů.

IFRS 16 přesně stanovuje podmínky, které určují, je-li smlouva leasingového charakteru nebo pokud leasing obsahuje. Problémem ale je, že je těžko rozeznatelný leasing oproti poskytnuté službě. Podrobněji je tento problém rozpracován v IFRIC 4. IFRIC 4 říká, že leasing se od služby liší tím, že pronajímatel má od začátku kontrolu nad pronajatým aktivem.

Leasing je definován v IFRS 16 jako smluvní vztah, kdy nájemce přebírá právo řídit užití identifikovaného aktiva a právo využívat veškeré ekonomické užitky z pronajatého majetku. V leasingové smlouvě musí být přesně vymezeno jaké aktivum je předmětem nájmu tak, aby byl leasing přesně odlišen od poskytnuté služby. (EY, 2018)

### 6.1 Pohled na leasing ze strany nájemce

Když je smlouva identifikovaná jako leasing, je nájemce povinen ke dni zahájení leasingu rozpoznat závazek z leasingu a užití aktivum. V IFRS 16 jsou dva případy, kdy je možné, aby nájemce nevyužíval účetní stanovy pro leasing, a to i přes to, že se o leasing jedná. Aby nemusel používat účetní stanovy musí buď jít o krátkodobý pronájem, tj. kratší než 12 měsíců, anebo když je pronajaté aktivum nízké hodnoty. Za těchto případů jsou platby nájemce zaúčtovány jako náklady období, kterého se věcně a časově týkají nebo se platby rozloží v čase tak, aby bylo využití aktiva správně zachyceno.

Krátkodobý pronájem musí být stanoven již od počátku doby trvání leasingu. Není možné změnit toto rozhodnutí za stejných podmínek v době trvání po zahájení. Změnu podstaty pronajatého majetku z krátkodobého na dlouhodobý jde jen za předpokladu změny trvání nájmu, nájemce může například využít práva opce, kterou při první klasifikaci nebral v úvahu nebo když dojde k úpravě leasingových podmínek ve smlouvě, například podepsáním dodatku. Pokud dojde k reklasifikaci aktiva z krátkodobého na dlouhodobý, musí tento postup dodržet pevně pro celou třídu aktiv.

Když jde o majetek s nízkou hodnotou, je toto aktivum posuzováno bez posouzení velikosti nájemce či významnosti aktiva pro pronajímatele. K posouzení se používá cena nového aktiva, a to i pokud posuzované aktivum není nové. Toto není možné využívat, kdyby nájemce dále aktivum pronajímal nebo když by posuzované aktivum bylo úzce závislé na jiném majetku nájemce. Takto bude posuzována každá leasingová smlouva samostatné účetní jednotky za předpokladu, že každá podobná smlouva bude posuzovaná ve stejných principech. (Krupová, 2017)

## **6.2 První ocenění**

### **6.2.1 První ocenění závazku z leasingu**

Kde dni začátku nájmu pronajímaného aktiva je toto aktivum oceněno přes leasingový závazek ve stejné hodnotě jako je hodnota nastávajících leasingových plateb diskontované implicitní hodnoty úrokové míry. V okamžiku, kdy není možné stanovit implicitní úrokovou hodnotu, se na stanovení využije přírůstková úroková míra.

Implicitní úroková míra je taková úroková míra, která je součtem diskontovaných úrokových plateb a diskontovaných nezaručených zbytkových hodnot aktiv, které se rovnají součtu reálné hodnoty najatého aktiva a prvotního přímého nákladu na leasing u pronajímatele.

Data, která určují hodnotu úrokové míry, jsou ve většině případů známa pouze pro pronajímatele, protože se jedná o interní informaci. Tato informace je dostupná pouze v případě, že se pronajímatel rozhodne tento způsob zveřejnit, nájemce tedy ve většině případů neví, jakým způsobem pronajímatel stanovil hodnotu úrokové míry.

Přírůstková úroková míra je taková hodnota, kterou nájemce dostal za předpokladu, že by si nájemce na pronajaté aktivum vzal úvěr za podobných ekonomických podmínek.

