

Kursová rozdíly a hedge accounting u nemovitostí

V České republice je převážná většina transakcí v oblasti nemovitostí uzavírána v zahraniční měně, přičemž touto měnou je v drtivé většině případů euro. V současné době euro představuje funkční měnu společností podnikajících v oblasti nemovitostí a většina nájemních smluv, financování nemovitostí prostřednictvím úvěrů, či stanovení hodnoty nemovitosti při jejím prodeji je v této měně realizována.

„Pokud budou splněny následně uvedené požadavky, umožní aplikace zajišťovacího účetnictví účetním jednotkám dosáhnout věrného a poctivého obrazu účetnictví.“

Na tuto skutečnost bohužel zatím nereagují české účetní předpisy, které požadují, aby společnosti vedly své účetnictví v české měně a nikoliv ve funkční měně jako je tomu u IFRS (Mezinárodní standardy finančního výkaznictví). Přestože jsou veškeré významné transakce uzavírány v eurech a společnosti jsou tak přirozeně zajištěny vůči riziku změny devizových kursů, vzhledem k povinnosti účtovat v českých korunách nemusí jejich účetní závěrka podávat věrný a poctivý obraz hospodaření popř. může mít tato skutečnost další negativní dopady.

Tato skutečnost je dokumentována na následujícím příkladu:

Společnost vlastní nemovitost, kterou získala za 100 000 eur, při kursu 35 Kč/euro. Pořízení nemovitosti je financováno úvěrem ve stejné výši. Pro zjednodušení společnost nemovitost pronajme až v následujícím účetním období (nemovitost je v závěrečném stádiu výstavby). Kurs Kč/euro byl během účetního období stabilní a až na jeho konci došlo k posílení české měny z 35 na 30 Kč/euro. Rozvaha společnosti je pak k 31. prosinci 200X následující:

Jak je z příkladu patrné, společnost na základě povinnosti vést účetnictví v Kč, vykáže podle českých účetních předpisů k 31. 12. 200X kursový zisk ve výši 500 000 Kč. Tato skutečnost pramení z povinnosti použít pro přepočtení účtů k 31. 12. 200X aktuální kurs, přičemž účetní ocenění nemovitosti zůstane stejné ve výši 3 500 000 Kč.

Doposud standardní účetní postup podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. podnikatelům stanovil, že se z cizoměnových aktiv a pasiv, které má společnost ve své rozvaze, účtují realizované a k datu účetní závěrky také nerealizované kursové rozdíly vždy do výsledku hospodaření.

Dosavadní platná právní úprava nezohledňovala skutečnost, že cizoměnová aktiva a pasiva mohou sloužit k zajištění kursových rizik z budoucích inkas popřípadě úhrad, které budou zohledněny v účetní závěrce v následujícím období. Vznikal tedy časový nesoulad mezi vykázaním kursových rozdílů z cizoměnových úvěrů a kursových rozdílů z budoucích cizoměnových příjmů (lépe řečeno změny jejich korunové hodnoty), i když

Rozvaha v tisících Kč k 31. 12. 200X			
Nemovitost	3 500 000	Vlastní kapitál	2 000
<i>Pořizovací cena 100 000 eur při kursu Kč/eur 35, nemovitost bude v budoucnu pronajímána výlučně za euro.</i>		Úvěr	3 000 000
		<i>Úvěr byl čerpán při kursu Kč/eur 35, kurs k 31. 12. 200X Kč/eur 30.</i>	
Oběžná aktiva	2 000	Kursový rozdíl k 31. 12. 200X	500 000

fakticky nebyla účetní jednotka ekonomicky vystavena kursovému riziku.

Při významném podílu úvěrů a významném pohybu devizových kursů může mít tento časový nesoulad zásadní vliv na účetní závěrku společnosti, jak ukazuje i shrnutí výše uvedeného příkladu:

- Hospodářský výsledek společnosti nezobrazuje věrný a poctivý obraz: přestože společnost doposud nezapočala s pronájmem nemovitosti a nerealizovala žádný příjem, vykázala zisk ve výši 500 000 Kč.
- Problém likvidity – zisk z přecenění úvěru ve výši 500 000 Kč má nejenom účetní dopady, ale také přímý dopad na zvýšení daňového základu a na zvýšení splatné daně z příjmu. Ve výše uvedeném příkladu se jedná o „dodatečnou“ daň ve výši 120 000 Kč (při zohlednění 24procentní sazby daně z příjmů).

