

IAS 16

Pozemky, budovy, zařízení

CÍL STANDARDU

**Popsat přístup k účtování pozemků (P),
budov (B) a zařízení (Z)**

Řeší problémy spojené:

- **S časovým uznáním aktiv.**
- **Určením jejich účetní hodnoty.**
- **Účtováním odpisů.**

PŮSOBNOST STANDARDU

- Aplikovat pro ocenění a odepisování pozemků, budov a zařízení. Nedokončené nemovitosti, které budou po dokončení předmětem IAS 40 – Investice do nemovitostí.

Nevztahuje se:

- na biologická aktiva (IAS 41 – Zemědělství),
- těžební práva a průzkum nerostů, ropy, zemního plynu a podobné neobnovitelné zdroje.

DEFINICE používaných termínů

P,B,Z JSOU HMOTNÁ AKTIVA, KTERÁ:

- **Podnik drží z důvodu používání ve výrobě nebo zásobování zbožím či službami, nebo k administrativním účelům.**
- **Očekává se, že budou používány více než jedno období.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

ODPIS

Je systematickým rozvrhováním odepisovatelné částky aktiva během doby jeho použitelnosti.

ODEPISOVATELNÁ ČÁSTKA

Je náklad aktiva nebo jiná částka zastupující náklad v účetní závěrce, minus jeho zbytková hodnota.

DEFINICE používaných termínů-pokračování

DOBA POUŽITELNOSTI JE

- **Období, během kterého se očekává, že aktivum bude používáno podnikem (bude přinášet ekonomické užitky),**
- **nebo očekávaný objem výroby nebo podobných jednotek, které budou podnikem z aktiva získány.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

NÁKLAD AKTIVA (hodnota aktiva)

- **Peněžní částka nebo zaplacené peněžní ekvivalenty nebo reálná hodnota ostatních protihodnot souvisejících s nabytím aktiv v době jeho pořízení nebo výstavby.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

ZBYTKOVÁ HODNOTA

- **Předpokládaná částka, kterou by podnik v současnosti získal při vyřazení aktiva (po odečtení nákladů spojených s vyřazením), kdyby aktivum bylo nyní v takové stavu, v jakém se bude nacházet na konci své doby použitelnosti.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

REÁLNÁ HODNOTA

- **Částka, za niž aktivum může být směněno mezi znalými a ochotnými stranami při transakcích za obvyklých podmínek.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

ZTRÁTA ZE SNÍŽENÍ HODNOTY

- **Částka, o kterou účetní hodnota převyšuje zpětně získatelnou částku.**

ÚČETNÍ HODNOTA

- **Je částka, v níž je aktivum vykázáno v rozvaze po odečtení oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení jeho hodnoty.**

DEFINICE používaných termínů-pokračování

ZPĚTNĚ ZÍSKATELNÁ ČÁSTKA (IAS 36)

- **Je vyšší z čisté prodejní ceny aktiva a jeho hodnoty z užívání.**

HODNOTA Z UŽÍVÁNÍ

- **Současná hodnota odhadovaných budoucích peněžních toků, u nichž se očekává, že je položka bude vytvářet v podnikání.**

Členění položek

- Podle kritérií v definici podle specifických typů podniků.
- Existuje možnost agregovat nevýznamné položky.
- Hlavní náhradní díly a součásti zařízení jsou kvalifikovány jako P,B,Z, pokud podnik předpokládá, že je bude používat po dobu delší než jeden rok.
- Aktivum lze rozdělit na části a účtovat o nich odděleně, pokud mají rozdílnou dobu použitelnosti a rozdílnou dobu odpisování.

