



Investice do nemovitostí

(Prezentace k přednášce ke kurzu 1FU307)

Libor Vašek

VŠE v Praze



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Investice do nemovitostí

Vymezení kategorie

Investment property is property (land or a building—or part of a building—or both) held (by the owner or by the lessee under a finance lease) to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for

- (a) use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes;***
- (b) sale in the ordinary course of business.***

X

Owner-occupied property is property held (by the owner or by the lessee under a finance lease) for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes.

⇒ tj. nemovitosti držené za účelem pronájmu nebo kapitálového zhodnocení, nikoliv vlastního využívání

Diskuse

- položky naplňující či nenaplňující definici (viz další slajdy);
- nemovitosti využitelné částečně jako investice, částečně pro vlastní použití (viz dále);
- vedlejší služby poskytované v souvislosti s nemovitostí (např. správa, recepce, úklid);
- odložené platby při pořízení nemovitostí (viz princip popsáný v prezentaci k PPE)
- nemovitosti pořízené vlastní výstavbou se oceňují dle pravidel pro PPE (viz princip popsáný v prezentaci k PPE)

Investice do nemovitostí

Vymezení kategorie – Nemovitosti jako investice

Příklady investic do nemovitostí

- pozemek držený spíše za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení než za účelem krátkodobého prodeje v rámci běžné činnosti;
- pozemek držený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti;

Podnik, resp. jeho vedení doposud neurčilo, nerozhodlo, zdali bude pozemek užívat jako vlastník pro vlastní potřebu nebo zdali jej prodá v rámci své běžné činnosti v blízkém horizontu, nebo jej naopak bude držet za účelem kapitálového zhodnocení.

- budova vlastněná podnikem (nebo držená na základě finančního leasingu) a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů; a
- budova, která je neobsazená, je držena za účelem pronajmutí na základě jednoho nebo více operativních leasingů;
- nemovitost ve fázi pořízení, výstavby s cílem ji dále využívat jako investici do nemovitostí.

Investice do nemovitostí

Vymezení kategorie – Nemovitosti jako investice

An entity owns a building that it rents out to independent third parties under operating leases in return for rental payments. The entity provides cleaning, security and maintenance services for the lessees of the building.

If the services provided by the entity are insignificant to the arrangement as a whole, then the property is investment property. In most cases cleaning, security and maintenance services will be insignificant and hence the building would be classified as investment property.

When the services provided are significant the property should be classified as property, plant and equipment. For example, if an entity owns and manages a hotel, services provided to guests are significant to the arrangement as a whole.

An entity owns a building that it rents out to an independent third party (the lessee) under an operating lease in return for fixed rental payments. The lessee operates a hotel from the building including a range of services commonly provided by boutique hotels. The entity does not provide any services to hotel guests and its rental income is unaffected by the number of guests that occupy the hotel (ie the entity is a passive investor).

The building is an investment property of the entity. The entity is not engaged in the business of operating a hotel business (ie the entity is a passive investor).

An entity acquired a tract of land as a long-term investment because it expects its value to increase over time. No rentals are expected to be generated from the land in the foreseeable future.

The land is classified as investment property. It is property held for capital appreciation. The land is not held for sale in the ordinary course of business.

Vymezení kategorie – Nemovitosti jako NEinvestice

Příklady nemovitostí klasifikovaných jinak než jako investice do nemovitostí

- nemovitost již určená k prodeji v rámci běžné činnosti nebo je ve fázi výstavby či rekonstrukce za účelem takového prodeje (=> zásoby);

Např. nemovitost pořízená obchodníkem – realitní kanceláří výlučně se záměrem následného prodeje v blízké budoucnosti nebo rekonstrukce a následného prodeje.
- nemovitost stavěná nebo rekonstruovaná z pověření třetí strany (=> smlouvy o zhotovení);
- podnikem užívaná nemovitost včetně nemovitostí držených jako budoucím vlastníkem užívané nemovitosti, nemovitostí držených pro budoucí rekonstrukci a následné užívání vlastníkem, nemovitostí užívaných zaměstnanci (bez ohledu na to, zda zaměstnanci platí tržní nájem či ne) a vlastníkem užívané nemovitosti, které čekají na vyřazení (=> pozemky, budovy a zařízení);
- nemovitost, která je pronajata jinému podniku na základě finančního leasingu (=> pohledávka z finančního leasingu).

Vymezení kategorie – Nemovitosti jako NEinvestice

An entity owns a building that it rents out to an independent third party under a finance lease in return for rental payments.