Do hodnoty leasingových plateb jsou zahrnuty fixní leasingové platby, které jsou poníženy o pohledávky z leasingových pobídek vůči pronajímateli. Dále pak variabilní platby, kdy jejich výše závisí na některých z tržních indexů nebo míra, kde na začátku leasingu jako tržní indexy se dají použít například index spotřebitelských cen, benchmarkovou úrokovou mírou a indexem odrážené tržní míry nájmu. Pak platby odhadované zaručené zůstatkové hodnoty aktiva. Platby za odkoupené aktivum na konci nájemního období, jestliže nájemce použije opci na odkup aktiva. A platby penále za předčasné skončení leasingu, pokud je využita opce. (Dvořáková, 2017)

### **6.2.2 Počátečně využitelná ocenitelná práva k užívání**

Prvotní ocenitelná práva k používání aktiva se stanovují na metodě ocenění výše pořizovaných nákladů. Tyto pořizovací náklady se pak stanovují jako součet následujících složek. První složkou je počáteční ocenění závazku z leasingu. Leasingových splátek od začátku nájmu, kdy jsou odečtené přijaté pobídky od pronajímatele. Dále pak přímé náklady, které jsou spojeny s pořízením pronajatého aktiva, jako jsou náklady na instalaci nebo náklady spojené se sjednáním leasingové smlouvy.

A odhadované náklady, které budou v budoucnu vynaloženy nájemcem na konci nájemního období, jako je deinstalace nebo uvedení pronajatého aktiva do původního stavu, podle toho, jak to stanovuje nájemní smlouva. Nájemce většinou hradí tyto náklady v průběhu doby nájmu nebo na konci leasingu a je povinen k nim vytvořit rezervu v odpovídající výši ke dni vzniku nájemní smlouvy. (Dvořáková, 2017)

## **6.3 Zobrazení leasingu v účetních výkazech**

### **6.3.1 Výkaz zisků a ztrát**

Nákladové úroky z finančního leasingu jsou vykazovány v rámci finančních nákladů, je důležité je vždy oddělovat od odpisů práv k užívání aktiva. Dalším důležitým krokem je ponížení hodnot provozních nákladů o odpovídající hodnotu leasingových splátek. (Dvořáková, 2017)

### **6.3.2 Rozvaha**

V rozvaze by měl nájemce vykazovat právo kužívání aktiva na samostatném řádku, tak aby bylo odděleno od vlastních aktiv. Když se rozhodne pronajátá aktiva neoddělovat od vlastních aktiv, pak obě aktiva zahrne na stejný řádek a prezentuje pronajaté aktivum jako by bylo vlastní. V příloze by měla účetní jednotka popsat z čeho se daná pozice rozvahy skládá a v jaké hodnotě jsou vlastní a v jaké hodnotě jsou pronajatá aktiva.

U závazků z leasingu funguje stejný princip, jako u aktiv. Tedy účetní jednotka by měla vykazovat závazky z leasingu na samostatném řádku, pokud se rozhodne v rozvaze neoddělovat řádky, poté musí v příloze účetní závěrky popsat z čeho se skládá řádek a v jakých hodnotách jsou sečtené závazky. (Dvořáková, 2017)

### **6.3.3 Cash-flow**

Ve výkazu cash-flow jsou odlišovány tři typy platby v rámci finančního leasingu. V části z finančního leasingu jsou vykazovány platby leasingu. Ve složce cash-flow z finanční nebo provozní činnosti jsou placené úroky z leasingového závazku. Krátkodobé nájmy a aktiva s nízkou hodnotu nejsou zahrnovány do ocenění finančního leasingu účetní jednotky v rámci cash-flow z provozní činnosti. (Dvořáková, 2017)

## **6.4 Finanční leasing**

Při začátku účinnosti leasingu pronajímatel stanoví, jaká aktiva budou podléhat finančnímu leasingu a ve finančních výkazech se začne leasing vykazovat jako pohledávky ve stejné hodnotě jako je výše čisté investice z leasingu. (Dvořáková, 2017)

### **6.4.1 Prvotní ocenění**

Při prvotním ocenění by měl pronajímatel oceňovat podle implicitní úrokové míry. Dále se využívá hodnota diskontované úrokové sazby, ale jen v případech, kdy není tak snadno zjistitelná implicitní úroková míra.

Počáteční přímé náklady spojené s pořízením leasingu se zohledňují v prvotním ocenění čisté investice pomocí implicitní úrokové míry a snižuje tak jeho výnos.