Komponentní odepisování

- **Doba použitelnosti dlouhodobého aktiva v hodnotě 300 byla stanovena na 6 let, používá se lineární způsob odepisování. V položce zásob jsou zahrnuty nákladní díly v hodnotě 70, které jsou určeny k opravě dlouhodobého majetku. Náhradní díl byl po skončení své životnosti (2 roky) demontován (a je zcela nevyužitelný) a nahrazen novým.**

OCENĚNÍ P,B,Z-pořizovací cena

**POŘIZOVACÍ CENA = nákupní cena +
dovozní cla, daně které nelze nárokovat +
přímo přiřaditelné náklady.**

**V případě vlastní výroby aktiv se vychází
ze stejných principů jako při koupi
aktiva (ocenění vlastními náklady).**

Přímo přiřaditelné náklady

- **Náklady na přípravu místa.**
- **Náklady na dopravu a manipulaci.**
- **Poplatky profesním specialistům.**
- **Náklad na demontáž, přemístění a montáž.**
- **Správní a režijní náklady jsou součástí N na P,B,Z, pokud jsou přímo vztaženy k pořízení aktiva nebo zavádějí aktivum do provozu.**
- **N na záběh a předvýrobní náklady nejsou součástí N aktiva, pokud nejsou nezbytné k jeho uvedení do provozu.**
- **Náklady na uvedení místa do původního stavu**
- **Počáteční provozní ztráty jsou uznány jako náklad.**
- **Náklady na pořízení A vyrobeného ve vlastní režii jsou stanoveny stejně jako u nakoupeného aktiva.**
- **Nadměrně spotřebovaný materiál, nadměrná práce nemůže být zahrnuta hodnoty aktiva.**
- **Výpůjční náklady IAS 23.**
- **Účetní hodnota aktiva může být snížena o dotaci IAS 20.**

Do pořizovací ceny nepatří

- **Náklady na otevření nového provozu.**
- **Náklady na uvedení nového výrobku nebo služby (včetně nákladů na reklamu).**
- **Správní náklady apod.**

Náklady na odstranění aktiva a uvedení místa do původního stavu

- **Vynaloženy buď při pořízení aktiva, nebo na konci jeho doby životnosti, odepisovány.**
- **Ocenění v souladu s IAS 37 Rezervy.**

Příklad

Podnik buduje nový závod, náklady související s pořízením jsou 200. Doba použitelnosti závodu se odhaduje na 10 let. Při ukončení výrobního procesu musí podnik provést dekontaminaci půdy, odhadované náklady jsou 10, diskontní sazba 10 %.

Směna aktiv

- **Ocenění reálnou hodnotou poskytnutého aktiva.**
- **Výjimka – transakce nemá komerční povahu, reálnou hodnotu nelze přesně stanovit – ocenění reálnou hodnotou získaného aktiva nebo účetní hodnotou poskytnutého aktiva.**

Následné výdaje

(technické zhodnocení a opravy)

- **Následné výdaje se stanou součástí ocenění těchto aktiv jen pokud je pravděpodobné, že selepší jejich výkonnost a podnik bude mít větší ekonomický užitek.**
- **Následné výdaje se účtují do nákladů pokud udržují ekonomickou výkonnost aktiva.**

Přecenění aktiv

**Model Pořizovací ceny = pořizovací cena –
oprávky – kumulované ztráty ze snížení
hodnoty aktiv.**

**Model Přecenění = reálná hodnota –
oprávky – kumulované ztráty ze snížení
aktiv.**

Přepočet oprávek

- Přecenění ve stejném poměru jako poměr reálné a účetní hodnoty aktiva,
- nebo vyloučení z účetnictví proti brutto účetní hodnotě aktiva, přecenění netto částky.

Zúčtování přecenění

- **Zvýšení hodnoty** ⇒ zvýšení vlastního kapitálu
následné snížení ⇒ oproti přebytku.
- **Snížení hodnoty** ⇒ náklad,
následné zvýšení ⇒ výnos do výše nákladu.

