



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

**HODNOCENÍ FINANČNÍ SITUACE VYBRANÉ
SOUKROMOPRÁVNÍ KORPORACE METODAMI
FINANČNÍ ANALÝZY A NÁVRHY NA JEJÍ
ZLEPŠENÍ**

EVALUATION OF THE ECONOMIC SITUATION OF THE SELECTED PRIVATE
CORPORATION AND PROPOSALS TO ITS IMPROVEMENT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Alice Loubalová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Helena Hanušová, CSc.

BRNO 2022

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav ekonomiky
Studentka: **Alice Loubalová**
Vedoucí práce: **Ing. Helena Hanušová, CSc.**
Akademický rok: 2021/22
Studijní program: Ekonomika podniku

Garantka studijního programu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

Hodnocení finanční situace vybrané soukromoprávní korporace metodami finanční analýzy a návrhy na její zlepšení

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Cíle práce, metody a postupy zpracování
Teoretická východiska práce
Analýza současného stavu
Vlastní návrhy řešení
Závěr
Seznam použitých zdrojů

Cíle, kterých má být dosaženo:

Vyhodnotit výsledky finanční analýzy provedené z povinných účetních výkazů za pět po sobě jdoucích účetních období. Zjištěné výsledky s přihlédnutím ke specifikům vybrané soukromoprávní korporace i oboru jeho podnikání použít pro formulaci doporučení a návrhů, jejichž realizace by umožnila zlepšení zjištěného stavu.

Základní literární prameny:

KALOUDA, František. Finanční a cost-benefit analýza podniku. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-778-8.

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0563-2.

RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 7. aktualizované vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2021. ISBN 978-80-271-3124-2

SEDLÁČEK, Jaroslav. Finanční analýza podniku. 2. vydání. Brno: Computer Press, 2011. ISBN 978-80-251-3386-6.

VOCHOZKA, Marek. Metody komplexního hodnocení podniku. 2. vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. ISBN: 978-80-271-1701-7.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně dne 28.2.2022

L. S.

prof. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.
garantka

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
děkan

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na hodnocení finanční situace soukromoprávní korporace metodami finanční analýzy a návrhy na její zlepšení. Bakalářská práce se dělí na tři hlavní části. První část obsahuje teoretická východiska finanční analýzy. V druhé části je představena společnost ZORG Invest, s.r.o. a současně jsou poznatky z teoretické části aplikovány na současný stav společnosti. Poslední část zahrnuje návrhy na zlepšení celkové finanční situace společnosti.

Abstract

The bachelor thesis is focused on the evaluation of the financial situation of a private corporation by methods of financial analysis and suggestions for its improvement. The bachelor thesis is divided into three main parts. The first part contains the theoretical basis of financial analysis. The second part presents the company ZORG Invest, s.r.o. and at the same time the findings from the theoretical part are applied to the current state of the company. The last part includes suggestions for improving the overall financial situation of the company.

Klíčová slova

finanční analýza, účetní výkazy, rentabilita, absolutní ukazatele, poměrové ukazatele, rozdílové ukazatele, finanční zdraví, PESTLE analýza, SWOT analýza

Key words

financial analysis, financial statements, profitability, absolute indicators, ratios, differential indicators, financial health, PESTLE analysis, SWOT analysis

Bibliografická citace

LOUBALOVÁ, Alice. *Hodnocení finanční situace vybrané soukromoprávní korporace metodami finanční analýzy a návrhy na její zlepšení* [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-04-26]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/140690>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce Helena Hanušová.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně.
Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne

.....

Poděkování

V první řadě bych chtěla poděkovat paní Ing. Hanušové, CSc., vedoucí mé závěrečné práce, za veškerý čas, pomoc a odborné rady při jejím zpracování. Dále patří velké díky společnosti ZORG Invest, s.r.o. za poskytnutí potřebné dokumentace ke zpracování této bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ.....	10
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA	12
1.1 FINANČNÍ ANALÝZA.....	12
1.1.1 <i>Rozvaha</i>	15
1.1.2 <i>Výkaz zisku a ztráty</i>	17
1.1.3 <i>Přehled o peněžních tocích (výkaz cash flow)</i>	19
1.2 ANALÝZA STAVOVÝCH (ABSOLUTNÍCH) UKAZATELŮ.....	19
1.2.1 <i>Horizontální analýza</i>	20
1.2.2 <i>Vertikální analýza</i>	21
1.3 ANALÝZA ROZDÍLOVÝCH A TOKOVÝCH UKAZATELŮ.....	21
1.3.1 <i>Čistý pracovní kapitál (ČPK)</i>	22
1.3.2 <i>Čisté pohotové prostředky (ČPP)</i>	23
1.3.3 <i>Čistý peněžní majetek (ČPM)</i>	24
1.4 ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ	24
1.4.1 <i>Ukazatele likvidity</i>	25
1.4.2 <i>Ukazatele rentability</i>	26
1.4.3 <i>Ukazatele zadluženosti</i>	29
1.4.4 <i>Ukazatele aktivity</i>	30
1.4.5 <i>Ukazatele s využitím cash flow</i>	32
1.5 SOUSTAVY ÚČELOVĚ VYBRANÝCH UKAZATELŮ.....	32
1.5.1 <i>Bankrotní modely</i>	33
1.5.2 <i>Bonitní modely</i>	35
1.6 ANALÝZA VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ	37
1.7 SWOT ANALÝZA	38
2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU	39
2.1 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ SPOLEČNOSTI.....	39
2.2 FINANČNÍ ANALÝZA.....	43
2.2.1 <i>Analýza absolutních ukazatelů</i>	43
2.2.2 <i>Analýza tokových ukazatelů</i>	46
2.2.3 <i>Analýza rozdílových ukazatelů</i>	49

2.2.4	<i>Analýza poměrových ukazatelů</i>	49
2.2.5	<i>Ukazatele s využitím cash flow</i>	56
2.2.6	<i>Bankrotní model</i>	58
2.2.7	<i>Bonitní model</i>	61
2.3	ANALÝZA VNĚJŠÍHO PROSTŘEDÍ	62
2.4	SWOT ANALÝZA	68
2.4.1	<i>Silné stránky</i>	68
2.4.2	<i>Slabé stránky</i>	69
2.4.3	<i>Příležitosti</i>	70
2.4.4	<i>Hrozby</i>	70
2.5	CELKOVÉ HODNOCENÍ VÝSLEDKŮ FINANČNÍ ANALÝZY	71
3	VLASTNÍ NÁVRHY	73
3.1	OPTIMALIZACE NÁKLADŮ	73
3.2	PRODEJ ČÁSTI BYTOVÝCH JEDNOTEK	75
3.3	DOPORUČENÍ	79
4	ZÁVĚR	81
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	85
	SEZNAM ROVNIC	86
	SEZNAM TABULEK	88
	SEZNAM OBRÁZKŮ	90
	SEZNAM GRAFŮ	91
	SEZNAM PŘÍLOH	92

ÚVOD

Původ finanční analýzy je pravděpodobně stejně starý jako vznik peněz. V počátcích se jednalo pouze o teoretické práce, které s praktickou analýzou neměly nic společného. Finanční analýzy se přirozeně vyvíjely podle doby, ve které měly fungovat. Struktura těchto analýz se podstatně změnila s příchodem moderní techniky, jako byl počítač, neboť v tom smyslu se změnily i matematické principy a důvody, které vedly k jejich sestavování. V Čechách lze za počátek finančních analýz označit období po druhé světové válce, kdy se začíná objevovat pojem „finanční analýza“ pro rozbor finanční situace podniku, odvětví nebo státu. Zvrat nastal po sametové revoluci v roce 1989, kdy se komunisté vzdali svého mocenského monopolu a trh se začal ubírat směrem tržního hospodářství.

Tržní ekonomika v dnešní době neustále nabírá na obrátkách, proto s tímto trvale rostoucím trendem musí udržovat krok i firmy, které jsou bezpochyby její součástí. Firmy mají tendenci se srovnávat s obrovskou konkurencí, která na trhu panuje, tudíž inovují, zrychlují, propagují, ale také nesmí zapomenout na samotné řízení podniku. K tomu, aby firma byla schopna existence na trhu, je zapotřebí důsledný rozbor toho, co bylo, co je a co bude nebo by být mohlo, k čemuž slouží finanční analýza. Její výsledky udávají směr, kterým se firma vydá, zároveň její výsledky mohou posloužit i ostatním účastníkům tržního mechanismu, ať už firmám, domácnostem nebo státu.

Tato bakalářská práce bude pojednávat o finanční analýze soukromoprávní korporace a následně i o celkovém hodnocení finanční situace společně s návrhy na její zlepšení. K tomu se váže i struktura této práce, ve které se zaměříme na tři hlavní části. První budou teoretická východiska práce, kde využijeme znalosti z odborné literatury, pomocí které se seznámíme s pojmy, definicemi a vzorci. V druhé části aplikujeme teoretický základ do praxe a zanalyzujeme současný stav analyzované společnosti. V poslední části budou uvedeny možné návrhy na zlepšení finanční situace zvolené společnosti.

CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ

Hlavním cílem bakalářské práce je zhodnocení finanční situace vybrané soukromoprávní korporace metodami finanční analýzy a návrhy na její zlepšení.

Dílčí cíle práce:

- Seznámení se s teoretickými východisky finanční analýzy
- Popis analyzované společnosti a bližší seznámení s její činností
- Zpracování finanční analýzy podniku na základě získaných dat z povinných účetních výkazů za jednotlivá účetní období
- Vyhodnocení ekonomické situace podniku pomocí nástrojů finanční analýzy
- Analýza vnějšího prostředí (PESTLE analýza)
- SWOT analýza
- Představení návrhů, doporučení na zlepšení současné situace podniku

Metody práce

Metody práce dělíme na obecné a speciální (zvláštní). Mezi obecné metody se řadí analýza, indukce, syntéza, komparace, analogie.

Analýza – myšlenkové rozložení zkoumaného jevu na dílčí složky, které se stávají předmětem dalšího bádání. Cílem je vysvětlit daný problém zevrubným prozkoumáním jeho složek.

Analogie – spočívá v hledání či nalezení totožného vztahu mezi zkoumanými jevy či objekty.

Indukce – odvozování všeobecných tvrzení z empirického materiálu na základě mnoha poznatků o jednotlivostech

Komparace – stanovuje shody a rozdíly jevů či objektů.

Syntéza – myšlenkové spojení jednotlivých částí v celek. Formuluje závěry na základě výchozích zjištění. (Ochrana, 2019, s. 27-33)

Do skupiny speciálních metod se řadí metody finanční analýzy, které budou popsány v teoretických východiscích práce.

Postup zpracování

V první části práce se seznámíme s jednotlivými definicemi pojmů souvisejících s finanční analýzou, dále bude věnována pozornost samotným metodám finanční analýzy a příslušným finančním ukazatelům.

Druhá část práce bude zaměřena na vybranou společnost a její charakteristiku společně s výpočty vybraných ukazatelů finanční analýzy.

Poslední třetí část práce se bude věnovat formulaci návrhů a doporučením, jejichž realizace by umožnila zlepšení stávajícího stavu.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Finanční analýza

„Finanční analýza představuje systematický rozbor získaných dat, která jsou obsažena především v účetních výkazech. Finanční analýzy v sobě zahrnují hodnocení firemní minulosti, současnosti a předpovídání budoucích finančních podmínek.“

(Růčková 2021, s. 9).

„Finanční analýza je formalizovanou metodou, která umožňuje získat představu o finančním zdraví podniku.“ (Vochozka, 2020, s.32)

„Finanční analýza tak v žádném případě není pouze aplikace několika dobře známých postupů, ale mnohem spíše cyklem, kdy se v každém kroku může objevit nějaká důležitá souvislost, která nám umožní firmu vidět poněkud jinak a donutí nás některé předchozí kroky přehodnotit.“ (Kislingerová a Hnilica, 2008, s.1)

Pro potřeby této závěrečné práce vybírám definici finanční analýzy od Petry Růčkové.

Účel a cíle finanční analýzy

Mezi cíle finanční analýzy patří zpravidla posouzení dosavadního vývoje podniku a poskytnutí potřebných informací pro budoucí rozhodování. Dále také rozbor možných variant dalšího vývoje a následný výběr vhodné varianty. Za další cíl je považováno porovnání výsledků různých podniků. Posledním cílem je zpracování získaných informací pro hodnocení podniku vnějšími partnery, vlastníky a věřiteli.

(Kraftová, 2002, s.25)

Finanční analýza má svůj význam z časového pohledu ve dvou rovinách. První rovinou je fakt, že se ohlížíme do minulosti a máme šanci hodnotit, jak se firma vyvíjela až do současnosti, kdy pracujeme s daty *ex post* a hodnotíme tak firemní minulost. Druhou rovinou je fakt, že finanční analýza nám slouží jako základ pro finanční plánování ve všech časových rovinách, jak krátkodobých, tak dlouhodobých, kdy pracujeme s daty *ex ante* a zkoumáme finanční perspektivy konkrétní společnosti.