Ke dni začátku leasingu se do čisté investice počítají také platby, které zatím nebyly přijaty:

- Fixní platby ponížené o zaplacené pobídky

- Leasingové platby, jejichž výše je podřízená indexu nebo míře ke dni zahájení leasingu
- Zaručená zbytková hodnota, která bude nájemcem vyplacena pronajímateli
- Cena za odkup aktiva při využití opce v případě, kdy je vysoce pravděpodobné, že nájemce opci následně využije
- Stanovené penále za předčasné ukončení nájmu, kdy je pravděpodobné, že nájemce využije opce na předčasné ukončení nájmu (Parlament, 2012)

#### **6.4.2 Následné ocenění**

Pronajímatel by měl uznat výnosnost na základě modelu, který odráží neměnnou časovou míru návratnosti investice do finančního leasingu. Pronajímatel by tedy měl alokovat výnosy z leasingu rovnoměrně do celé doby poskytovaného leasingu. Platby leasingu by v příslušném časovém období měly být účtovány jako ponížení jistiny a nerealizovaný finanční výnos z leasingu proti hrubé investici do leasingu.

Pronajímatel by měl pravidelně porovnávat, zda je výše zbytkové nezaručené hodnoty použité pro výpočet hrubé investice do leasingu nezměnila. V případě, že by se tato hodnota změnila, je nutné opravit výši výnosů přiřazené do příslušného časového období.

#### **6.4.3 Modifikace leasingu**

V případě zvýšení působení leasingu pořízením jednoho nebo více aktiv a k tomu zvýšení závazku z nájemní smlouvy o cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum při separátním obchodu, poté by se modifikoval finanční leasing a pronajímatel by účtoval jako o novém leasingu.

Modifikace rozšíření původního leasingu se používá v případech, kdy jsou pořízené nové komponenty, které jsou věcně a cenově nezávislé, poté by měl pronajímatel aktualizovat výši pohledávky z leasingu, s ohledem na rozšíření a bude postupovat podle IFRS 9 – Finanční nástroje. (Krupová, 2017)



## **6.5 Operativní leasing**

V případě, že není leasing identifikovaný jako finanční leasing podle jeho daných kritérií, pak se jedná o operativní leasing, který je svou podstatou a způsobem vykazování odlišný než finanční leasing. (Dvořáková, 2017)

### **6.5.1 Ocenění**

U operativního leasingu se nerozlišují žádné prodejní výnosy, jako to bylo u finančního leasingu, protože u operativního leasingu se nepředpokládá prodej majetku.

Výnosy a náklady u operativního leasingu se vykazují do období, se kterým věčně a časově souvisejí, včetně opisů pronajímaného aktiva, které by měly být v souladu s předpisy odepisování ostatních aktiv, které jsou zařazeny do stejné účetní skupiny pronajatých aktiv podle standardu IAS 16 – Pozemky, budovy a zařízení a dále podle IAS 38 – Nehmotná aktiva.

Do ocenění pronajímaného aktiva se promítají dodatečné přímé náklady spojené s operativním leasingem, kdy se o nich účtuje na stejném principu, jako je to u principu účtování o výnosů z operativního leasingu.

### **6.5.2 Modifikace leasingu**

U operativního leasingu by měla být každá modifikace účtována tak, jako by se jednalo o nový leasing. V den platnosti této modifikace by se měly brát v úvahu všechny tvořené dohadné položky a přijaté zálohy vztahující se k původnímu leasingu, které se zahrnou do plateb nového leasingu.

## **6.6 Prodej a zpětný leasing**

Prodej a zpětný leasing využívá účetní jednotka v případech, kdy pronajímatel potřebuje finanční prostředky pro financování svého podnikání. Tato situace je ve standardu IFRS 16 rozdělena na 2 skupiny podle toho, jestli se bude aktivum převádět s prodejem nebo bez prodeje.

Při prodeji prodávající určí ocenění práva k užívání v takové hodnotě, jako je hodnota, kterou má aktivum při prodeji. K tomu by měl prodávající stanovit výnos z prodeje, ale jen v takové výši jako je hodnota identifikovaného aktiva převedeného na nájemce.

Když je prodejní cena aktiva nižší, než jsou požadavky trhu, je rozdíl zaúčtován jako předplacené leasingové platby. V opačném případě, kdy je prodejní cena vyšší, než je hodnota požadavků trhu, poté se rozdíl zaúčtuje jako dodatečné půjčky od pronajímatele nájemci.