Přebytek vzniklý přeceněním

- **Převeden přímo do nerozděleného zisku v okamžiku realizace.**
- **Realizován pomocí odpisů.**

Příklad

Pořizovací cena budovy je 2000, doba použitelnosti 50 let, odepisování lineární. Po deseti letech bylo aktivum znovu přeceněno. Reálná hodnota aktiva je:

- a) 1800**
- b) 2400**

Odpisy

- **Samostatně odepisuje P,B,Z, jejichž cena je významná.**
- **Tvoří se během doby použitelnosti.**
- **Metody mají odrážet způsob, jak jsou ekonomické užitky z aktiva využívány v podniku.**
- **Odpis je zachycován jako náklad.**
- **Přezkoumat zbytkovou hodnotu aktiva na konci účetního období.**

Stanovení doby použitelnosti

- **Závisí na očekávaném použití aktiva podnikem (kapacita, výkonnost).**
- **Očekávaném opotřebení a zastarávání.**
- **Zákonných či jiných opatření.**
- **Úsudku, zkušenostech.**

Likvidace a vyřazení

- B,P,Z se vyloučí z rozvahy při vyřazení, nelze očekávat budoucí ekonomické užitky z užívání nebo prodeje.
- Zisky nebo ztráty plynoucí z likvidace a vyřazení P,B,Z se určí jako rozdíl mezi odhadnutým čistým výnosem z prodeje a vykázanou účetní hodnotou aktiva a vykáží se jako výnos nebo náklad ve výsledovce.
- Pro určení data vyřazení použít IAS 18 – Výnosy.

Údaje ke zveřejnění

- **Použité způsoby ocenění**
- **Odpisové metody**
- **Doba použitelnost nebo odpisová sazba**
- **Hrubá účetní cena (brutto) a akumulované odpisy na začátku a na konci účetního období**
- **Porovnání počátečních a konečných zůstatků a z toho vyplývající přírůstky a úbytky**
- **Přírůstky v rámci podnikových kombinací**
- **Částky přecenění**
- **Snížení účetní hodnoty**
- **Zpětné zvýšení hodnoty**
- **Částky odpisů**
- **Kurzové rozdíly při nákupu ze zahraničí**
- **Omezení vlastních práv k aktivům (záruky za závazky)**
- **Účetní politiky pro odhady nákladů na obnovu pozemků, budov a zařízení**
- **Částka výdajů na P.B.Z nezařazené do užívání**

IAS 40 – Investice do nemovitostí

- **Pro účtování P, B , které vlastník dále pronajímá nebo drží ze spekulativních důvodů.**
- **Investice do nemovitostí je nemovitost (budova, pozemek nebo jejich část), držaná za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo z kapitálového zhodnocení spíše než při používání ve výrobě, dodání služeb, používání pro administrativní účely apod.**

Příklady investic do nemovitosti

- **Pozemek držení ze spekulativních důvodů na růst jeho ceny.**
- **Pozemek, u kterého podnik ještě nestanovil jeho budoucí využití.**
- **Budova ve vlastnictví podniku, která je pronajímána prostřednictvím operativního leasingu, apod.**

Investice do nemovitostí nejsou:

- **Nemovitost pořízená se záměrem prodeje v rámci běžných aktivit podniku.**
- **Nemovitost ve výstavbě třetí stranou.**
- **Nemovitosti, které jsou předmětem finančního leasingu.**

Výchozí ocenění

- **Pořizovací cena (nakoupená nemovitost).**
- **Vlastní náklady (vytvořená vlastní činností).**
- **V souladu s IAS 17 Leasingy (nabytá prostřednictvím finančního leasingu).**

Následné ocenění

- **Model pořizovací ceny**
- **Model reálné hodnoty**

IAS 20 – Vykazování státních dotací a zveřejnění státní podpory.

- **Účtování a vykazování státních dotací**
- **Dotace vztahující se k aktivům:**
 - **výnos příštích období (vykazovat výnos během životnosti aktiva),**
 - **odečíst dotaci z účetní hodnoty aktiva (snížená odpisová částka).**

IAS 23 – Výpůjční náklady

- **Základní řešení & povolená alternativa**
- **Povolená alternativa**
 - **výpůjční náklady účelově vztažené k aktivu se aktivují do pořizovacích nákladů.**

IFRS 5

**Stálá aktiva držaná k prodeji a
ukončované činnosti**

Cíl standardu

- Stanovit účetní pravidla pro aktiva, skupiny aktiv a závazků držných k prodeji.
- Postupy pro zveřejňování a předkládání ukončovaných činností.