Finanční analýza však nespadá pouze do finančního řízení, ale také například do marketingové SWOT analýzy, kde identifikuje slabiny ve firemním finančním zdraví, které by mohly v budoucnu vést k problémům, a naopak silné stránky související s možným budoucím zhodnocením majetku firmy (Růčková 2021, s. 10).

K základním cílům finančního řízení podniku patří především dosahování finanční stability, kterou je možno dosáhnout pomocí tvorby zisku, zajištění přírůstku majetku, zhodnocení vloženého kapitálu a zajištění platební schopnosti podniku (Růčková 2021, s. 10).

Uživatelé finanční analýzy

Informace, které finanční analýza poskytuje, mohou být užitečné pro širokou škálu zájmových skupin. Nejčastěji se však uvádí rozdělení do dvou obecnějších skupin, a to na interní a externí uživatele.

Interní

K interním uživatelům spadají především ti, co vlastní podnik, tedy vlastníci, dále také manažeři a v neposlední řadě i například akcionáři.

Externí

K této skupině se řadí především konkurenti daného podniku, avšak je možné sem zařadit i jiné externí subjekty (banky, stát a jeho orgány) a také zájemce s minimální kvalifikací (obchodní partneři).

(Kalouda, 2019, S.14)

Informační zdroje finanční analýzy

Pro to, abychom mohli provést úspěšnou finanční analýzu podniku, potřebujeme kvalitní, a hlavně komplexní soubor vstupních informací. Důvodem pro toto tvrzení je fakt, že je nutno podchytit, pokud možno, všechna data, která by mohla jakýmkoliv způsobem zkreslit výsledek hodnocení finančního zdraví firmy.

Zdroje informací dělíme na:

Interní – bezprostředně souvisejí s analyzovanou firmou (povinné účetní výkazy, údaje vnitropodnikového účetnictví, podnikové statistiky, vnitřní směrnice podniku)

Externí – zahrnují kromě samotného podniku i vnější okolí (mezinárodní analýzy, inflace, oborové průměry, konkurence, postavení na trhu)

(Růčková, 2021, s.20)

Základní data jsou nejčastěji čerpána z povinných účetních výkazů v rámci účetní závěrky podle zákona o účetnictví.

Existují čtyři typy účetní závěrky:

- Řádná – vyhotovuje se k poslednímu dni účetního období (kalendářní rok, hospodářský rok)
- Mezitimní – sestavuje se v průběhu účetního období
- Mimořádná – provádí se v mimořádných situacích (likvidace, konkurs)
- Konsolidovaná – vyhotovují ji obchodní společnosti, které jsou současně ovládající osobou

(Orange academy, 2022)

Výkazy můžeme rozdělit na finanční účetní výkazy, které poskytují přehled o stavu a struktuře majetku, zdrojích krytí, tvorbě a užití výsledku hospodaření a také o peněžních tocích. Jedná se o veřejně dostupné informace. Vnitropodnikové účetní výkazy nemají právně závaznou úpravu a vycházejí z vnitřních potřeb podniku.

Pro účely této bakalářské práce budeme užívat veřejně dostupné účetní výkazy:

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztrát
- Přehled o peněžních tocích (cash flow)

K účetním výkazům se v rámci účetní závěrky připojuje také příloha, která musí obsahovat údaje o příslušné účetní jednotce, informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování.

Firmy mají povinnost vyplývající z obchodního zákoníku nechat ověřit účetní závěrku auditorem a zveřejnit tyto ověřené informace v obchodním věstníku do jednoho měsíce ode dne konání valné hromady (tato povinnost vyplývá ze zákona o účetnictví).

(Růčková, 2021, s. 24)

Tabulka 1: Kategorizace účetních jednotek

(Zdroj: Zákon č.563/1991 Sb.)

Kategorie účetních jednotek	Podmínky k rozvahovému dni	Aktiva celkem	Roční úhrn čistého obratu	Průměrný počet zaměstnanců
mikro	Nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	9 mil. Kč	18 mil. Kč	10
malá	Nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	100 mil. Kč	200 mil. Kč	50
střední	Nepřekračuje alespoň dvě z kritérií	500 mil. Kč	1 miliarda Kč	250
velká	Překračuje alespoň dvě z kritérií	500 mil. Kč	1 miliarda Kč	250

1.1.1 Rozvaha

Mezi základní účetní výkazy podniku nevyhnutelně patří rozvaha. Je to výkaz, který zachycuje bilanční formou stav aktiv (majetková struktura) a pasiv (kapitálová struktura) vždy a každoročně k určitému datu, většinou se jedná o poslední den v daném roce.

Majetkovou strukturou se rozumí souhrn všech peněz, pohledávek, věcí a jiných majetkových hodnot, které náleží podnikateli a slouží k jeho podnikatelské činnosti. (Synek, 2011, s.48). Kapitálovou strukturou rozumíme původ zdrojů, z nichž majetek firmy vznikl. (Synek, 2011, s.52)

Představuje elementární přehled o majetku podniku ve statické podobě, tedy k okamžiku účetní závěrky.

Cílem je získat věrný obraz o majetkové, finanční situaci podniku a zdrojích financování. (Růčková, 2021, s. 24)

Tabulka 2: Struktura rozvahy

(Zdroj: Růčková, 2021, s.24)

Aktiva (majetková struktura)	Pasiva (finanční struktura)
Stálá aktiva	Vlastní kapitál
Oběžná aktiva	Cizí kapitál
Ostatní aktiva	Ostatní pasiva

Stálá aktiva

Dlouhodobý hmotný majetek: Obsahuje položky majetku dlouhodobé povahy, které jsou pořizovány z hlediska zajištění běžné činnosti podniku (např. pozemky, stavby, umělecká díla, budovy, sbírky, poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek apod.).

Dlouhodobý nehmotný majetek: Nemá fyzickou podstatu a ekonomický prospěch z něj plynoucí je odvozen z různých práv, která jsou s nimi spojena (např. patenty, licence, ochranné známky, goodwill, software, know-how).

Dlouhodobý finanční majetek: Podíly, zápůjčky, úvěry související s ovládanou/ovládající osobou.

Oběžná aktiva

Zásoby: nedokončená výroba, materiál, dokončené výrobky a jiné

Pohledávky: krátkodobé, neuhrazená faktura přijatá

Krátkodobý finanční majetek: podíly ovládaná/ovládající osoba

Peněžní prostředky: peníze na účtech nebo v pokladně

Ostatní aktiva

Zachycují zejména zůstatek účtů časového rozlišení nákladů příštích období.

Časové rozlišení aktiv: předem placené nájemné, příjmy příštích období a jiné

(Růčková, 2021, s.27)

Vlastní kapitál

Základní kapitál: Peněžní vyjádření souhrnu peněžních a nepeněžních vkladů společníků do dané společnosti, zapisuje se do obchodního rejstříku, tvorba dle obchodního zákoníku.

Ážio a kapitálové fondy: emisní ážio, dary a dotace

Fondy ze zisku: rezervní, sociální fond a jiné

Výsledek hospodaření: zisk nebo ztráta účetního období, nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let

Cizí zdroje

Představují dluh společnosti, který musí být v různě dlouhém časovém horizontu uhrazen.

Rezervy: zákonné a ostatní

Dlouhodobé závazky: závazky se splatností delší než jeden rok

Krátkodobé závazky

Bankovní úvěry a výpomoci

Ostatní pasiva

Časové rozlišení pasiv: výdaje a výnosy příštích období

(Růčková, 2021, s.29)

1.1.2 Výkaz zisku a ztráty

Druhým důležitým povinným účetním výkazem je Výkaz zisku a ztráty (VZZ), který poskytuje přehled o nákladech a výnosech podniku, jakožto o tokových veličinách. Jednotlivé náklady a výnosy ovlivňují výsledek hospodaření (VH), který je také součástí struktury výkazu. VZZ se sestavuje pravidelně v ročních nebo i kratších intervalech a je na podniku, zda ho bude zhotovovat v druhovém nebo účelovém členění.

Příčinou nedostatků tohoto výkazu jsou tokové veličiny, které výkaz obsahuje. Jejich změny v čase nemusí být rovnoměrné. Výnosy a náklady nemusí být vynaloženy ve stejném období, současně se neopírají o skutečné peněžní toky, tudíž i čistý zisk nevyovídá o skutečně dosažené hotovosti. (Růčková, 2021, s.33)

Tabulka 3: Základní členění VZZ dle druhového a účelového členění

(Zdroj: Růčková, 2021, s.33)

Druhové členění	Účelové členění
<ul style="list-style-type: none">• Tržby z prodeje výrobků a služeb• Tržby z prodeje zboží• Výkonová spotřeba• Změna stavu zásob vlastní činnosti• Aktivace• Osobní náklady• Úprava hodnot v provozní oblasti• Ostatní provozní výnosy• Ostatní provozní náklady• Provozní výsledek hospodaření	<ul style="list-style-type: none">• Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb• Náklady na prodeje• Hrubý zisk nebo ztráta• Odbytové náklady• Správní náklady• Ostatní provozní výnosy• Ostatní provozní náklady• Provozní výsledek hospodaření

Výnosy

Provozní výnosy: získané v provozně-hospodářské činnosti podniku

Finanční výnosy: získané z finančních investic, cenných papírů, vkladů a účastí

Mimořádné výnosy: získané mimořádně, např. prodejem odepsaných strojů

Náklady

Běžné provozní náklady: spotřeba materiálu, energie

Odpisy

Ostatní provozní náklady

Finanční náklady: úroky

Mimořádné náklady: dary, mimořádné odměny

Výsledek hospodaření

Provozní: rozdíl mezi provozními výnosy a náklady

Finanční: rozdíl mezi finančními výnosy a náklady

Výsledek hospodaření za běžnou činnost: součet provozního a finančního VH

Výsledek hospodaření za účetní období

Výsledek hospodaření před zdaněním: součet provozního, finančního

Výsledek hospodaření po zdanění: rozdíl VH před zdaněním a daně

(Růčková, 2021, s.35)

1.1.3 Přehled o peněžních tocích (výkaz cash flow)

Jedná se o účetní výkaz srovnávající bilanční formou příjmy a výdaje za určité období, který se sestavuje na základě novely zákona o účetnictví. Tento výkaz musí povinně zveřejnit společnosti střední a velké velikosti. Výkaz cash flow se skládá ze tří hlavních činností:

Provozní: tato oblast se zabývá srovnáním výsledku hospodaření za běžnou činnost a skutečně vydělaných peněz, soustřeďuje se na výsledky provozní činnosti, ale také na změny dluhů u dodavatelů, změny pohledávek u odběratelů aj.

Investiční: eviduje pořízený investiční majetek, rozsah příjmů z prodeje investičního majetku

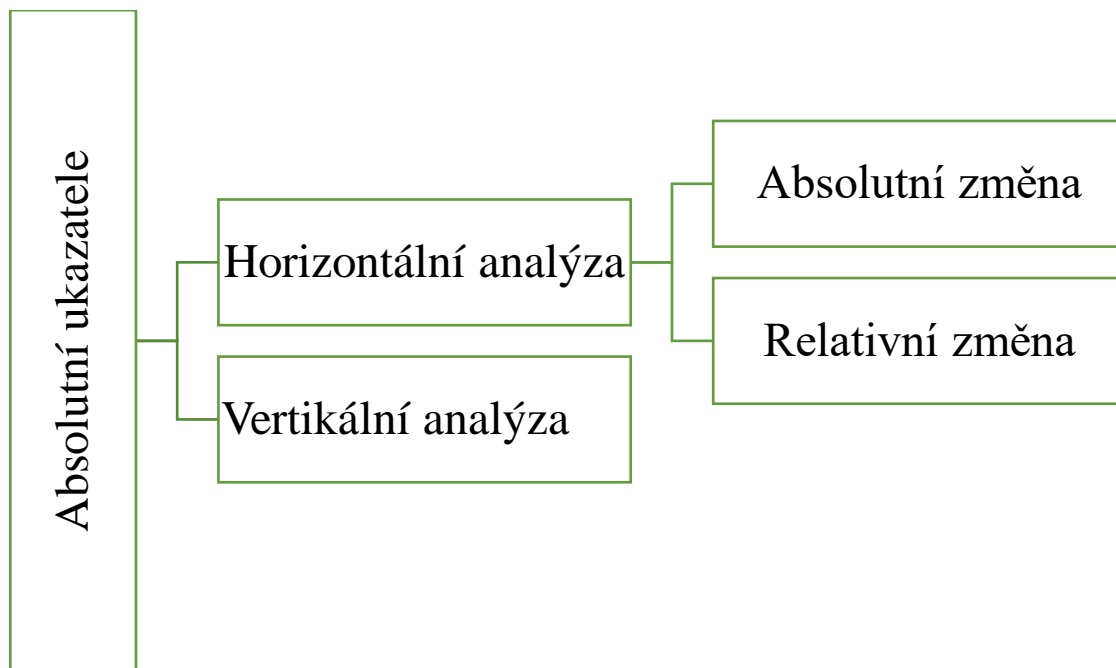
Finanční: hodnocení vnějšího financování, zejména pohyb dlouhodobého kapitálu, jako je splácení a přijímání úvěrů, výplata dividend a zvyšování vlastního jmění

(Růčková, 2021, s.37)

1.2 Analýza stavových (absolutních) ukazatelů

Pod analýzu absolutních ukazatelů spadají dvě základní metody, a to horizontální analýza, která se zabývá časovými změnami absolutních ukazatelů v delším časovém intervalu a vertikální analýza, která se zabývá vnitřní strukturou absolutních ukazatelů.