V případě, že se o prodej nejedná, pak nájemce stále eviduje pronajatý majetek ve svém vlastnictví a k tomu mu vzniká finanční závazek. Jedná se o určitý druh půjčky, kdy pronajímané aktivum plní funkci zástavy. Pronajímatel nemá aktivum ve své evidenci, takže ani ve svém účetnictví. Vzniká mu pouze finanční pohledávka, která odpovídá sjednané transakční částce. (Krupová , 2017)

# **PRAKTICKÁ ČÁST**

## 7 Porovnání výkazů dle standardu IFRS 16 a českých účetních předpisů

V této části bakalářské práce poukážím na konkrétním příkladu, jak moc je rozdílný standard IFRS 16 oproti české účetní legislativě a jakým způsobem dopadá na vybrané finanční ukazatele. Porovnání a analýzu budu provádět ze strany nájemce leasingu.

### 7.1 Analýza výkazů vybrané společnosti

K analýze porovnání standardu IFRS 16 a českých legislativních předpisů jsem si vybral fiktivní bankovní společnost, protože často pořizují kancelářské prostory. Údaje budou popsány v českých účetních standardech a následně budou převedeny do standardu IFRS 16.

Multi Money Bank, a.s.

Akciová společnost Multi Money je fiktivní, ale pro naše potřeby si firmu představíme jako přední českou bankovní instituci, která patří mezi menší české banky. Obchodní rok firmy se shoduje s kalendářním rokem, účetní výkazy jsou sestavovány v souladu s českou účetní legislativou a emituje cenné papíry obchodované na burze, tak má výkazy i v souladu s mezinárodním účetním standardem.

K datu 31.12.2019 evidovala společnost 20 leasingových smluv na pronájem kancelářských prostor, které využívají na své pobočky. Bližší evidence a rozdělení prostor je ilustrován v tabulce 7.1.

Tab. 7.1 Evidence poboček

	Počet poboček	Ve vlastnictví	Finanční leasing	Operativní leasing
Multi Money Bank, a.s.	50	10	40	0
Procenta	100%	20%	80%	0%

Zdroj: vlastní zpracování

Sledovaná společnost využívá finanční leasing, protože může pronajaté prostory přizpůsobit svým potřebám a pronajímateli nezáleží, do jaké míry a jestli nájemce zhodnotí pronajatý prostor. A po skončení nájmu nemusí prostory vracet to původního stavu. A je to levnější než vystavovat vlastní pobočky. Takový postup firma volí jen v případě, že chce expandovat do nějakého kraje, kde nejsou optimální prostory k pronájmu.

Firma využívá finanční leasing pouze na financování části svých prostor pro pobočky. V posledních třech letech se rapidně zvýšila popularita sledované banky a musela se přizpůsobit trhu.

Tab. 7.2 Splátky finančního leasingu ke dni sestavení účetní závěrky 2018

Splatnost v letech	Hodnota v tisících korunách
Do 1 roku	278 565
Od 1 do 5 let	520 130
Nad 5 let	0
<b>Celkem</b>	<b>798 695</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Sledovaná účetní jednotka eviduje splátky finančního leasingu v období do 1 roku splatnosti v hodnotě 278 565 tis. Kč a částku se splatností od 1 do 5 let v hodnotě 520 130 tis. Kč. Z tabulky 7.2 je patrné, že sledovaná banka nemá leasing přesahující 5 let, proto budeme předpokládat, že tento druh leasingu je uzavírán pouze na dobu 5 let. O splátkách finančního leasingu je v průběhu doby nájmu účtováno rovnoměrně do zisku nebo ztráty účetního období. Je třeba znát úrokovou míru, abychom byli schopni ocenit leasingový závazek. Budu předpokládat, že úroková míra potřebná pro výpočet současné hodnoty je 7%. Neberu v úvahu bonusy, jako jsou snížené nájemné na začátku leasingového období ani jiných podobných pobídek.

Oceněný leasingový závazek je odvozen od souhrnu leasingových splátek, které jsou splatné do 1 roku a od 1 do 5 let. Prvotně se musí ocenit závazek z leasingu v současné hodnotě leasingových plateb, které nejsou k datu leasingu zaplacený. Současná hodnota se počítá pomocí vzorce 7.3.