The building is not classified as an investment property by the entity (lessor). The entity has a receivable in respect of the finance lease. The entity would have derecognised the property at the commencement of the lease term.

An entity acquired a tract of land to divide it into smaller plots to be sold in the ordinary course of business at an expected forty per cent profit margin. No rentals are expected to be generated from the land.

The land is not classified as investment property. It is classified as inventory. It is held for sale in the ordinary course of business.

An entity owns a building from which it operates a hotel (ie it rents out hotel rooms to independent third parties under an operating lease in return for rental payments). The entity provides hotel guest with a range of services commonly provided by boutique hotels. Some of the services are included in the room daily rate (eg breakfast and television); other services are charged for separately (eg other meals, room bar, gymnasium facilities and guided tours of the surrounding area).

The building is not an investment property. The entity is actively engaged in operating a hotel business in the building. The entity must classify the building as property, plant and equipment—its cash inflows (rental income and income from the other services provided) are dependent on the manner in which it operates the hotel business.

Vymezení kategorie – Kombinované využití nemovitosti

Podnik vlastní budovu, kterou pronajímá nespřízněné společnosti na základě operativního leasingu. Sám podnik budovu částečně využívá, sídlí v ní a jsou v ní umístěni administrativní pracovníci, přičemž zabírá 25 % celkové plochy.

Podnik (vlastník) využívá podstatnou část budovy (25 % z celkové plochy), a proto ji bude vykazovat v kategorii „Pozemky, budovy a zařízení“ s oceněním na bázi modelu pořizovacích nákladů nebo modelu přecenění.

Pokud by jednotlivé části budovy (pronajímaná část x část využívaná pro vlastní potřeby) mohly být prodány odděleně, podnik bude o nich účtovat odděleně, tj. pronajímaná část bude zachycena, oceněna a vykázána jako „Investice do nemovitostí“ dle IAS 40 a využívaná část v kategorii „Pozemky, budovy a zařízení“ dle IAS 16.

Podnik vlastní dvoupatrovou budovu, přičemž první patro plně pronajímá nespřízněné společnosti na základě operativního leasingu. Druhé patro využívá podnik pro vlastní potřeby a jsou v něm umístěni administrativní pracovníci společnosti. Podnik je schopen spolehlivě stanovit reálnou hodnotu každého patra budovy bez vynaložení nepřiměřených nákladů a úsilí.

První patro budovy bude klasifikováno jako „Investice do nemovitostí“ a bude oceněno v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni s přeceněním do výsledku hospodaření.

Druhé patro bude klasifikováno jako „Pozemky, budovy a zařízení“ a bude zachyceno modelem pořizovacích nákladů, případně modelem přecenění.

Investice do nemovitostí

Prvotní ocenění

An entity shall measure investment property at its cost at initial recognition.

Ocenění ve výši pořizovacích nákladů, které zahrnují v případě nákupu nemovitosti:

- kupní cenu (cena pořízení); a
- vedlejší přímo přiřaditelné náklady (např. náklady na právní služby)

Diskuse:

- vedlejší výdaje zahrnované vs. nezahrnované do celkových pořizovacích nákladů
- vliv odložených úhrad a kalkulace hotovostních ekvivalentů (*cash price equivalent*) (*viz princip popsáný v prezentaci k PPE*);
- nemovitosti pořízené vlastní výstavbou se oceňují dle pravidel pro PPE
- pořízení formou převodu z jiné kategorie aktiv, např. pozemků, budov a zařízení, zásob aj. (*viz slajdy k převodům*)
- následné výdaje aneb rozdíl mezi „opravou a údržbou (*repairs and maintenance*)“ a „výměnou (*replacement*)“ => dopad do nákladů ve výsledku nebo na aktiva v rozvaze => v pravidlech není jednoznačně popsáno

Investice do nemovitostí

Následné ocenění

Ocenění v reálné hodnotě (at fair value)

- Pouze ty investice do nemovitosti, u nichž lze spolehlivě a bez nákladného úsilí na pokračující bázi stanovovat reálnou hodnotou. Reálná hodnota musí být určována vždy ke každému rozvahovému dni a změna reálné hodnoty (zvýšení = zisk nebo snížení = ztráta) je uznána ve výsledku období => aplikuje se výsledkové přecenění bez odpisování.

Ocenění v pořizovacích nákladech (cost-depreciation-impairment model)

- Všechny ostatní investice do nemovitosti, u nichž není splněna podmínka schopnosti stanovování reálné hodnoty na pokračující bázi. Oceňovány dle pravidel pro PPE, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o kumulované odpisy (oprávky) a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (*blíže k tomu samostatná prezentace*).