(Růčková, 2021, s.48)



Obrázek 1: Struktura absolutních ukazatelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

1.2.1 Horizontální analýza

„Horizontální analýza je finančně-analytická technika, která je v podnicích nasazována naprosto běžně též pod označením analýza časových řad. Jde tedy o analýzu vývoje finančních ukazatelů v závislosti na čase. Obvyklým výstupem je časový trend analyzovaného ukazatele, využitelný speciálně pro predikci jeho budoucího vývoje.“

(Kalouda, 2019, s.62)

Horizontální analýza obsahuje výpočet absolutní výše změny ukazatelů, tedy absolutní změnu. V případě procentuálního vyjádření se vypočítá relativní změna.

$$\text{absolutní změna} = \text{položka}_{i+1} - \text{položka}_i$$

Rovnice 1: Absolutní změna

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 127)

$$\text{relativní změna} = \frac{\text{absolutní změna} \times 100}{\text{položka}_i}$$

Rovnice 2: Relativní změna

(Růčková, 2021, s. 127)

Tabulka 4: Vysvětlivky k horizontální analýze

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Položka i+1	hodnota běžného období
Položka i	hodnota minulého období

1.2.2 Vertikální analýza

„Vertikální analýza pracuje se strukturou zvolených ukazatelů. Předpokládá se přitom, že tato struktura se bude v čase měnit. V každém případě se jako základ (v procentním vyjádření tedy 100 %) bere celková suma analyzovaného ukazatele.“

(Kalouda, 2019, s. 62)

Vertikální analýza udává procentní poměr mezi jednotlivými položkami účetních výkazů a zvolenou základnou.

$$\text{vertikální analýza} = \frac{\text{položka}_i}{\text{položka}_n} \times 100$$

Rovnice 3: Vertikální analýza

(Růčková, 2021, s. 127)

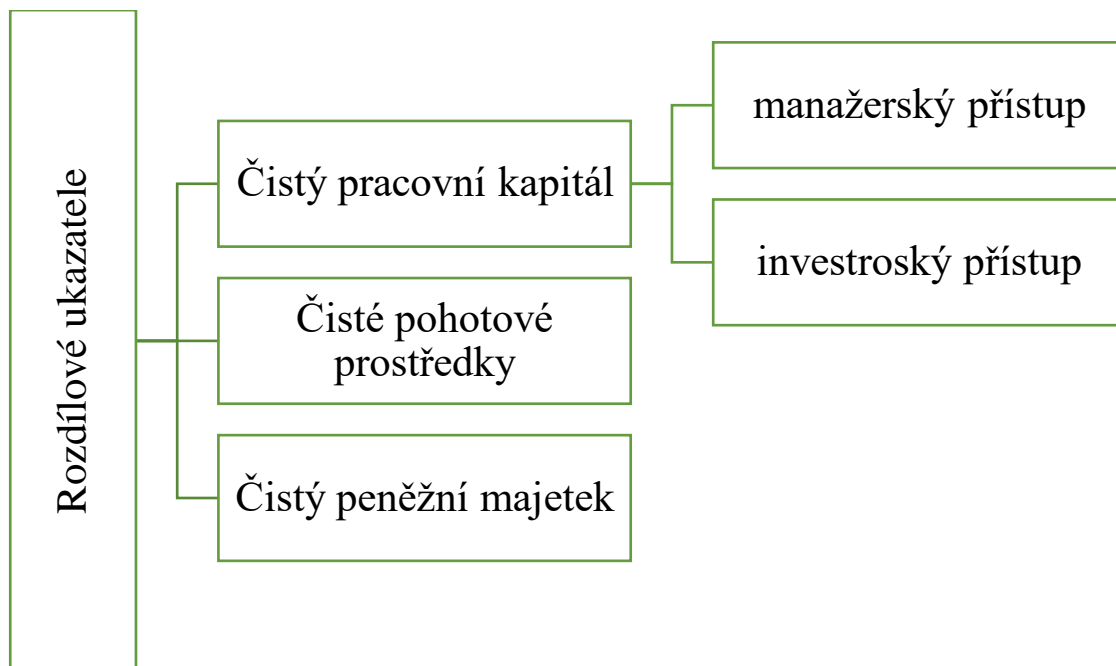
Tabulka 5: Vysvětlivky k vertikální analýze

(Zdroj: Vlastní zpracování)

položka i	položka, kterou analyzujeme
položka n	zvolená základna

1.3 Analýza rozdílových a tokových ukazatelů

Rozdílové ukazatele jsou základem finanční analýzy a používají se především k analýze řízení likvidity podniku. Pod tuto metodu spadá analýza fondů finančních prostředků, kde slovo „fond“ můžeme chápat jako agregaci stavových položek vyjadřující aktiva a pasiva nebo také rozdíl mezi určitými položkami aktiv a pasiv. V tomto pojetí je fond myšlen jako pojem finančního řízení. (Bussinessinfo, ©2008)



Obrázek 2: Struktura rozdílových ukazatelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

1.3.1 Čistý pracovní kapitál (ČPK)

Čistý pracovní kapitál jako nejčastěji používaný rozdílový ukazatel sloužící jako dlouhodobý zdroj, který má podnik k dispozici pro případné finanční výkyvy. K samotnému výpočtu tohoto ukazatele lze přistupovat dvěma způsoby.

(Kislingerová a Hnilica, 2008, s. 40)

$$1. \text{ČPK} = OA - CK_{kr}$$

Rovnice 4: ČPK-manažerský přístup

(Zdroj: Kislingerová a Hnilica, 2008, s. 40)

Tabulka 6: Zkratky k ČPK

(Zdroj: Vlastní zpracování)

OA	oběžná aktiva
CK _{kr}	cizí kapitál krátkodobý

Tento první způsob výpočtu se dá označit za tzv. „*manažerský přístup*“, protože ČPK představuje určitý volný finanční fond. (Bartoš, 2021)

$$2. \check{C}PK = DP - DM$$

Rovnice 5: ČPK-investorský přístup

(Zdroj: Bartoš, 2021)

Tabulka 7: Zkratky k ČPK2

(Zdroj: Vlastní zpracování)

DP	dlouhodobá pasiva
DM	dlouhodobý majetek

Výše uvedený druhý způsob výpočtu ČPK se označuje jako „*investorský přístup*“, kde ČPK představuje dlouhodobý kapitál, který je možno použít k úhradě oběžných aktiv. (Bartoš, 2021)

V práci budeme používat manažerský přístup.

1.3.2 Čisté pohotové prostředky (ČPP)

Tento ukazatel je modifikací čistého pracovního kapitálu s tím rozdílem, že odstraňuje některé jeho nedostatky v podobě málo likvidních položek, či dokonce dlouhodobých nebo trvale nelikvidních položek. ČPP zahrnuje pouze hotovost a peněžní prostředky na běžných účtech (přísnější přístup), popřípadě i další likvidní peněžní ekvivalenty jako směnky, krátkodobé termínované vklady aj. (benevolentnější přístup). U výpočtu narazíme na okamžitě splatné závazky, které definujeme jako ty závazky, které jsou splatné k aktuálnímu datu a starší.

(Sůvová a kolektiv, 1999, s.81)

$$\check{C}PP = \text{Pohotové finanční prostředky} - \text{Okamžitě splatné závazky}$$

Rovnice 6: ČPP

(Zdroj: Sůvová a kolektiv, 1999, s. 81)

1.3.3 Čistý peněžní majetek (ČPM)

Čistý peněžní majetek nebo také „čistě peněžně-pohledávkové finanční fondy“ představují zlatý střed mezi ukazateli ČPK A ČPP. Z oběžných aktiv vylučuje nelikvidní aktiva jako například nedobytné/dlouhodobé pohledávky nebo neprodejné zásoby.

(Sůvová a kolektiv, 1999, s. 81)

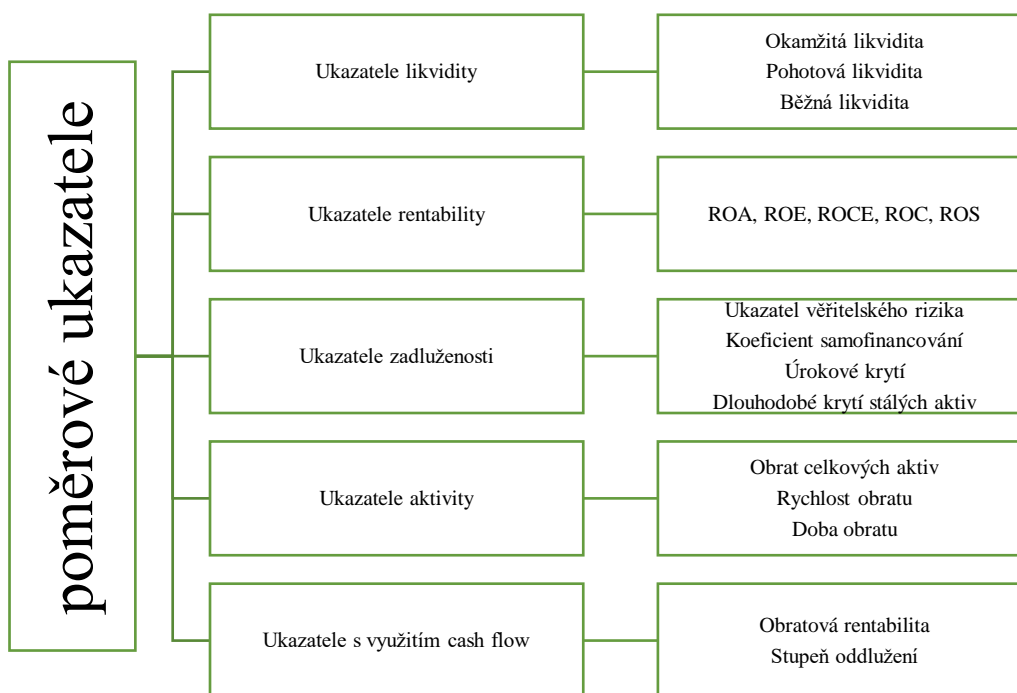
$$\text{ČPM} = (\text{Oběžná aktiva} - \text{Zásoby}) - \text{Krátkodobé závazky}$$

Rovnice 7: ČPM

(Zdroj: Sůvová a kolektiv, 1999, s. 81)

1.4 Analýza poměrových ukazatelů

Analýza poměrových ukazatelů je jádrem metodiky finanční analýzy. Jedná se o poměrový vztah jedné nebo několika účetních položek ze základních účetních výkazů k jiné položce nebo jejich skupině. Členění poměrových ukazatelů lze dělit podle situace, o které vypovídají. (Růčková, 2021, s. 58)



Obrázek 3: Členění poměrových ukazatelů

(Zdroj: Vlastní zpracování)

1.4.1 Ukazatele likvidity

Jaroslav Sedláček definuje likviditu jako souhrn všech potencionálně likvidních prostředků, které má podnik k dispozici pro úhradu svých splatných závazků. Ukazatele likvidity tedy poměřují to, čím je možné platit, s tím, co je nutné zaplatit.