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{c}{(1+i)^t}$$

Vzorec 7.3: Současná hodnota leasingových plateb

PV = současná hodnota plateb

C = leasingové platby

i = úroková míra

t = čas (roky)

Vypočítáme tedy současnou hodnotu závazku z finančního leasingu, kdy částky diskontujeme pomocí uvedené diskontní sazby.

$$\text{Celková hodnota práva k užívání} = \frac{278\,565}{(1 + 0,07)^1} + \frac{520\,130}{(1 + 0,07)^5} = 631\,187 \text{ tis. Kč}$$

Z celkové hodnoty závazku jsme vypočítali současnou hodnotu leasingových plateb, z které vypočítáme úrok z finančního leasingu pro první, který se promítne do finančních nákladů ve výkazu zisku a ztrát, jak to popisuje IFRS 16. Do vzorce 7.4 dosadíme a následně získáme hodnotu úrokového nákladu pro první rok, kdy uvažujeme leasingové platby na konci účetního období.

$$\text{Nákladové úroky v 1. roce} = \frac{\text{počáteční stav závazku}}{\text{úroková míra}}$$

Vzorec: 7.4: Nákladové úroky v 1. roce

V předchozím výpočtu jsme si stanovili počáteční závazek ve výši 631 187 tis. Kč a stanovenou úrokovou mírou stanovenou ve výši 7 %.

$$\text{Nákladové úroky v 1. roce} = \frac{631\,187}{0,07} = 44\,183 \text{ tis. Kč}$$

Hodnota práva na užívání bude totožná jako hodnota leasingových závazků, protože nám nejsou známy přímé náklady. Hodnota, která bude zařazena do aktiv bude 631 187 tis. Kč.

Podle IFRS 16 bude právo na užívání odepisováno jako jakékoli jiné aktivum, kdy doba odepisování bude totožná s dobou trvání leasingu, kdy se nepředpokládá, že by ekonomická doba životnosti byla nižší.

Když vezmeme v potaz dobu leasingu na 5 let, při rovnoměrných odpisech vypočítáme odpis v prvním roce jako:

$$\text{Rovnoměrný odpis v 1. roce} = \frac{\text{hodnota aktiva}}{\text{doba odepsování}} = \frac{631\,187}{5} = 126\,237 \text{ tis. Kč}$$

Vzorec 7.5: Rovnoměrný odpis v 1. roce

Na konci účetního období po prvním roce leasingu bude hodnota aktiva 504 950 tis. Kč, to je celková hodnota aktiva ponížená o odpis v prvním roce. Sledovaná účetní jednotka se rozhodla vykazovat leasing jako součást aktiv, konkrétně tedy jako stálé aktivum. Celková hodnota aktiv tedy vzroste o 631 187 tis. Kč.

Pro další potřebné výpočty sestavíme rozvahu sledované účetní jednotky Multi Money Bank, a.s. podle IFRS 16. Pro zjednodušení jsou výkazy pouze ve zkráceném rozsahu a pro přehlednost budou vedle hodnot pro IFRS 16 hodnoty dle českých účetních standardů, aby byl okamžitě patrný rozdíl.



Tab. 7.6: Výňatek z rozvahy za účetní období 2018

	ČÚL	Změna	IFRS 16
<b>Aktiva</b>			
Dlouhodobý hmotný majetek	689 254	504 950	1 194 204
Dlouhodobý nehmotný majetek	100 420		100 420
Dlouhodobý finanční majetek	32 592		32 592
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>822 266</b>	<b>504 950</b>	<b>1 327 216</b>
<b>Oběžná aktiva celkem</b>	<b>201 154</b>		<b>201 154</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 023 420</b>	<b>504 950</b>	<b>1 528 370</b>
<b>Pasiva</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>601 023</b>	<b>- 126 237</b>	<b>474 786</b>
Dlouhodobé závazky	121 576	420 792	542 368
Krátkodobé závazky	300 821	201 395	502 216
<b>Závazky celkem</b>	<b>422 397</b>	<b>631 187</b>	<b>1 044 584</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 023 420</b>	<b>504 950</b>	<b>1 528 370</b>

Dlouhodobý hmotný majetek byl navýšen dle IFRS 16 o částku 504 950 tis. Kč jako hodnota práva na užívání v prvním roce. K tomu byla ponížena řádek vlastního kapitálu o celkovou hodnotu odpisů v prvním roce v celkové výši 126 237 tis. Kč. Veškeré závazky z leasingu byly rozděleny do položek krátkodobých a dlouhodobých závazků. K položce dlouhodobé závazky byla pro IFRS 16 započítána hodnota 420 792 tis. Kč a ke krátkodobým závazkům byla připočítána hodnota 201 395 tis. Kč.