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Převod nemovitosti do kategorie „investice do nemovitostí“, je-li splněna podmínka stanovování reálné hodnoty bez nákladného úsilí na pokračující bázi

- ukončení užívání nemovitosti vlastníkem a připravení k jejímu pronájmu => převod z kategorie pozemky, budovy a zařízení
- rozhodnutí o pronájmu nemovitosti, která byla původně určena k prodeji v rámci běžné obchodní činnosti => převod ze zásob

Převod nemovitosti z kategorie „investice do nemovitostí“:

- neschopnost stanovovat reálnou hodnotou na pokračující bázi => převod mezi PPE
- zahájení užívání nemovitosti vlastníkem => převod mezi pozemky, budovy a zařízení
- zahájení kroků směřujících k prodeji => převod do rozsahu zásob;

K převodu dochází pouze za situace, kdy podnik změnu v užívání prokáže zahájením kroků směřujících k prodeji (tj. rekonstrukce). Pokud k rekonstrukci nedochází, vykazuje se nemovitost až do svého prodeje jako investice do nemovitostí.

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Převody při oceňování modelem pořizovacích nákladů

Je-li investice do nemovitostí oceňována na bázi pořizovacích nákladů a mění se charakter využití – z užívané nemovitosti se stává pronajímaná a naopak – dochází pouze k úpravě zveřejnění uvnitř kategorie Pozemky, budovy a zařízení, neboť investice do nemovitostí jsou samostatnou třídou v rámci PPE => nastane např. převod mezi třídou „Budovy“ a třídou „Investice do nemovitostí“.

Převody při oceňování modelem fair value

Investice do nemovitostí => Pozemky, budovy a zařízení a zásoby

- Reálná hodnota nemovitosti k datu převodu se považuje za domnělou pořizovací cenu a stává se počátečním oceněním nemovitosti pro následné účely.

Pozemky, budovy a zařízení v užívání => Investice do nemovitostí

- Rozdíl mezi účetní hodnotou nemovitosti a její reálnou hodnotou se k datu převodu zachytí jako zisk ve výsledku hospodaření. (*pozor: rozdíl oproti „Full IFRSs“*)

Zásoby => Investice do nemovitostí

- Rozdíly mezi reálnou hodnotou nemovitosti a její účetní hodnotou k datu převodu se zachytí ve výsledovce.

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Investice do nemovitostí => Pozemky, budovy a zařízení

Podnik pořídil v roce 20X1 nemovitost za 1 000 tis. Kč a k 31.12.20X2 ji prezentoval v rozvaze v reálné hodnotě 1 200 tis. Kč. Během 4Q 20X3 vedení podniku přijalo rozhodnutí, že ukončí vztah s nájemníky budovy a od počátku roku 20X4 budovu bude využívat pro vlastní administrativní účely.

Reálná hodnota k 31. 12. 20X3 byla odhadnuta ve výši 1 250 tis. Kč a hodnota z užívání založená na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků generovaných z využití aktiva byla vyčíslena ve výši 1 500 tis. Kč. Zbývající odhadovaná doba použitelnosti je 25 let a zbytková hodnota není uvažována, resp. je zanedbatelná.

Řešení:

Za rok 20X3 podnik uzná ve výsledku hospodaření zisk z přecenění reálné hodnoty ve výši 50 tis. Kč. K 31. 12. 20X3 poté podnik převede nemovitost z kategorie investice do nemovitostí do kategorie pozemky, budovy a zařízení (PPE), přičemž její prvotní ocenění je v podobě tzv. domnělé pořizovací ceny a ta je stanovena ve výši reálné hodnoty k datu převodu, tj. 1 250 tis. Kč.

Zpětně získatelná částka je na úrovni hodnoty z užívání a neboť je vyšší, bude budova od 1. 1. 20X4 odpisována rovnoměrně po dobu 25 let. Odhad ročního odpisu je 50 tis. Kč.

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Pozemky, budovy a zařízení => Investice do nemovitostí

On 1 January 20X2 an entity vacated a building that it owns and had occupied for many years. The entity can measure reliably the fair value of the investment property without undue cost or effort on an ongoing basis. On 1 January 20X2 the building had a fair value of CU6,000. On 1 January 20X2 the building had a carrying amount of CU600 (ie CU1,000 cost less CU400 accumulated depreciation).

Upon vacating the building the entity entered, as lessor, into a seven-year operating lease agreement over the building with an independent third party. The entity the entity can measure reliably the fair value of the investment property without undue cost or effort on an ongoing basis. On 1 January 20X2 the building had a fair value of CU6,000.