(Sedláček, 2011, s. 66)

„Literatura zdůrazňuje, že nedostatek likvidity vede k tomu, že podnik není schopen využít ziskových příležitostí, které se při podnikání objeví, nebo není schopen hradit své běžné závazky, což může vyústit v platební neschopnost a vést k bankrotu.“

(Růčková, 2021, s. 59)

Na druhou stranu přebytek likvidity bývá též vnímán negativně, protože naznačuje neschopnost manažera „ukládat“ finanční prostředky do jiných forem aktiv, než jsou ta oběžná. (Růčková, 2021, s. 59)

Okamžitá likvidita

Označována též jako likvidita 1. stupně, obsahuje jen ty nejlikvidnější položky z rozvahy. Doporučená hodnota tohoto ukazatele se pohybuje v rozmezí 0,9-1,1, ovšem tento interval byl převzat z amerických literatur. Pro Českou republiku bývá toto rozmezí mnohem benevolentnější z hlediska dolní hranice hodnoty. Některé prameny uvádějí spodní hranici do 0,6, dle metodiky ministerstva průmyslu a obchodu hodnota může dosahovat až hodnoty 0,2. (Růčková, 2021, s. 61)

$$\text{okamžitá likvidita} = \frac{PP + \text{krátkodobý finanční majetek}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Rovnice 8: Okamžitá likvidita

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 61)

U ukazatele okamžité likvidity platí, že nedodržení předepsaných hodnot ještě nemusí znamenat finanční problémy firmy, protože ve firemních podmínkách se často vyskytují různé účetní přetažky, kontokorenty, které nemusí být hned na první pohled z rozvahy patrné. (Růčková, 2021, s.61)

Pohotová likvidita

Nazývána též jako likvidita 2. stupně. U ukazatele pohotovosti platí, že číselník by měl být stejný jako jmenovatel, tedy poměr 1:1, případně 1,5:1. V případě dodržení doporučených poměrů by podnik byl schopen se vyrovnat se svými závazky, aniž by musel prodat své zásoby. Podle literatury by pro zachování likvidity podniku neměla hodnota ukazatele klesnout pod 1. (Růčková, 2021, s. 61)

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{(PP + \text{finanční majetek} + \text{kr. pohledávky})}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Rovnice 9: Pohotová likvidita

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 61)

Běžná likvidita

Běžná likvidita je též likviditou 3. stupně. Ukazatel běžné likvidity vypovídá o tom, kolikrát pokrývají oběžná aktiva krátkodobé závazky podniku, zároveň také o tom, jak by byl podnik schopen uspokojit své věřitele, kdyby proměnil veškerá oběžná aktiva v daném okamžiku na hotovost. Doporučené rozmezí ukazatele se pohybuje od 1,5 do 2,5. (Růčková, 2021, s. 62)

$$\text{běžná likvidita} = \frac{OA}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Rovnice 10: Běžná likvidita

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 62)

1.4.2 Ukazatele rentability

Rentabilita, resp. výnosnost vloženého kapitálu je měřítkem schopnosti podniku vytvářet nové zdroje a dosahovat zisku použitím investovaného kapitálu. Ke zjištění a měření rentability se nejvíce využívají tyto ukazatele:

- ROA – ukazatel rentability vloženého kapitálu
- ROCE – ukazatel rentability celkového investovaného kapitálu
- ROE – ukazatel rentability vlastního kapitálu
- ROS – ukazatel rentability tržeb
- ROC – ukazatel rentability nákladů

Důležitou roli u rentability hraje samotný zisk, který se dá na základě různých potřeb finanční analýzy upravovat.

- EBDIT – zisk před odečtením odpisů, úroků a daní
- EBIT – zisk před odečtením úroků a daní
- EBT – zisk před zdaněním
- EAT – zisk po zdanění

(Knápková, 2017, s.48)

Ukazatel rentability vloženého kapitálu

Tyto ukazatele odráží celkovou výnosnost kapitálu bez ohledu na to, z jakých zdrojů byly podnikatelské činnosti financovány. Jak již bylo výše uvedeno, ukazatel rentability vloženého kapitálu může být jak ROA neboli „*return on assets*“, tak ROI neboli „*return on investments*“. Obě zkratky obsahují stejné položky, a to EBIT na straně čitatele a celková aktiva (celkový kapitál) na straně jmenovatele. Ukazatel ROA/ROI se používá k měření souhrnné efektivnosti. (Růčková, 2021, s. 66)

$$ROA = \frac{EBIT}{aktiva\ celkem}$$

Rovnice 11: ROA

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 66)

Ukazatele rentability celkového vloženého kapitálu

Ukazatel rentability celkového vloženého kapitálu zahrnuje ve své struktuře především stranu pasiv v rozvaze. Do ukazatele vstupují dlouhodobé dluhy a vlastní kapitál, tedy součet prostředků dlouhodobě vložených věřiteli a prostředků od akcionářů. (Růčková, 2021, s. 66)

$$ROCE = \frac{EAT + úroky}{dlouhodobé\ závazky + VK}$$

Rovnice 12: ROCE

(Zdroj: Sedláček, 2011, s. 58)

Ukazatele rentability vlastního kapitálu

„Míra ziskovosti z vlastního kapitálu je ukazatelem, jímž vlastníci zjišťují, zda jejich kapitál přináší dostatečný výnos, zda se využívá s intenzitou odpovídající velikosti jejich investičního rizika.“ (Sedláček, 2011, s. 57)

Výsledek tohoto ukazatele by měl disponovat vyšší hodnotou, než činí úroky z dlouhodobých vkladů. (Knápková, 2017, s. 103)

$$ROE = \frac{EAT}{VK}$$

Rovnice 13: ROE

(Zdroj: Sedláček, 2011, s. 57)

Ukazatele rentability tržeb

Rentabilita tržeb představuje poměry, které v čitateli zahrnují výsledek hospodaření v různých podobách a ve jmenovateli obsahují tržby, opět upravené různými způsoby podle účelu analýzy. (Růčková, 2021, s. 69)

$$ROS = \frac{zisk}{tržby}$$

Rovnice 14: ROE

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 69)

Nákladovost

Tento ukazatel se používá jako doplněk k ukazateli rentability tržeb. Jeho vzorec pro výpočet se skládá ze zisku a tržeb. V našem případě budeme počítat s provozním ziskem. Závěr, který plyne z výsledné hodnoty zní: „Čím nižší je hodnota tohoto ukazatele, tím lepších výsledků hospodaření podnik dosahuje, neboť 1 Kč tržeb dokázal vytvořit s menšími náklady.“ (Růčková, 2021, s.70)

$$Nákladovost = 1 - \frac{zisk}{tržby}$$

Rovnice 15: Nákladovost

(Zdroj: Růčková, 2021, s.70)

Ukazatele rentability nákladů

Posledním ukazatelem rentability je rentabilita nákladů, která se vyjadřuje poměrem zisku z provozní činnosti a náklady za provozní činnost. (Růčková, 2021, s.70)

$$ROC = \frac{zisk}{náklady}$$

Rovnice 16: ROC

(Zdroj: Růčková, 2021, s.70)

1.4.3 Ukazatele zadluženosti

Pojem zadluženost vyjadřuje skutečnost, že podnik používá k financování aktiv ve své činnosti cizí zdroje, tedy dluh. V reálné ekonomice nepřichází v úvahu, že by podnik financoval svá aktiva pouze z vlastního kapitálu nebo naopak jen z cizího kapitálu.

„Analýza zadluženosti porovnává rozvahové položky a na jejich základě zjistí, v jakém rozsahu jsou aktiva podniku financována cizími zdroji.“ (Růčková, 2021, s. 72)

Ukazatel věřitelského rizika

Jedná se o základního ukazatele, kterým se zpravidla vyjadřuje celková zadluženost. Výpočet ukazatele věřitelského rizika spočívá v podílu cizího kapitálu a celkových aktiv. Obecně platí pravidlo, že čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele, tím vyšší je riziko věřitelů. (Růčková, 2021, s. 72)

$$debt\ ratio = \frac{cizí\ kapitál}{celková\ aktiva}$$

Rovnice 17: Ukazatel věřitelského rizika

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 72)

Koeficient samofinancování

Jako doplňkový ukazatel k ukazateli věřitelského rizika je koeficient samofinancování. Součet těchto dvou ukazatelů by se měl blížit 1. Samotný koeficient vyjadřuje proporci, v níž jsou aktiva podniku financována penězi akcionářů. (Růčková, 2021, s.72)

$$equity\ ratio = \frac{VK}{celková\ aktiva}$$

Rovnice 18: Koefficient samofinancování

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 72)

Ukazatel úrokového krytí

Tento ukazatel vyjadřuje, kolikrát může hodnota zisku klesnout, aby byla firma schopna udržet cizí zdroje na dosavadní úrovni. Hodnota jedna znamená, že veškerý zisk společnosti bude využit k úhradě úroků. (Vochozka, 2020, s.44)

$$úrokové\ krytí = \frac{zisk}{nákladové\ úroky}$$

Rovnice 19: Úrokové krytí

(Zdroj: Vochozka, 2020, s.44)

V této práci budeme počítat tento ukazatel s hospodářským výsledkem před zdaněním a odečtením úroků (EBIT).

Dlouhodobé krytí stálých aktiv

„Ukazatel vyjadřuje krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem. Při hodnotě vyšší než 1 dochází k překapitalizaci, která znamená vyšší stabilitu podniku, ale snižuje se celková efektivnost podnikání.“ (Sedláček, 2011, s. 65)

$$dlouhodobé\ krytí\ stálých\ aktiv = \frac{VK + dl.\ cizí\ kapitál}{stálá\ aktiva}$$

Rovnice 20: Dlouhodobé krytí stálých aktiv

(Zdroj: Sedláček, 2011, s. 65)

1.4.4 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity měří, jak efektivně podnik hospodaří se svými aktivy. Má-li jich více, než je účelné, vznikají mu zbytečné náklady a tím i nízký zisk. Naopak má-li jich nedostatek, pak se musí vzdát mnoha potencionálně výhodných investičních příležitostí a přichází o výnosy, které by mohl získat. Jejich rozbor slouží k hledání odpovědi na

otázku, jak hospodaříme s aktivy a s jejich jednotlivými složkami a jaký vliv má toto hospodaření na výnosnost a likviditu. (Sedláček, 2011, s. 60)

Důležité je brát v potaz, že pro každé odvětví jsou typické jiné hodnoty, a proto u této skupiny ukazatelů platí, že je nutné hodnotit jejich stav nebo vývoj vždy ve vztahu k danému odvětví. (Kislingerová, 2005, s. 33)

Obrat celkových aktiv

Tento ukazatel vyjadřuje, jak firma generuje tržby na základě využití různých druhů aktiv. (Růčková, 2021, s. 75)

$$\text{obrat celkových aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{aktiva celkem}}$$

Rovnice 21: Obrat celkových aktiv

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 75)

Dle výše uvedeného vzorce lze konstatovat, že je také součástí pyramidového rozkladu ukazatele rentability vlastního kapitálu. (Růčková, 2021, s. 75)

Rychlost a doba obratu

Oba ukazatelé se soustředí především na rozvahové položky zásob, pohledávek a závazků. Rychlost obratu se týká počtu obrátek aktiv (pasiv) za sledované období. Odvozený ukazatel doby obratu se pak zabývá časovým intervalem, po který trvá jedna obrátka aktiv (pasiv). (Růčková, 2021, s. 76)

$$\text{rychlost obratu} = \frac{\text{tržby}}{\text{vybrané aktivum (pasivum)}}$$

Rovnice 22: Rychlost obratu

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 75)

$$\text{doba obratu} = \frac{365}{\text{rychlost obratu vybraného aktiva (pasiva)}}$$

Rovnice 23: Doba obratu

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 75)

1.4.5 Ukazatele s využitím cash flow

Analýza peněžních toků zachycuje jevy, které signalizují potencionální platební potíže, a posuzuje, k jakému výsledku spěje finanční situace firmy. Řízení cash flow je stěžejní aktivitou pro malé podniky. Pokud malý podnik nebude schopen platit své závazky po delší časový úsek, bude nucen ukončit svoji podnikatelskou činnost. (Růčková, 2021, s. 79)

Obratová rentabilita

Jedná se o ukazatel, který udává finanční efektivitu podnikového hospodaření. Představuje schopnost vytvářet pomocí obratu finanční přebytky, nutné pro další posilování pozice podniku. (Růčková, 2021, s. 80)

$$\text{obratová rentabilita} = \frac{\text{cash flow z provozní činnosti}}{\text{obrat}}$$

Rovnice 24: Obratová rentabilita

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 80)

Stupeň oddlužení

Tento ukazatel vyjadřuje poměr mezi financováním cizím kapitálem a schopností podniku vyrovnávat vzniklé závazky díky své finanční síle. Za doporučené rozmezí, ve kterém by se hodnoty měly pohybovat, je považováno 20-30 %. Klesající hodnota v čase indikuje rostoucí finanční napjatost podniku. (Růčková, 2021, s. 80)

$$\text{stupeň oddlužení} = \frac{\text{cash flow z provozní činnosti}}{\text{cizí kapitál}}$$

Rovnice 25: Stupeň oddlužení

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 80)

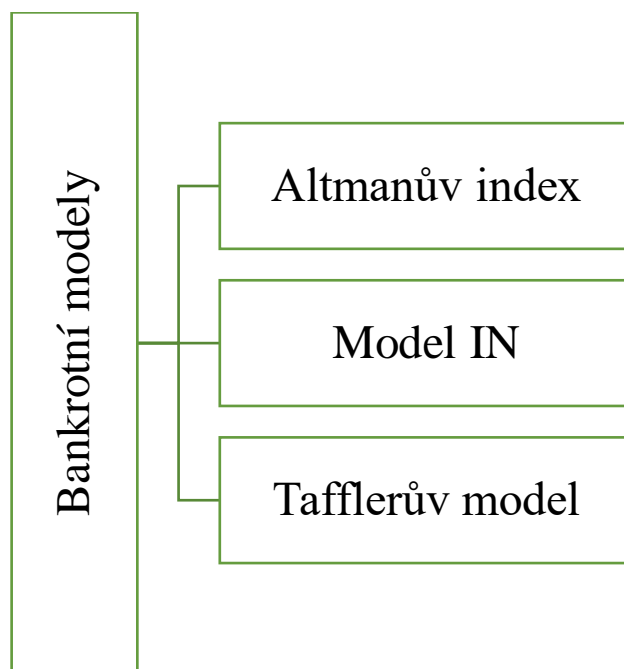
1.5 Soustavy účelově vybraných ukazatelů