Tab. 8.7: Výňatek výkazu zisku a ztrát za účetní období 2018

	ČÚL	Změna	IFRS 16
Tržby	4 743 848		4 743 848
Provozní náklady	4 102 432	- 137 830	3 964 602
<b>EBITDA</b>	<b>641 416</b>		<b>644 943</b>
Odpisy	0	126 237	126 237
<b>EBIT</b>	<b>641 416</b>		<b>518 706</b>
Finanční výnosy	89 423		89 423
Finanční náklady	277 112		277 112
Výnosové úroky	3 017		3 017
Nákladové úroky	0	44 183	44 183
<b>EBT</b>	<b>456 722</b>		<b>289 851</b>
Daň (19 %)	86 777		55 071
<b>EAT</b>	<b>369 945</b>		<b>234 780</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výkazu zisku a ztrát uvádí sledovaná účetní jednotka náklady z finančního leasingu ve výši 137 830 tis. Kč. O tuto hodnotu je potřeba snížit provozní náklady. Na druhé straně se musí navýšit položka odpisů a odpisy prvního roku v celkové výši 126 237 tis. Kč. Hodnoty pro EBITDA a EBIT jsou pro standard IFRS 16 vyšší než pro českou legislativu, ale hodnoty pro EBT a EAT jsou nižší, což je v souladu a pravidly standardu IFRS 16.

## 7.2 Analýza finančních ukazatelů vybrané účetní jednotky

Pro potřeby analýzy finančních ukazatelů a zobrazení finanční situace podniku se musí vycházet z účetních výkazů, rozvaha, výkaz zisků a ztrát a cash flow, které jsou v IFRS nazvány jako, výkaz o finanční pozici, výkaz o úplném výsledku a výkaz o finančních tocích.

Pro potřeby práce není potřeba provádět kompletní analýzu vybrané účetní jednotky, protože by bylo třeba vzít v úvahu mnoho dalších faktorů. Veškeré finanční

výpočty jsou určeny k demonstraci rozdílů mezi českou legislativou a standardu IFRS 16.

Rentabilita aktiv (ROA)

$$ROA_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{EBIT}}{\text{AKTIVA}} = \frac{518\,706}{1\,528\,370} = 0,33938 = 33,94\%$$

$$ROA_{\text{ČUL}} = \frac{\text{EBIT}}{\text{AKTIVA}} = \frac{641\,416}{1\,023\,420} = 0,62677 = 62,68\%$$

Podle české účetní legislativy je hodnota ROA vyšší. Důvodem poklesu je vyšší nárůst aktiv, protože podle IFRS 16 se do hodnoty aktiv zařazuje práv na užívání pronajatého aktiva a taky hodnota zisku před úroky a zdaněním je vyšší pro standard IFRS 16.

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

$$ROE_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastní kapitál}} = \frac{234\,780}{474\,786} = 0,49449 = 49,45\%$$

$$ROE_{\text{ČUL}} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastní kapitál}} = \frac{369\,945}{601\,023} = 0,3460 = 34,60\%$$

Podle očekávání měla být hodnota čistého zisku, a i hodnota vlastního kapitálu nižší pro IFRS 16, protože jsme odečetli hodnotu odpisu v prvním roce. Hodnota ROE byla navýšená, protože ve jmenovateli poklesla hodnota vlastního kapitálu.

Celkový obrat aktiv

$$\text{Celkový obrat aktiv}_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{Roční tržby}}{\text{Aktiva}} = \frac{4\,743\,848}{1\,528\,370} = 3,103$$

$$\text{Celkový obrat aktiv}_{\text{ČUL}} = \frac{\text{Roční tržby}}{\text{Aktiva}} = \frac{4\,743\,848}{1\,023\,420} = 4,635$$

Když se zvýšila celková hodnota aktiv pro IFRS 16 a roční tržby zůstaly neměnné, to zapříčinilo celkový pokles ukazatele pro IFRS 16.