On 1 January 20X2 the entity would transfer the property out of property, plant and equipment at CU600 (ie its carrying amount) and into investment property at CU6,000 (ie its fair value) with the difference of CU5,400 recorded as income (gain) in profit or loss for the year ended 31 December 20X2. The income would be separately disclosed in the notes.

From 1 January 20X2 the entity would measure the property at fair value as long as it can be measured reliably without undue cost or effort on an ongoing basis at each reporting date. Any gain or loss would be recognised in profit or loss of the period in which the change in fair value occurs.

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Investice do nemovitostí => Zásoby

Dle 1. ledna 20X3 společnost začala rekonstruovat budovu, kterou do konce roku 20X2 pronajímala a evidovala ji jako investici do nemovitostí. Záměrem společnosti je nyní budovu zmodernizovat a prodat ji v rámci své běžné výdělečné činnosti (jedná se o developerskou společnost). Společnost oceňovala nemovitost modelem reálné hodnoty, přičemž k 1. 1. 20X3 činila reálná hodnota budovy 8 000 tis. Kč.

Řešení:

Změna v užívání nemovitosti vede k reklasifikaci budovy z kategorie Investice do nemovitostí do kategorie Zásoby, tj. z dlouhodobých aktiv mezi krátkodobá aktiva.

Prvotním ocenění (tzv. domnělou pořizovací cenou) zásoby je reálná hodnota k datu reklasifikace, tj. 8 000 tis. Kč. Tato hodnota bude následně navyšována o vlastní náklady modernizace a celkové ocenění zásoby (účetní hodnota) bude průběžně porovnáváno s čistou realizovatelnou hodnotou (viz pravidla IAS 2). Je-li ta nižší, společnost zachytí do výsledku hospodaření ztrátu ze znehodnocení zásob.

Investice do nemovitostí

Převody z jiných a do jiných kategorií aktiv

Investice do nemovitostí => Pozemky, budovy a zařízení

On 15 July 20X4 management began evaluating other possible uses for an investment property that the entity acquired many years ago and carries using the fair value model. On 30 September 20X4 management considered the analysis of possible uses for the building and decided that it would be redeveloped for use as a research and development centre. At that meeting management decided to give notice to all tenants that they would be required to vacate the building on or before 1 January 20X5 and that they would be compensated for vacating the premises early in accordance with the requirements of national law. Eviction notices were sent to the tenants on 15 October 20X4, after management had consulted the entity's lawyers. On 1 January 20X5 the tenants vacated the building and redevelopment of the building for use as the entity's research and development centre began. On 31 March 20X5 the redevelopment was completed and the entity's research and development team occupied the building.

When did the building cease to be an investment property?

- *15 July 20X4 x 30 September 20X4 x 15 October 20X4 x 1 January 20X5 x 31 March 20X5 ???*

The building ceased to be an investment property on 1 January 20X5, when the building was occupied by the entity and the tenants were evicted from the building. On this date it became property, plant and equipment—held for use in production.

Investice do nemovitostí

Vyřazení - prodej

- ⇒ Pokud není nemovitost reklasifikována do jiné kategorie aktiv (viz převody), dochází k odúčtování v okamžiku, kdy je vyřazena z používání a z jejího vyřazení se neočekávají žádné budoucí ekonomické užitky.
- ⇒ Zisk (gain) nebo ztráta (loss) z vyřazení (prodeje) nemovitosti je dána rozdílem mezi čistým výtěžkem (*net proceeds*; prodejní cena snižená o náklady vynaložené na realizaci prodeje) z vyřazení a účetní hodnotou a je uznána ve výsledovce v období, kdy k vyřazení došlo.
- ⇒ Případná pohledávka vznikající při prodeji nemovitosti je oceněna ve výši její reálné hodnoty. Pokud je platba významně odložena, zachytí se pohledávka ve výši hotovostního ekvivalentu, kterým je současná hodnota očekávané platby. Rozdíl mezi nominální hodnotou a současnou hodnotou uzná podnik po dobu splatnosti jako úrokový výnos, tj. s použitím metody efektivní úrokové sazby.
- ⇒ Vznikají-li podniku při vyřazení nemovitosti závazky (např. záruky), odhadne výši budoucích peněžních toků, diskontuje k okamžiku vyřazení a příslušnou částku uzná v nákladech (=> představují-li závazky pravděpodobné budoucí vypořádání, např. peněžní úhrady).

Pěkný den

Libor Vašek

vasek@vse.cz

KFUA VSE v Praze