K posouzení celkové finančně-ekonomické situace podniku se používají tzv. soustavy ukazatelů, jejichž podstatou je konstrukce jednoduchého modelu, jenž zobrazuje vzájemné vazby mezi dílčími ukazateli vyššího řádu. Mezi účelově vybrané skupiny

ukazatelů spadají bonitní a bankrotní modely. Cílem je predikce dalšího vývoje firmy na základě jednočíslné charakteristiky. (Růčková, 2021, s. 86)

1.5.1 Bankrotní modely

Hlavním záměrem těchto modelů je informovanost uživatelů finanční analýzy o tom, zda je podnik v dohledné době ohrožen bankrotem. Tyto modely vychází z předpokladu, že každá firma, která je ohrožena bankrotem, vykazuje určité symptomy, které jsou pro něj typické. Mezi zmiňované symptomy lze řadit problémy s běžnou likviditou, s výší čistého pracovního kapitálu a s rentabilitou celkového vloženého kapitálu. (Růčková, 2021, s. 89)



Obrázek 4: Druhy bankrotních modelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

Altmanův model

Za typický bankrotní model lze považovat Altmanův model známý též jako Z-skóre. Vychází z propočtu indexů celkového hodnocení. Jeho oblíbenost je charakteristická pro jednoduchost výpočtu. Je stanoven jako součet hodnot pěti běžných poměrových ukazatelů, jimž je přiřazena různá váha, z nichž největší má rentabilita celkového kapitálu. Altmanův model může být definován pro dva druhy společností:

1. Společnosti veřejně obchodovatelné na burze
2. Společnosti působící na rozvíjejících se trzích

(Růčková, 2021, s. 90)

Pro účely analyzované společnosti se budeme soustředit na druhou kategorii, tudíž výpočet Altmanova modelu (Z-skóre) bude ve tvaru:

$$Z = 0,717 \times X1 + 0,847 \times X2 + 3,107 \times X3 + 0,42 \times X4 + 0,998 \times X5$$

Rovnice 26: Z-skóre

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 91)

Tabulka 8: Vzorce Altmanova modelu

(Zdroj: Růčková, 2021)

X1	ČPK/aktiva celkem
X2	nerozdělený zisk/aktiva celkem
X3	EBIT/aktiva celkem
X4	VK/CK
X5	tržby/aktiva celkem

Vazba mezi výsledky a doporučenými hodnotami má pro analyzovanou společnost následující podobu:

Tabulka 9: Interpretace výsledků Altmanova modelu

(Zdroj: Růčková, 2021)

Z-skóre > 2,9	finančně zdravý podnik
1,2 < Z-skóre < 2,9	„šedá zóna“ nevyhraněných výsledků
Z-skóre < 1,2	firma je ohrožena vážnými finančními problémy

Model IN05

Index IN05 je poslední aktualizovanou verzí z modelů IN. Autory těchto modelů jsou manželé Neumaierovi, kteří zpracovali původní verzi modelu. Model IN99, IN01 a IN05 jsou pouhé modifikace modelu IN. Všechny tyto verze mají za cíl vyhodnotit finanční zdraví českých firem prostřednictvím matematicko-statistických modelů podnikového hodnocení. V indexu IN 05 byly pozměněny váhy některých ukazatelů a celková interpretace výsledků. (Růčková, 2021, s.94)

$$IN05 = 0,13 \times \frac{A}{CZ} + 0,04 \times \frac{EBIT}{Ú} + 3,97 \times \frac{EBIT}{A} + 0,21 \times \frac{VÝN}{A} + 0,09 \times \frac{OA}{KZ}$$

Rovnice 27: IN05

(Zdroj: Růčková, 2021, s.94)

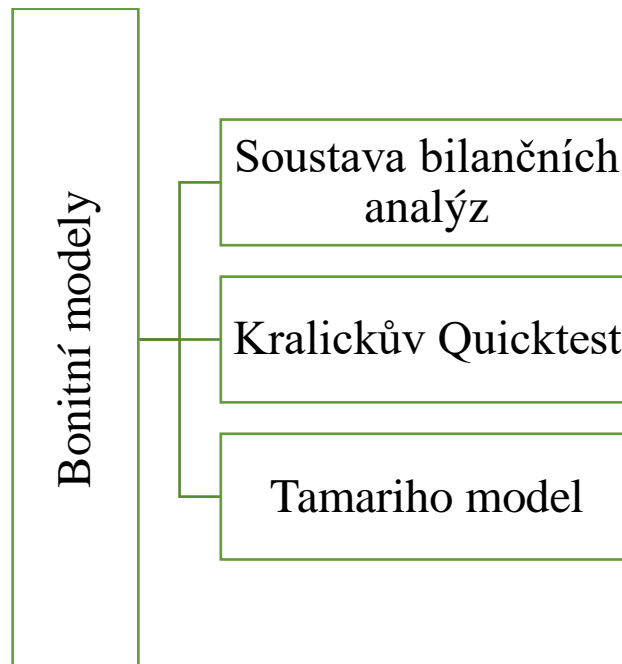
Tabulka 10: Interpretace výsledků modelu IN05

(Zdroj: Růčková, 2021, s.94)

IN05 > 1,6	podnik tvoří hodnotu
0,9 < IN05 < 1,6	„šedá zóna“
IN05 < 0,9	podnik netvoří hodnotu

1.5.2 Bonitní modely

Cílem těchto modelů je určení, zda firma patří k dobrým nebo špatným firmám, a to na základě diagnostiky jejich finančního zdraví. Jedná se o komparaci firem v rámci jednoho oboru podnikání. Bonitní modely poskytují možnost velmi jednoduchým způsobem ověřit rychlým testem fungování podniku. (Růčková, 2021, s. 95)



Obrázek 5: Druhy bonitních modelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

Kralickův Quicktest

Složení tohoto testu se stává ze čtyř rovnic, na jejichž základě pak hodnotíme situaci v podniku. První dvě rovnice hodnotí finanční stabilitu firmy a druhé dvě rovnice výnosovou situaci firmy. (Růčková, 2021, s. 96)

Hodnocení firmy je poté provedeno ve třech následujících krocích:

1. Hodnocení finanční stability – součet bodové hodnoty R1 a R2 dělený 2
2. Hodnocení výnosové situace – součet bodové hodnoty R3 a R4 dělený 2
3. Hodnocení celkové situace – součet bodové hodnoty finanční stability a výnosové situace dělený 2

(Růčková, 2021, s. 97)

$$R1 = \frac{\textit{vlastní kapitál}}{\textit{aktiva celkem}}$$

Rovnice 28: R1-kapitálová síla

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 96)

$$R2 = \frac{\textit{cizí zdroje} - \textit{peněžní prostředky}}{\textit{provozní cash flow}}$$

Rovnice 29: R2-doba uhrazení závazků

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 96)

$$R3 = \frac{\textit{EBIT}}{\textit{aktiva celkem}}$$

Rovnice 30: R3

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 96)

$$R4 = \frac{\textit{provozní cash flow}}{\textit{výkony}}$$

Rovnice 31: R4-výnosnost

(Zdroj: Růčková, 2021, s. 96)

Tabulka 11: Bodování výsledků Kralickova Quicktestu

(Zdroj: Růčková, 2021)

	0 bodů	1 bod	2 body	3 body	4 body
R1	<0	0-0,1	0,1-0,2	0,2-0,3	>0,3
R2	>30	12-30	5-12	3-5	<3
R3	<0	0-0,08	0,08-0,12	0,12-0,15	>0,15
R4	<0	0,05-0,08	0,05-0,08	0,08-0,1	>0,1

Tabulka 12: Interpretace výsledků Kralickova Quicktestu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

>3	bonitní firma
1-3	„šedá zóna“
<1	potíže ve finančním hospodaření firmy

1.6 Analýza vnějšího prostředí

Pokud chceme analyzovat finanční situaci podniku, je důležité mít na paměti i ostatní faktory, které na podnik působí a mohou tak výrazně ovlivnit jeho finanční strukturu, postavení na trhu a další ekonomický vývoj. Součástí finanční analýzy by tedy měla být i analýza vnějšího/vnitřního prostředí, aby byly uváženy veškeré faktory.

K analýze makroprostředí lze použít tzv. metodu **PESTLE**. Jedná se o rozbor čtyř skupin, a to jmenovitě:

Politických faktorů – Tato skupina tvoří celý společenský systém, v němž firmy uskutečňují svoji činnost. Součástí je politický vývoj dané země a vliv na její okolí.

Ekonomických faktorů – Výchozím bodem je ekonomická situace dané země a také její hospodářská politika. Spadá sem vývoj HDP, inflace, ekonomický růst, daňová politika, výše úrokových sazeb atd.

Sociálních a kulturních faktorů – Do této skupiny se řadí především demografické údaje (porodnost, úmrtnost, rozvodovost), sociální skladba obyvatelstva, kulturní a morální zvyky. Pokud bychom převedli konkrétní příklady na náš případ, tak je možné zmínit lokalitu, preference, velikost rodiny, finanční dostupnost a další faktory.

Technologických faktorů – Tyto činitele představují technologické změny, inovace dané země.

Legislativních faktorů – Tato skupina je orientovaná na vlivy národní a evropské legislativy. V případě nemovitostního trhu je legislativa protkaná různými vazbami s dalšími obory a širokou škálou zákonů, které specifikují podmínky, smlouvy, vyhlášky aj.

Ekologických faktorů – Ekologické faktory by neměly být opomíjeny. Zahrnují místní, národní a světovou problematiku životního prostředí a řeší environmentální otázky.

(Srpková, 2010, s. 131)

1.7 SWOT analýza

Jako doplňující analýzu jsem nakonec zvolila analýzu SWOT, neboť k vhodnější Spider analýze nebyla k dispozici vhodná data.

Analýzu SWOT lze popsat jako nástroj pro systematickou analýzu, který se zaměřuje na charakteristiku faktorů ovlivňujících strategické postavení podniku. Základem této analýzy je identifikace silných a slabých stránek vnitřního prostředí podniku a z nich plynoucích hrozeb a příležitostí z vnějšího prostředí. Za základní cíl lze považovat potlačení slabých stránek, a naopak podpoření těch silných. Zároveň je důležité zmínit fakt, že hrozby i příležitosti jsou interferenční a nelze tedy vyloučit změnu hrozeb na příležitosti a naopak. Sestavení diagramu SWOT analýzy umožňuje systematickost strategické volby.

(Sedláčková, 2006, s.92)

	Hrozby (T)	Příležitosti (O)
Slabé stránky konkurenta (W)	Reakce konkurenta na hrozby okolí s ohledem na jeho slabé stránky	Reakce konkurenta na příležitosti s ohledem na jeho slabé stránky
Silné stránky konkurenta (S)	Reakce konkurenta na hrozby okolí s ohledem na jeho silné stránky	Reakce konkurenta na příležitosti s ohledem na jeho silné stránky

Obrázek 6: Diagram SWOT analýzy

(Zdroj: Sedláčková, 2006, s.92)

2 Analýza současného stavu

2.1 Charakteristika vybrané společnosti

Tabulka 13: Charakteristika vybrané společnosti

(Zdroj: Justice.cz, 2017)

Obchodní společnost	ZORG Invest, s.r.o.
Datum vzniku a zápisu do OR	13.10.2017
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Identifikační číslo	065 21 525
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Základní kapitál	2 Kč

Vybraná společnost, na kterou je tato práce zaměřena se nazývá ZORG Invest, s.r.o., která je dceřinou společností Fondu kvalifikovaných investorů RESIDENTO SICAV, a.s.

Společnost byla založena především s hlavní myšlenkou držby nakoupených nemovitostí. S růstem nemovitostního trhu, zájmu o nájemní bydlení, a především neustávajícím zvyšováním cen nemovitostí se společnost okrajově zaměřila i na samotnou správu a pronájem.