Celková likvidita

$$\text{Celková likvidita}_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{Oběžná aktiva}}{\text{Krátkodobá pasiva}} = \frac{201\,154}{306\,022} = 0,657$$

$$\text{Celková likvidita}_{\text{ČÚL}} = \frac{\text{Oběžná aktiva}}{\text{Krátkodobá pasiva}} = \frac{201\,154}{300\,821} = 0,669$$

Pokles celkové likvidity pro IFRS 16, i když malý, je zapříčiněn tím, že hodnotu krátkodobých pasiv ponížujeme u IFRS 16 o hodnotu úroků v prvním roce, která je 44 183 tis. Kč, což je nepatrná hodnota, protože krátkodobé závazky jsou celkem ve výši 502 216 tis. Kč. Hodnota běžné likvidity by měla být obecně v rozmezí 1,5 až 2,5. U naší sledované společnosti jsou obě likvidity nižší, než jsou doporučené hodnoty, to znamená, že schopnost splácet své závazky je horší, závazky jsou spláceny pomaleji.

Zadluženost vlastního kapitálu

Hodnoty finančního ukazatele zadluženosti přináší společnosti informace, které se týkají úvěrového zatížení, které je do jisté míry požadováno, ale nesmí být příliš vysoké.

$$\text{Zadluženost VK}_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Vlastní kapitál}} * 100 = \frac{435\,533}{474\,786} * 100 = 91,73\%$$

$$\text{Zadluženost VK}_{\text{ČÚL}} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Vlastní kapitál}} * 100 = \frac{422\,397}{601\,023} * 100 = 70,28\%$$

Důsledkem zvýšení hodnoty cizího kapitálu, která je ovlivněná přičtením hodnoty práva na užívání a k tomu snížení hodnoty vlastního kapitálu, která je snížena o hodnotu úroků v prvním roce, bylo že zadluženost vlastního kapitálu pro IFRS 16 vzrostla. Zadluženost vlastního kapitálu by měla být v rozmezí mezi 80% až 120%. Naše sledovaná společnost by mohla mít více cizích zdrojů, aby dosáhla ideálních hodnot, ale z pohledu IFRS 16 se jeví stabilně.

Úrokové krytí a úrokové zatížení

Pro ČÚL není nutné počítat tyto finanční ukazatele, protože nepočítáme s tím, že by byly nějaké hodnoty pro nákladové úroky u ČÚL.

$$\text{Úrokové krytí}_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Nákladové úroky}} * 100 = \frac{518\,706}{44\,183} * 100 = 1\,174\%$$

$$\text{Úrokové zatížení}_{\text{IFRS 16}} = \frac{\text{Nákladové úroky}}{\text{EBIT}} * 100 = \frac{44\,183}{518\,706} * 100 = 8,519\%$$

Z výsledků je viditelné, že hodnota pro úrokové krytí je poměrně vysoká, to vypovídá o vysoké finanční situaci sledované účetní jednotky. Naopak hodnota pro úrokové zatížení je poměrně malá, to znamená, že jen malá hodnota ze zisku je použita na zaplacení nákladových úroků. V ideálním případě, by hodnota pro úrokové zadlužení neměla přesáhnout hodnoty 40 %.

Tab. 7.8 Porovnání klíčových hodnot finančních ukazatelů

Ukazatel	IFRS 16	ČÚL
Rentabilita aktiv (ROA)	33,94 %	62,68 %
Rentabilita VK (ROE)	49,45 %	34,60 %
Celkový obrat aktiv	3,103	4,635
Celková likvidita	0,657	0,669
Zadluženost VK	91,73 %	70,28 %
Úrokové krytí	1 174 %	-
Úrokové zatížení	8,519 %	-

Zdroj: vlastní zpracování

Z vypočítaných finančních ukazatelů pro IFRS 16 a české účetní legislativy je patrné, že vznikly značné rozdíly mezi jednotlivými ukazateli, které jsou značně ovlivněny účetní závěrkou. Tyto rozdíly mezi IFRS 16 a českou účetní legislativou jsou tak značné, že dělají obě účetní závěrky až neporovnatelné. Z výsledků můžeme tedy říct, že účetní závěrka dle české legislativy je značně zkreslená, a konkrétně dochází k podhodnocení aktiv a závazků a také ke zvyšování zisku.

## 8 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo zjistit praktický dopad odlišného výkaznictví na finanční výkonost vybrané obchodní společnosti.