Rozsah působnosti

- **Vztahuje se na všechna stálá aktiva a vyřazované skupiny s výjimkou:**
 - **aktiv, které vyplývají ze zaměstnaneckých požitků (IAS 19),**
 - **finančních aktiv (IAS 39), atd.**

Definice

- **Ukončované činnosti** – součást podniku, která byla vyřazena nebo je držena k prodeji a která:
 - představuje oddělený a významný druh oborových či územních činností podniku,
 - je součástí jediného koordinovaného plánu vyřazení odděleného a významného druhu oborových či územních částí podniku, nebo
 - je dceřiným podnikem pořízeným výhradně s úmyslem následujícího prodeje.

Definice

- **Vyřazovaná skupina je taková skupina aktiv, které mají být vyřazeny (prodejem nebo jiným způsobem) jako skupina v jedné transakci a závazky, které se k těmto aktivům přímo vztahují a které budou součástí transakce. Pokud je skupina penězotvornou jednotkou, obsahuje goodwill, pokud byl přiřazen na základě IAS 36.**

Definice

- **Stálá aktiva jsou taková aktiva, která nejsou klasifikována jako krátkodobá ve smyslu definice standardu IAS 1.**
- **Část podniku je taková součást podniku, jejíž činnost a peněžní toky mohou být pro provozní potřeby a vykazování zřetelně odlišeny od zbytku podniku.**
- **Náklady spojené s prodejem jsou přírůstkové náklady přímo přiřaditelné k vyřazení aktiva s výjimkou finančních nákladů a daně z příjmu.**

Definice

- **Pevný prodejní závazek je taková dohoda s nespřízněnou stranou, závazná pro obě strany a obvykle právně vymahatelná, která:**
 - **specifikuje významné podmínky, včetně ceny a načasování transakce a**
 - **obsahuje takové ujednání, které činí její uzavření a vykonání vysoce pravděpodobné.**

Podmínky uznání

- Podnik uzná stálá aktiva a vyřazované skupiny jako držené k prodeji pokud:
 - jejich účetní hodnota bude uhrazena v zásadě s jejich prodeje spíše než budoucím užíváním,
 - musí být připraveny pro okamžitý prodej v jejich současném stavu a prodej musí být vysoce pravděpodobný.

Stálá aktiva a vyřazované skupiny, které budou opuštěny

- **Podnik nemůže klasifikovat jako aktiva držená k prodeji.**
- **Zveřejní výsledky a peněžní toky z těchto aktiv jako ukončované činnosti v okamžiku, kdy je přestane používat.**

Oceňování

- **Nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snižené o náklady související s prodejem.**
- **Aktiva pořízená výhradně s úmyslem následného prodeje ocenit v nižší částce z pořizovací ceny a reálné hodnoty snižené o náklady související s prodejem.**
- **Aktiva pořízená v rámci podnikové kombinace v reálných hodnotách snižených o náklady spojené s prodejem.**
- **Pokud se prodej uskuteční za déle než jeden rok, ocenit současnou hodnotou.**

Ztráta ze snížení hodnoty

- Ztrátu ze snížení hodnoty uznat těsně před klasifikací aktiv jako držených k prodeji.
- Pokud dojde následně ke zvýšení reálné hodnoty, uznat výnos do výše původně uznané ztráty ze snížení hodnoty.

Odpisování

- Aktiva držaná k prodeji se neodepisují.
- Přestanou se kapitalizovat úroky a ostatní náklady přímo související se závazky vyřazované skupiny.

Změny plánu prodeje

- **Podnik přestane aktivum klasifikovat jako držené k prodeji:**
 - **Ocení je v částce nižší z účetní hodnoty (kterou mělo aktivum předtím, než bylo klasifikováno jako držené k prodeji, upravené o odpisy nebo přecenění, které by bylo uznáno, kdyby aktivum nebylo klasifikováno jako držené k prodeji) a zpětně získatelné částky (určené k datu následujícímu po rozhodnutí aktivum neprodat).**

Zveřejnění

!