Dosavadní vývoj

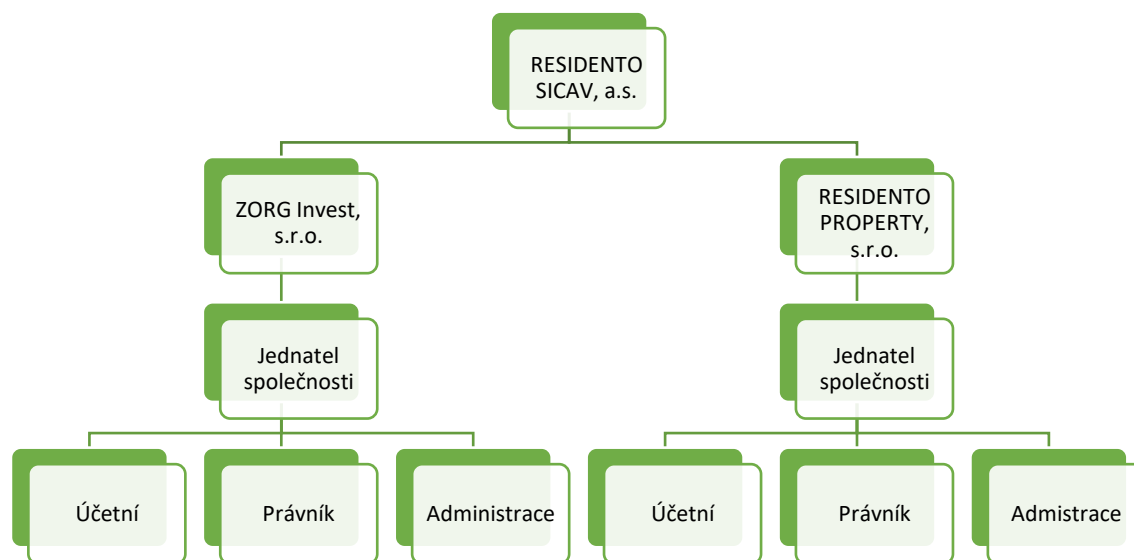
Společnost vznikla v říjnu 2017 a pokračuje se svou činností až do současnosti.

Během roku 2018 nakoupila společnost pár nemovitostí, ale od roku 2019 se chod společnosti začal rozvíjet nejvíce, a to z důvodu založení mateřské společnosti již zmiňované RESIDENTO SICAV, a.s., která se stala hlavním zdrojem finančních prostředků k nákupu nemovitostí. Tímto způsobem hospodaří společnost Zorg Invest, s.r.o. i nadále.

Organizační struktura

Jak již bylo výše zmíněno, ZORG Invest, s.r.o. je dceřinou společností Fondu kvalifikovaných investorů RESIDENTO SICAV, a.s. Analyzovaná společnost je zastoupena jednatelem společnosti, který je statutárním orgánem a současně rozhoduje o celkovém chodu a nakládání s přísunem finančních prostředků z Fondu. Společně

s jednatelem působí ve společnosti také účetní, právník a další zaměstnanec, který obstarává veškeré náležitosti okolo správy nemovitostí a administrativy. Všichni pracovníci zahrnutí v organizační struktuře však nejsou oficiálně zaměstnaní u analyzované společnosti, nýbrž jsou odměňováni mateřskou společností.



Obrázek 7: Organizační struktura společnosti

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Fond Residento SICAV, a.s. neboli „mateřská společnost“ má majoritní vliv na financování obou dceřiných společností. Vše začíná u kvalifikovaných investorů, kteří uloží svoje finanční prostředky do fondu s garantovaným výnosem. Klienti tedy ve své podstatě investují jak do nájemního bydlení, tak do samotných nemovitostí, které nabývají postupem času na hodnotě. Veškeré finanční prostředky, které fond za měsíc načerpá od investorů jsou využity, a to ve formě:

- Akvizice různých druhů nemovitostí (byty, pozemky, apartmány)
- Samotné investice fondu do jiných investičních společností, případně do jejich prioritních akcií
- Poskytnutých úvěrů na projekty s výhodnou úrokovou sazbou pro fond

Výše zmiňované akvizice nemovitostí se týkají obou dceřiných společností, přesně pro tento účel byly vytvořeny. Na základě uzavřených úvěrových smluv mezi fondem a společnostmi ZORG Invest, s.r.o. se načerpají potřebné finanční prostředky k akvizici

konkrétní nemovitosti, a to pomocí žádosti o čerpání, která je zaslaná správci fondu k odsouhlasení. Tento postup je využíván při každém projektu zvlášť, takže je vždy jedna úvěrová smlouva na jeden projekt. Výše uvedené náležitosti vedou k pojmu SPV „Special purpose vehicle“, což jsou společnosti založené za účelem realizace konkrétního projektu. SPV společnost si řídí veškeré procesy spojené s projektem sama bez ohledu na zakladatelskou společnost, která nenese finanční riziko za SPV společnost a její majetek je tudíž mimo ohrožení. (Arrows ETL Global, 2020)

Za SPV společnost se dá tedy považovat dceřiná společnost ZORG Invest, s.r.o. i RESIDENTO PROPERTY, s.r.o., která se zaměřuje na akvizici rekreačních nemovitostí nikoliv však rezidenčních, jako tomu je u společnosti ZORG Invest, s.r.o. Z toho důvodu, že se společnosti specializují každá na jiný typ nemovitostí, se automaticky vylučuje jejich vzájemná konkurence.

Povinné účetní výkazy společnosti

Podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ZORG Invest, s.r.o. patří mezi mikro účetní jednotky (Vyhláška č. 500/2002 Sb.), tudíž může sestavovat účetní závěrku ve zkráceném rozsahu.

Veškeré účetní výkazy společnosti jsou sestavovány k řádným účetním závěrkám.

Rozvahu sestavuje analyzovaná společnost ve zkráceném rozsahu a také v analytické formě. Výkaz zisku a ztráty vyhotovuje jak v plném rozsahu s druhovým členěním nákladů, tak v analytické podobě, a to vše dle Vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Historie a financování

Od vzniku společnosti ZORG Invest, s.r.o. bylo financování formou vlastních vložených prostředků. V roce 2018 vznikla mateřská společnost RESIDENTO SICAV, a.s., která poskytovala finanční prostředky formou úvěrů na základě uzavřených smluv o úvěrech, které byly očíslované pro přehlednost a spojitost s projekty, na které byly finance využity. Na začátku roku 2021 byl 100% podíl analyzované společnosti převeden do Fondu kvalifikovaných investorů, čímž se stala dceřinou společností a veškeré financování tak plynulo přímo z mateřské společnosti.

Odběratelé

Roli odběratelů u analyzované společnosti hrají všichni nájemci, kterým je poskytnuto nájemní bydlení skrze tuto společnost, protože jsou klíčovými odběrateli těchto služeb. Téměř 100 % odběratelů tvoří drobní odběratelé, kterými jsou nájemci bytových prostor. Jejich vyjednávací síla je nízká, tudíž převažuje poptávka nad nabídkou.

Dodavatelé

U dodavatelů se můžeme zaměřit na dva hlavní zdroje. V první řadě se jedná o developerské společnosti, které poskytují možnost nákupu nemovitostí za předem stanovené obchodní podmínky. V současné době jsou developerské společnosti v čím dál větším zastoupení na nemovitostním trhu. Jejich projekty jsou tak lákavou nabídkou pro investory, kteří si zakoupí větší množství bytových jednotek v projektu a v budoucnu je prodají za mnohem vyšší hodnotu. Díky nepřetržitému růstu cen stavebního materiálu i cen nemovitostí pak mohou investoři zhodnotit svoji investici. Zároveň investoři mají možnost zakoupené byty pronajímat za poměrně vysoké nájemné, ale návratnost investice je potom mnohem delší. Vyjednávací síla developerských společností je velmi vysoká, určují si obchodní podmínky a také výši a frekvenci splátek z kupních cen. V takovém případě platí, že si analyzovaná společnost nemůže nárokovat podmínky, buď nabídku přijme nebo ne.

Druhou skupinou dodavatelů jsou společnosti, které se specializují na správu nemovitostí a poskytují tyto služby analyzované společnosti. V takovém případě se jedná o tzv. „*outsourcing*“, pomocí kterého dochází k zajištění služeb externími dodavateli. Vyjednávací síla je u takových firem poměrně nízká, jelikož jsou za jejich služby placeny různými ekvivalenty (měsíční odměnou, provizí za vyhledání nájemce). Avšak ve vztahu k analyzované společnosti jsou podmínky vždy oboustranně dohodnuty tak, aby vyhovovaly účastníkům smluvního vztahu.

2.2 Finanční analýza

2.2.1 Analýza absolutních ukazatelů

V této části se budu zabývat analýzou stavových a tokových ukazatelů z povinných účetních výkazů společnosti za období 2017-2021.

Horizontální a vertikální analýza aktiv

Horizontální analýza slouží k zaznamenání rozdílů mezi jednotlivými položkami účetních výkazů v jednotlivých obdobích. Tyto rozdíly budou vyjádřeny hodnotově i v procentuálním zastoupení.

Tabulka 14: Horizontální analýza aktiv

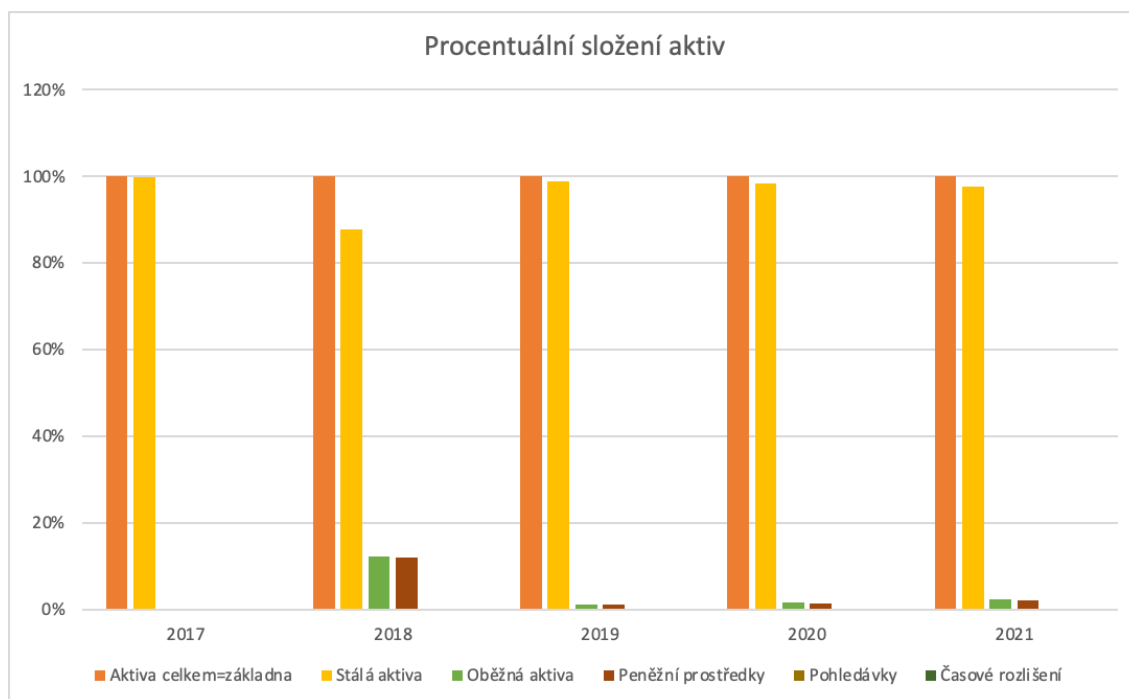
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Absolutní změna (v tis. Kč)	2017	2018	2019	2020	2021
Aktiva celkem	2004	11 912	82 565	10 729	54 691
Stálá aktiva	2000	10 203	83 168	10 055	52 631
Oběžná aktiva	4	1 709	-603	664	2 060
Peněžní prostředky	4	1 686	-618	379,00	1 943
Pohledávky		23	15	285,00	117
Časové rozlišení aktiv				10	0
Relativní změna (v %)	2017	2018	2019	2020	2021
Aktiva celkem	0	594	693	13	51
Stálá aktiva	0	510	815	12	49,9
Oběžná aktiva	0	43	-35	-110	116
Peněžní prostředky	0	422	-37	-61	134
Pohledávky	0		65	1 900	36
Časové rozlišení aktiv					

Tabulka 15: Vertikální analýza aktiv

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Vertikální analýza	2017	2018	2019	2020	2021
Aktiva celkem=základna	100%	100%	100%	100%	100%
Stálá aktiva	99,8%	87,7%	98,8%	98,3%	97,6%
Oběžná aktiva	0,2%	12,3%	1,2%	1,7%	2,4%
Peněžní prostředky	0,2%	12,1%	1,1%	1,4%	2,1%
Pohledávky		0,2%	0,04%	0,2%	0,3%
Časové rozlišení				0,01%	0,006%



Graf 1: Procentuální složení aktiv

(Zdroj: Vlastní zpracování)

U horizontální analýzy v roce 2017 jsou uvedeny hodnoty pouze z běžného období, protože analyzovaná společnost v roce 2016 ještě neexistovala, tudíž je relativní změna u všech položek rovna nule. Akvizice nemovitostí nabraly na obrátkách v letech 2018, 2019 a 2020. V těchto letech stoupají rozdíly o několik stovek procent. Nejvíce markantní rozdíl byl na přelomu roku 2017/2018, kdy se do majetku společnosti nakoupilo 13 bytových jednotek v Praze a pár dalších v Brně. Naopak peněžní prostředky klesají během sledovaného období. Důvodem jsou narůstající pohledávky ve formě poskytovaných záloh na služby, které tvoří pravidelné výdaje podniku.