Pro podnikání v oblasti nemovitostí je typický „dlouhodobý“ charakter příjmů z pronájmu, který se většinou pohybuje od sedmi do 20 procent z hodnoty nemovitosti ročně. „Dodatečné“ platby daně z příjmů na základě posilování české koruny tak mají výrazně negativní dopad na finanční situaci společností a v řadě případů nutí společnosti čerpat další úvěry na její úhradu.

- Výkyvy kursů způsobují problémy při sestavování účetních závěrek, plánů a kalkulací – společnosti jsou sice přirozeně proti výkyvům kursů zajištěny, ale nemohou ovlivnit kurs Kč/euro a tudíž spolehlivě naplánovat očekávaný účetní hospodářský výsledek.

Tento na první pohled nejméně závažný důsledek se v praxi,

v případech, kdy se účetní závěrka sestavuje v souladu se standardy, které požadují sestavení účetní závěrky ve funkční měně, projevuje výrazným nárůstem nákladů na její sestavení. Vzhledem ke komplikacím transformace české účetní závěrky z Kč na účetní závěrku sestavenou ve funkční měně, se v mnoha případech společnosti rozhodují vést dvojí účetnictví a to jak v Kč, tak v eurech.

Potenciálním řešením je aplikace zajišťovacího účetnictví (model zajištění budoucích peněžních toků), kde zajišťovacím nástrojem je cizoměnový úvěr již vykázaný v rozvaze a zajišťovanou položkou budoucí cizoměnová inkasa nájemného v cizí měně, o kterých společnost doposud neúčtovala a to jak z již **uzavřených**, tak i budoucích **očekávaných** nájemních smluv.

Možnost použít jako zajišťovací nástroj k pokrytí kursových rizik úvěry vykázané

v rozvaze je upra-

věna od roku

2002 vyhláškou

501/2002 Sb.

pro banky

a jiné finanční

instituce

a českými

účetními

standards

pro finanční

instituce

č. 105 a 110.

Tato metoda

byla do českých

účetních

předpisů převzata

z IFRS, kon-

krétně z účetního

standardu IAS 39

– Finanční instrumenty

Nerealizované kursově

rozdíly jsou pak účtovány **ni-**

koliv do **výsledku hospodářeni,**

ale přímo **do vlastního kapitálu.**

Nezbytnou podmínkou pro toto účetní zachycení je splnění veškerých požadavků na aplikaci zajišťovacího účetnictví – zejména vedení dokumentace k zajišťovacímu vztahu a průběžné testování efektivit zajištění.

Ačkoliv doposud platná vyhláška č. 500/2002 Sb. pro podnikatele tuto problematiku specificky neřešila, mohla podle § 7 odst. 2) zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví účetní jednotka aplikovat ve výše uvedených případech zajišťovací účetnictví i v minulosti, aby dosáhla věrného a poctivého obrazu. Ministerstvo financí možnost aplikace zajišťovacího účetnictví prostřednictvím cizoměnového úvěru ve svém stanovisku ze dne 3. června 2005 nevyloučilo právě s odkazem na výše uvedený paragraf zákona o účetnictví. V praxi však jednoznačná úprava této problematiky chyběla.

V připravené novele vyhlášky č. 500/2002 Sb. již byl tento nedostatek odstraněn jelikož § 60 byl rozšířen o odst. 5 v následujícím znění:

Kursově rozdílů z aktiv a závazků v cizí měně, s výjimkou derivátů, které účetní jednotka vykazuje v rozvaze a kterými se rozhodla zajistit proti měnovému riziku již vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jejichž plnění je v cizí měně a o nichž

není dosud účtováno, se účtují na rozvahových účtech účtové skupiny 41 a na příslušné účty nákladů nebo výnosů se účtují



v okamžiku zaúčtování těchto smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou. Aktiva a závazky podle věty první musí splňovat podmínky platné pro zajišťovací derivát podle § 52 odst. 3 a 4; přestanou-li splňovat uvedené podmínky, postupuje účetní jednotka od tohoto okamžiku podle odstavců 1 až 4.

Účetní a daňové dopady aplikace zajišťovacího účetnictví v případě cizoměnového úvěru u výše uvedeného případu jsou pak následující:

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost bude realizovat v budoucnosti příjmy z nájmu v eurech z již uzavřených nájemných smluv a očekává, že i budoucí doposud neuzavřené nájemné smlouvy budou realizovány v eurech, stanoví společnost, že **zajišťovanou položkou** bude tento budoucí příjem.