V teoretické části práce byl charakterizován leasing podle české účetní legislativy, rozdělení dlouhodobého majetku, principy účtování leasingu a rozdělení a definování jednotlivých druhů leasingu. Dále pak definování leasingu pro standard IFRS 16, jeho ocenění, pospání a zobrazení účetních výkazů a popsání jednotlivých druhů leasingu. A v praktické části jsem zanalyzoval vybranou účetní společnost. Poukázal na rozdílné výkaznictví a následné ovlivnění finančních výkazů.

Aby se daly výkazy transformovat z české účetní legislativy na IFRS standard, bylo zapotřebí vypočítat právo k užívání, odpisy a úroky v prvním roce, o které se následně upravovala hodnota ve výkazech. Aktiva a závazky byly pro standard IFRS 16 vyšší, ale naopak klesla hodnota vlastního kapitálu v rozvaze. Ve výkazu zisků a ztrát byla v případě IFRS 16 hodnota provozních nákladů, protože se odečetly leasingové splátky a hodnota odpisů a nákladových úroků byla vyšší.

Hodnota rentability aktiv (ROA) byla pro IFRS 16 nižší, protože vykazovala vyšší hodnotu aktiv z důvodu přičtení práva na užívání. Hodnota rentability vlastního kapitálu (ROE) byla vyšší, protože se snížila hodnota vlastního kapitálu. Snížily se ukazatele obratu vlastního kapitálu, protože se zvýšila hodnota celkových aktiv při neměnných tržbách. U ukazatele celkové likvidity byl pro IFRS 16 nižší. Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu byl naopak pro IFRS 16 vyšší. Pro IFRS 16 byla hodnota úrokového krytí poměrně vysoká a hodnota úrokové zadluženosti malá. To vypovídá o tom, že finanční situace vybrané účetní jednotky je poměrně vysoká, protože jen malá část zisku platí nákladové úroky.

Na základě výše uvedené analýzy právních předpisů a modelového příkladu jsem potvrdil, že oba standardy vykazují rozdílné hodnoty. To dává prostor k jisté manipulaci s finančními výsledky firmy. Tato oblast by měla být lépe ošetřena legislativou.

## 9 Bibliografie

### Knižní zdroje:

**Dvořáková, Dana.** 2017. *Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS*. místo neznámé : Bizbooks, 2017. 978-80-265-0692-8.

**Krupová, Lenka.** 2017. *Leasingy podle IFRS: IFRS 16*. místo neznámé : VOX, 2017. 978-80-87480-54-0.

**Prudký, Ing. Pavel a Lošťák, Ing. Milan.** 2019. *Hmotný a nehmotný majetek v praxi*. místo neznámé : ANAG, 2019. 978-80-7554-219-9.

**Valouch, Petr.** 2012. *Leasing v praxi*. 5. aktualizované vydání. místo neznámé : GRADA, 2012. 978-80-247-4081-2.

**KRUPOVÁ, Lenka.** *IFRS: mezinárodní standardy účetního výkaznictví : interpretace a aplikace v podnikové praxi*. 3. vydání. Praha: VOX, 2019. *Účetnictví (VOX)*. ISBN 9788087480700.

**JÍLEK, Josef.** *Hlavní účetní systémy IFRS a US GAAP*. Praha: Grada, 2018. ISBN 9788024727745.

### Internetové zdroje:

**Česká národní rada.** 2020. Zákon č. 586/1992 Sb. [Online] 2020.

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.

**EY.** 2018. ey.com. [Online] 2018. [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-apply-leases-update-december\\_\\_2018/\\$File/ey-apply-leases-update-december%202018.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-apply-leases-update-december__2018/$File/ey-apply-leases-update-december%202018.pdf).

**Parlament.** 2012. Zákon č. 89/2012 Sb. [Online] 2012.

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

**IFRS 16 Leases** [Online]. London: IFRS Foundation, 2016 [cit. 2020-05-10]. Dostupné z: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

# Evidence výpůjček

Prohlášení:

Dávám svolení k půjčování této bakalářské práce. Uživatel potvrzuje svým podpisem, že bude tuto práci řádně citovat v seznamu použité literatury.

Jméno a příjmení: Jakub Vrba

V Praze dne: 13. 05. 2020

Podpis:



Jméno	Oddělení/ Pracoviště	Datum	Podpis