Z vertikální analýzy lze snadno definovat položku, která má největší podíl na celkových aktivech a tou jsou stálá aktiva čili souhrn všech nemovitostí v majetku společnosti ZORG Invest, s.r.o. V roce 2017 je tento podíl na celkových aktivech nejvyšší a to až 99,8 %. Tento jev je způsoben prvotní fází existence podniku. Je logické, že se postupem času majetková struktura rozvíjí a není tvořena pouze a jen nemovitostmi.

Horizontální a vertikální analýza pasiv

Stejně jako v předchozím případě budou zaznamenány meziroční změny u jednotlivých položek, avšak ze strany pasiv.

Tabulka 16: Horizontální analýza pasiv

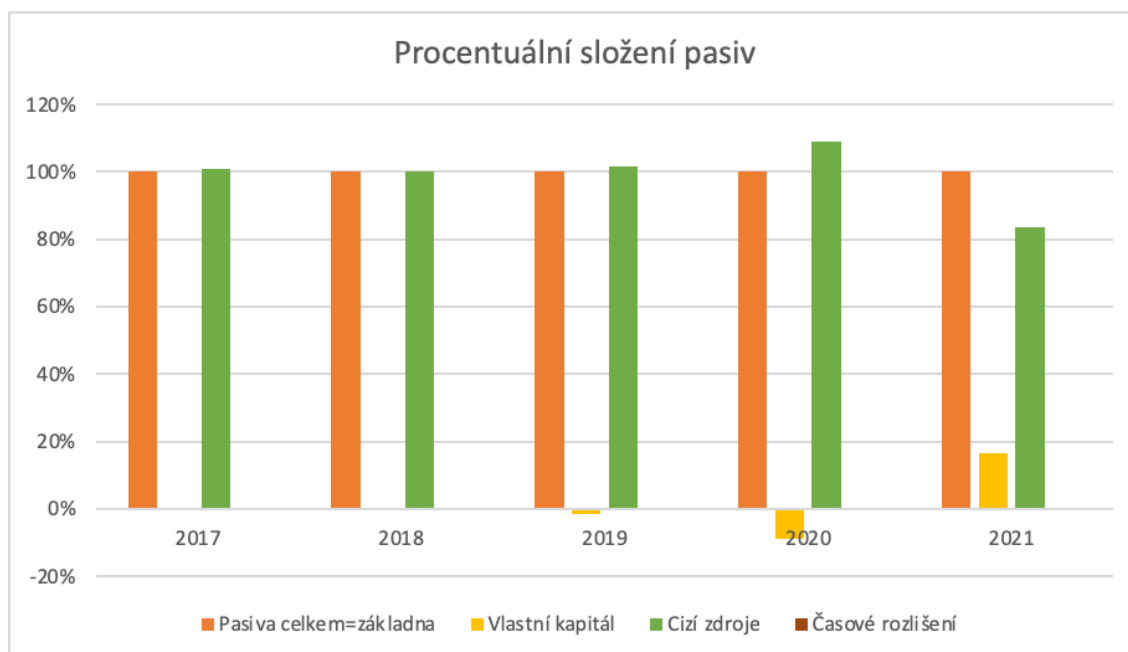
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Absolutní změna (v tis. Kč)	2017	2018	2019	2020	2021
Pasiva celkem	2 004	11 912	82 565	10 729	54 691
Vlastní kapitál	-11	-21	-1 482	-8 135	36 319
Základní kapitál a kapitálové fondy	2			3 765	42 956
VH minulých let		-11	-33	-1 481	-11 901
VH běžného období	-11	-10	-1 460	-10 420	5 264
Cizí zdroje	2 015	11 933	84 029	18 854	18 350
Závazky	2 015	11 933	84 029	18 854	18 350
Časové rozlišení			18	10	22
Relativní změna (v %)	2017	2018	2019	2020	2021
Pasiva celkem		594	593	11	51
Vlastní kapitál		191	4 631	537	-376
Základní kapitál a kapitálové fondy				188 250	1 141
VH minulých let				4 488	786
VH běžného období		91	6 952	704	-44
Cizí zdroje		592	602	19	14
Závazky		592	602	19	14
Časové rozlišení				56	79

Tabulka 17: Vertikální analýza pasiv

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Vertikální analýza	2017	2018	2019	2020	2021
Pasiva celkem=základna	100%	100%	100%	100%	100%
Vlastní kapitál	-0,6%	-0,2%	-1,6%	-9%	16,5%
Cizí zdroje	101%	100,2%	101,6%	109%	83,5%
Časové rozlišení			0,02%	0,03%	0,03%



Graf 2: Procentuální složení pasiv

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Absolutní změna při horizontální analýze pasiv vykazuje viditelný nárůst celkových pasiv, především pak cizích zdrojů financování. Na rozdíl od toho se vlastní kapitál rok od roku snižuje. Tato skutečnost je dána financováním skrz mateřskou společnost, veškeré finanční prostředky odvádí buď společnosti ZORG Invest, s.r.o. nebo RESIDENTO PROPERTY, s.r.o.

Nejvyšších hodnot dosáhla celková pasiva v roce 2019, kdy narostla o 594 %.

2.2.2 Analýza tokových ukazatelů

Tato analýza je soustředěna především na likvidní část podniku.

V jednotlivých letech lze u všech ukazatelů pozorovat podobné hodnoty, které se liší pouze v několika číselných jednotkách.

Horizontální a vertikální analýza VZZ

Níže uvedená tabulka představuje meziroční změny jak v absolutním, tak v procentuálním vyjádření všech výnosů a nákladů společnosti v analyzovaném období 2017-2021.

Tabulka 18: Horizontální analýza VZZ

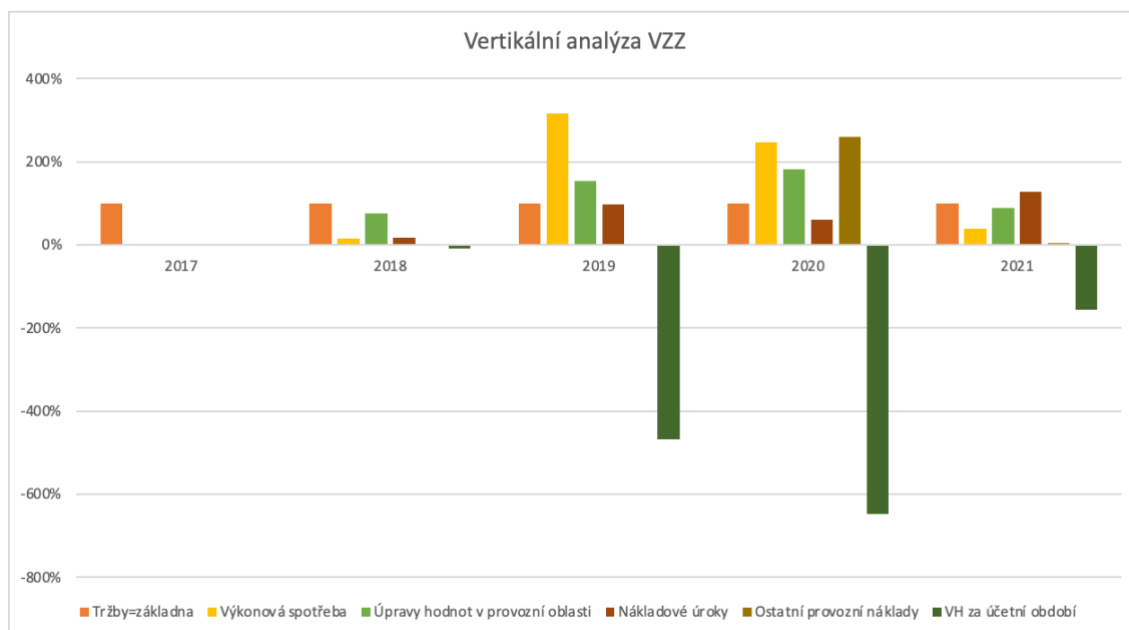
(Zdroj: Vlastní zpracování)

Absolutní změna (v tis. Kč)	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb		231	85	1 523	2 378
Výkonová spotřeba	10	23	965	3 540	-2 909
Úpravy hodnot v provozní oblasti		173	311	2 851	401
Ostatní provozní náklady		6	-3	1 097	-968
Nákladové úroky		40	269	4 453	589
Provozní VH	-10	29	-1 188	-5 965	5 854
Finanční VH	-1	-39	-272	-4 455	-590
VH před zdaněním	-11	-10	-1 460	-10 420	4 454
VH po zdanění	-11	-10	-1 460	-10 420	4 454
Relativní změna (v %)	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby z prodeje výrobků a služeb			37%	482%	129%
Výkonová spotřeba		230%	2924%	355%	-64%
Úpravy hodnot v provozní oblasti			180%	589%	12%
Ostatní provozní náklady			-50%	36567%	-88%
Nákladové úroky			673%	1441%	12%
Provozní VH		-290%	-6253%	510%	-82%
Finanční VH		3900%	680%	1428%	12%
VH před zdaněním		91%	6952%	704%	-37%
VH po zdanění		91%	6952%	704%	-37%

Tabulka 19: Vertikální analýza VZZ

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Vertikální analýza	2017	2018	2019	2020	2021
Tržby=základna	100%	100%	100%	100%	100%
Výkonová spotřeba		14,3%	315,9%	246,8%	39%
Úpravy hodnot v provozní oblasti		74,9%	153%	181,3%	89%
Nákladové úroky		17,3%	97,8%	59,8%	127%
Ostatní provozní náklady		2,6%	0,9%	258,9%	3%
VH za účetní období		-9%	-468,7%	-647,1%	-157%



Graf 3: Procentuální podíl nákladů a výnosů na tržbách

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Interpretací výsledků ve výše uvedených tabulkách a grafu lze dojít k rozklíčování nákladové a výnosové situace podniku. Většina hodnot při absolutní změně vykazuje nestabilní vývoj v průběhu let. Tržby z prodeje výrobků a služeb se každým rokem zvyšují, což je pozitivní faktor. Ke skokovému nárůstu došlo na přelomu roku 2019/2020 o celých 482 %. U položky úprav hodnot v provozní oblasti dochází též k přírůstku kvůli každoročnímu ocenění nemovitostí skrz vyhotovené znalecké posudky. Výkonová spotřeba v podobě spotřeby energií a nákladů na služby se sice pohybuje v menších jednotkách, i přesto eviduje růst kromě roku 2021. V horizontální analýze lze pozorovat i vývoj provozního a finančního výsledku hospodaření.

2.2.3 Analýza rozdílových ukazatelů

Tabulka 20: Výpočty rozdílových ukazatelů

(Zdroj: Vlastní zpracování)

v tis. Kč	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
ČPK-manažerský	OA-CKkr.	4-2015	1713-10249	1110-97949	1774-116067	3834-134990
ČPP	pohotové prostředky-závazkyok.	4-0	1690-0	1072-0	1451-0	3394-0
ČPM	(OA-zásoby)-závazkykr.	4-2015	1713-10249	1110-97949	1774-116067	3834-134990
VÝSLEDKY						
ČPK-výsledky		-2011	-8536	-96839	-114293	-131156
ČPP-výsledky		4	1690	1072	1451	3394
ČPM-výsledky		-2011	-8536	-96839	-114293	-131156

Celkový pohled na tabulku nepůsobí pozitivním dojmem kvůli záporným hodnotám ukazatelů ČPK a ČPM, které se vyskytují v jednotlivých letech analyzovaného období. Během následujících let se tento klesající trend stále prohluboval. Hodnoty ČPK a ČPM jsou totožné, protože podnik neeviduje žádné zásoby, tudíž tomu je tak i v případě jejich vzorců. Hodnoty ukazatele ČPP jsou kladné ve výši peněžních prostředků, protože analyzovaná společnost nedisponuje okamžitě splatnými závazky.

Společnost ZORG Invest, s.r.o. by tedy nedostála svým krátkodobým závazkům za použití oběžných aktiv k jejich úhradě, a zároveň netvoří svůj „finanční polštář“.