Zajišťovacím nástrojem je úvěr ve výši 100 000 eur. Na základě této skutečnosti bude pak možné sestavit potřebnou dokumentaci a vykázat kursový rozdíl jako součást **vlastního kapitálu** a ne hospodářského výsledku.

Do hospodářského výsledku se kursový rozdíl promítne v okamžiku, kdy společnost obdrží nájemné. Vzhledem ke skutečnosti, že očekávané nájemné bude vyšší než je hodnota nemovitosti a výše úvěru (nezapomeňme, že společnost podniká, aby dosáhla zisku a tudíž očekávané peněžní příjmy budou vyšší než 100 000 eur), je nutné stanovit, v souvislosti se kterými příjmy se promítnou kursové zisky z úvěru do hospodářského výsledku. Při aplikaci zajišťovacího účetnictví bude dosaženo vykázání kursových rozdílů z úvěru ve věcné a časové souvislosti s příjmy z pronájmu a shody ekonomického a účetního výsledku.

Výše uvedený způsob umožní stejně jako v minulých letech u finančních institucí, tak nově i u podnikatelů,

aby společnosti odváděly daň z příjmu ze skutečně dosažených výsledků hospodaření a aby nedocházelo jak k nadměrným odvodům daně z příjmu a zdaňování substanční hodnoty podniku, tak v případě oslabení kursu české měny k daňovým „nedoplatkům“.

Aplikace v praxi

Uvedený příklad řeší danou problematiku ve velice zjednodušené podobě. V praxi dochází při aplikaci modelu zajištění budoucích peněžních toků k problémům především v následujících oblastech:

- Je nutné sestavit podrobnou dokumentaci, která bude vyhovovat požadavkům stanoveným v § 52 odst. 3 a 4 vyhlášky 500/2002 Sb.
- Na rozdíl od dřívějšího přístupu k „realizovaným“ kursovým rozdílům se při aplikaci zajišťovacího účetnictví kursové rozdíly zohlední ve výsledku hospodaření až v okamžiku, kdy se realizují zajišťované položky. Ve výše uvedeném případě tedy v okamžiku, kdy společnost obdrží příjem v eurech a ne v okamžiku, kdy splatí úvěr, například:
 - pokud by stávající úvěr byl mimo řádně uhrazen, např. ze zdrojů z navýšení základního kapitálu, vykazoval by se kursový rozdíl vzniklý při splacení úvěru v rámci vlastního kapitálu až do okamžiku, kdy společnost obdrží inkaso ze zajišťovaných cizoměnových nájmů
 - obdobná situace nastane v případě, kdy bude společnost čerpat

nový úvěr v cizí měně a prostředky z tohoto úvěru se použijí na splacení stávajícího úvěru (refinancování). V tomto případě dojde pouze k formální úpravě dokumentace k zajišťovací transakci s tím, že fakticky se nový úvěr „ocení“ kursem, kterým společnost čerpala původní úvěr (v našem případě 35 Kč/euro). Při přefinancování společnosti se tedy nerealizují kursové rozdíly s dopadem na hospodářský výsledek.

Závěr

Za předpokladu, že budou splněny jednotlivé požadavky umožní aplikace zajišťovacího účetnictví účetním jednotkám dosáhnout věrného a poctivého obrazu účetnictví. Zároveň se odstraní dosavadní nesoulad mezi účetními předpisy platnými pro banky a finanční instituce na jedné straně a podnikateli na straně druhé.

Vzhledem k výrazným pohybům české měny v posledních dvou letech bylo řešení problematiky kursových rozdílů stále více naléhavé pro společnosti, které nejsou riziku kursových rozdílů vystaveny, neboť používají pro své zajištění cizoměnová aktiva a pasiva. Společnosti působící v oblasti nemovitostí představují jejich významnou skupinu.

Naší snahou proto bylo nabídnout takové řešení, které by nejen vyřešilo zmiňovaný problém, ale aby také bylo přijímáno jak širokou veřejností, tak zástupci ministerstva financí. Těší nás, že se takové řešení podařilo nalézt a že toto řešení ve spolupráci s ministerstvem financí vyústilo ke změně českých účetních předpisů.



Radek Zeman
Senior Manager

+420 222 123 502
radekzeman@kpmg.cz

Audit