2.2.4 Analýza poměrových ukazatelů

V této části budou aplikovány všechny výpočty veškerých poměrových ukazatelů, které byly představeny v teoretické části. Hodnoty těchto ukazatelů budou srovnány s hodnotami konkurenční společnosti, která též disponuje přívlastkem SPV. Veškeré zdroje o konkurenční společnosti budou čerpány z Veřejného rejstříku a sbírek listin. (Justice.cz, 2017)

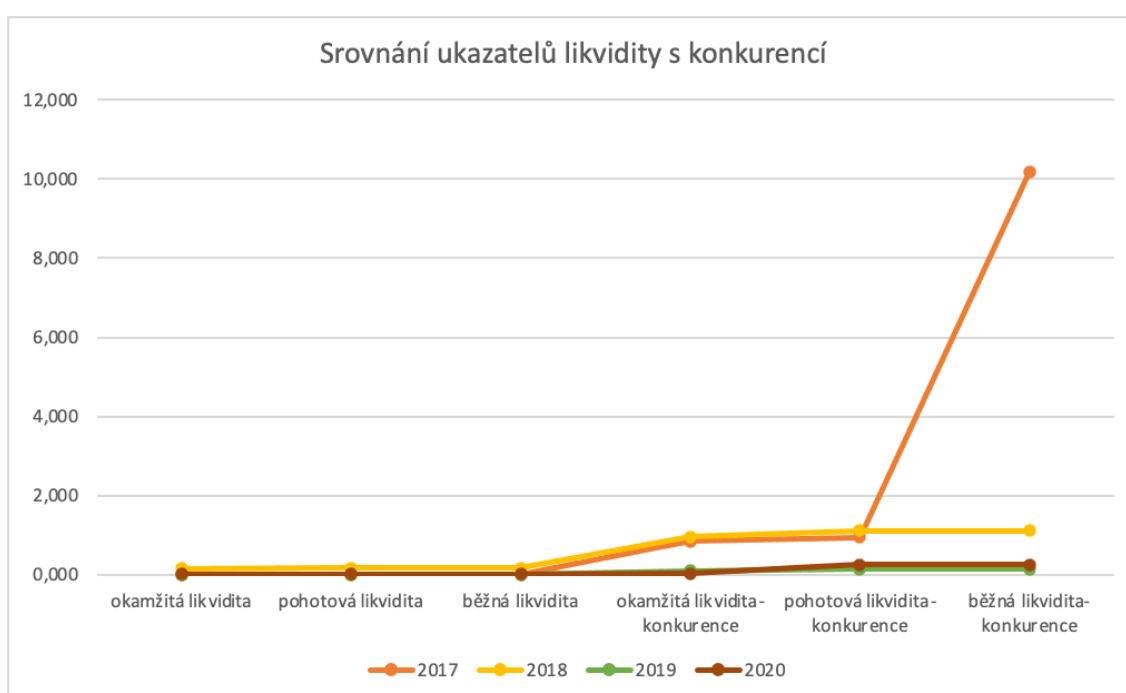
Ukazatele likvidity

Tabulka 21: Výpočty ukazatelů likvidity

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Likvidita	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
okamžitá likvidita	PP/kr.závazky	4/2015	1690/10249	1072/97949	1451/116067	3394/134990
pohotová likvidita	(OA-zásoby)/kr. závazky	4/2015	1713/10249	1110/97949	1774/116067	3834/134990
běžná likvidita	OA/kr. závazky	4/2015	1713/10249	1110/97949	1774/116067	3834/134990
VÝSLEDKY						
okamžitá likvidita		0,002	0,16	0,01100	0,01200	0,025
pohotová likvidita		0,002	0,17	0,01100	0,01500	0,028
běžná likvidita		0,002	0,17	0,011	0,015	0,028

Z důvodu správy nemovitostí a jejich pronájmu chybí analyzované společnosti likvidní prostředky ve formě zásob, materiálu, zboží nebo výrobků. Naopak má k dispozici krátkodobý finanční majetek v podobě hotovosti v pokladně a také financí na bankovním účtu. Do oběžných aktiv se také řadí pohledávky, do kterých v našem případě spadají poskytnuté zálohy na energie, plyn a další služby. V letech 2017-2019 se jedná o totožné hodnoty u všech typů likvidity, z důvodu silného podílu peněžních prostředků na oběžných aktivech. Ve zbývajících dvou letech je struktura oběžných aktiv ovlivněna nejen narůstajícími peněžními prostředky, ale také nárůstem pohledávek. Souhrnně lze konstatovat, že analyzovaná společnost není dostatečně likvidní.



Graf 4: Srovnání ukazatelů likvidity s konkurencí

(Zdroj: Vlastní zpracování dle účetních výkazů)

Výše uvedená tabulka zobrazuje porovnání jednotlivých ukazatelů likvidity s konkurenční firmou pouze v letech 2017-2020. Konkurence disponuje mnohem vyšší likviditou, ovšem to nemusí být zcela dobré znamení. V roce 2018 se pohybuje hodnota pohotové likvidity u konkurenční firmy v doporučeném rozmezí 1-1,5. V roce 2017 má dokonce ukazatel běžné likvidity až na hodnotě 10, i přes fakt, že doporučená hranice je 2,5. Tato skutečnost by se mohla projevit v nespokojenosti akcionářů, kteří vložili do

podniku své investice, a v případě vysoké likvidity je objem investic vázán v aktivech, tudíž firma ztrácí na efektivitě hospodaření.

Ukazatele rentability

Těmito ukazateli se měří celková ziskovost podniku, jinak řečeno vypovídají o schopnosti dosahovat výnosů na základě vloženého kapitálu.

Tabulka 22: Výpočty ukazatelů rentability

(Zdroj: Vlastní zpracování)

v %	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
ROA	EBIT/celková aktiva	-10/2004	19/13916	-1169/96481	-7134/107210	-1280/161901
ROCE	EBIT/dl.závazky+VK	-10/-11	19/-32	-1169/-1514	-7134/-9649	-1280/26670
ROE	EAT/VK	-11/-11	-21/-32	-1481/-1514	-11901/-9649	-6637/26670
ROS	EAT/tržby	-11/0	-21/231	-1481/316	-11901/1839	-6637/4217
ROC	zisk/náklady	-10/10	19/212	-1169/1485	-7134/8973	-1280/5497
Nákladovost	1-(zisk/tržby)	1-(-10/0)	1-(19/231)	1-(-1169/316)	1-(-7134/1839)	1-(-1280/4217)
VÝSLEDKY						
ROA		-0,5%	0,1%	-1,2%	-6,7%	-0,8%
ROCE		91,0%	-59,0%	77,0%	74,0%	-4,8%
ROE		100,0%	65,6%	97,8%	123,3%	-25,0%
ROS		0,0%	-9,0%	-469,0%	-647,0%	-157,0%
ROC		-100%	9%	-78,7%	-79,5%	-23,3%
Nákladovost		100%	92%	470%	488%	130%

Tabulka 23: Oborové průměry ukazatelů rentability

(Zdroj: Analytické materiály, 2018)

v %	2017	2018	2019
ROE	6,33	2,74	4,06
ROA	4,26	3,12	3,76

V nadcházejícím komentáři bude využito oborového průměru u některých ukazatelů rentability k patřičnému srovnání s tabulkou.

Samotná výnosnost nemovitosti se odvíjí od faktu, zda je využívána k dlouhodobému pronájmu, nebo je pouze součástí majetku společnosti po určitou dobu, kdy se spoléhá na neustále rostoucí tendenci nemovitostního trhu, a poté se nemovitost prodá za vyšší prodejní cenu než kupní. Ve společnosti ZORG Invest, s.r.o. jsou po dokončení stavby všechny bytové jednotky pronajímány. Z racionálního hlediska by trvalo nespočet let, než by jejich návratnost v podobě měsíčních plateb dosáhla pořizovacích cen bytů. Proto rentabilita celkových aktiv (ROA) nedosahuje hodnot, jakých by měla nebo dokonce

překračuje hranici do záporných jednotek. K nejvyššímu nárůstu došlo na přelomu roku 2020/2021, a to o 5,85 %, ačkoliv se jedná o záporné číslo.

Hodnoty ukazatele rentability vloženého kapitálu (ROE) dosahují kladných hodnot kromě roku 2021. Analyzovaná společnost v roce 2017 započala svou činnost akvizicí několika nemovitostí do svého majetku, avšak za pomoci cizího kapitálu. Skutečnost, že výsledek hospodaření v průběhu let klesá a taktéž i vložený vlastní kapitál, způsobuje příznivý dopad na jeho rentabilitu.

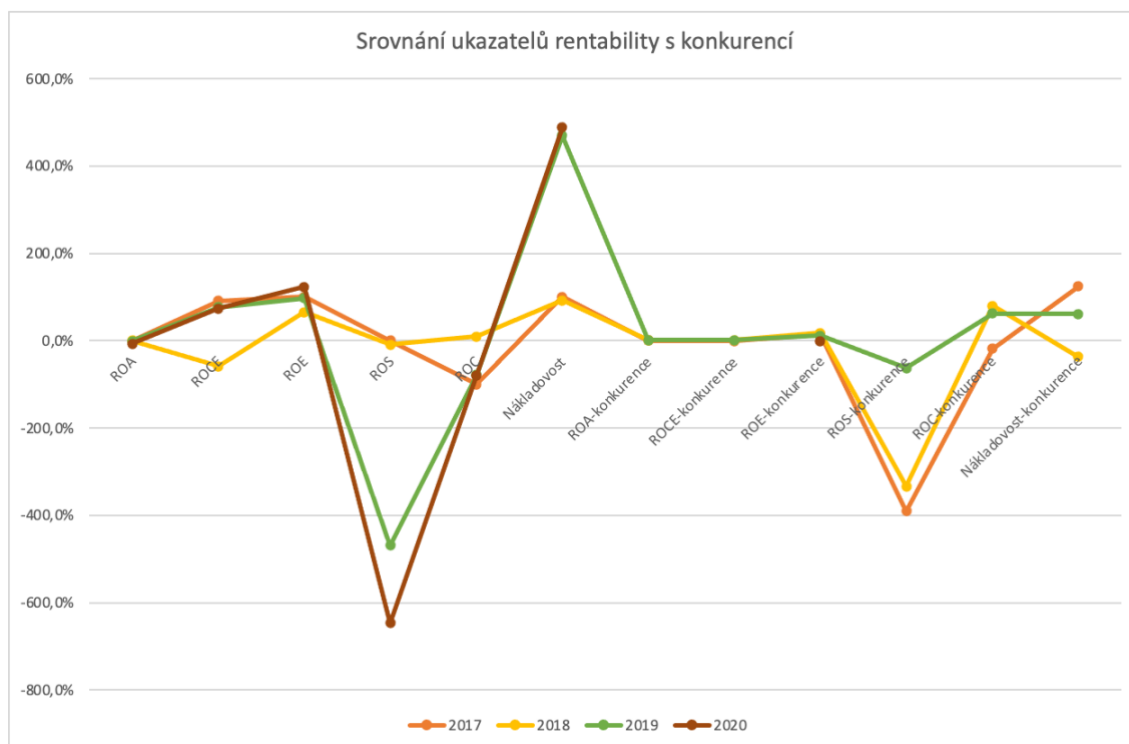
Hodnota tohoto ukazatele v rozmezí let 2018-2020 vzrostla, a to celkově o 57,7 %. Příčinou zvýšení bylo zmenšení podílu vlastního kapitálu kvůli nepřetržitému růstu úvěrů od mateřské společnosti. Zároveň také pokles úrokové sazby u některých úvěrových smluv ze 6 % p.a. na 4,5 % p.a.

Pozitivním faktorem jsou zvyšující se tržby z prodeje výrobků a služeb v jednotlivých letech. Markantní nárůst tržeb o 129,3 % oproti předchozímu období proběhl v roce 2021. Vzhledem k záporně orientovaným ziskům mají všechny hodnoty ukazatele rentability tržeb (ROS) klesající tendenci.

U ukazatele rentability celkového investovaného kapitálu (ROCE) nebylo počítáno s dlouhodobými závazky, nýbrž pouze s vlastním kapitálem. V roce 2018 podnik disponoval kladným provozním výsledkem hospodaření, ale záporným vlastním kapitálem. V roce 2021 tomu bylo přesně naopak, v obou těchto rocích se jedná o záporné hodnoty tohoto ukazatele.

Při provozní analýze byly zahrnuty do vzorců pro výpočet rentability nákladů (ROC) a nákladovosti položky z provozní oblasti. U obou ukazatelů lze pozorovat žádoucí hodnotu pouze v roce 2018. V případě ROC se jedná o hodnotu 9 %, v průběhu ostatních let se nachází v záporných číslech. Nákladovost se zaměřuje na nižší kladné hodnoty, jelikož tento fakt odráží lepší výsledky hospodaření s nižšími náklady. Opět do žádoucí množiny spadá jen rok 2018 s nákladovostí 92 %.

Pro lepší přehlednost je níže uvedeno srovnání ukazatelů rentability s anonymní konkurenční firmou, která disponuje stejným přívlastkem SPV.



Graf 5: Srovnání ukazatelů rentability s konkurencí

(Zdroj: Vlastní zpracování dle účetních výkazů)

Ukazatele zadluženosti

Tabulka 24: Výpočty ukazatelů zadluženosti

(Zdroj: Vlastní zpracování)

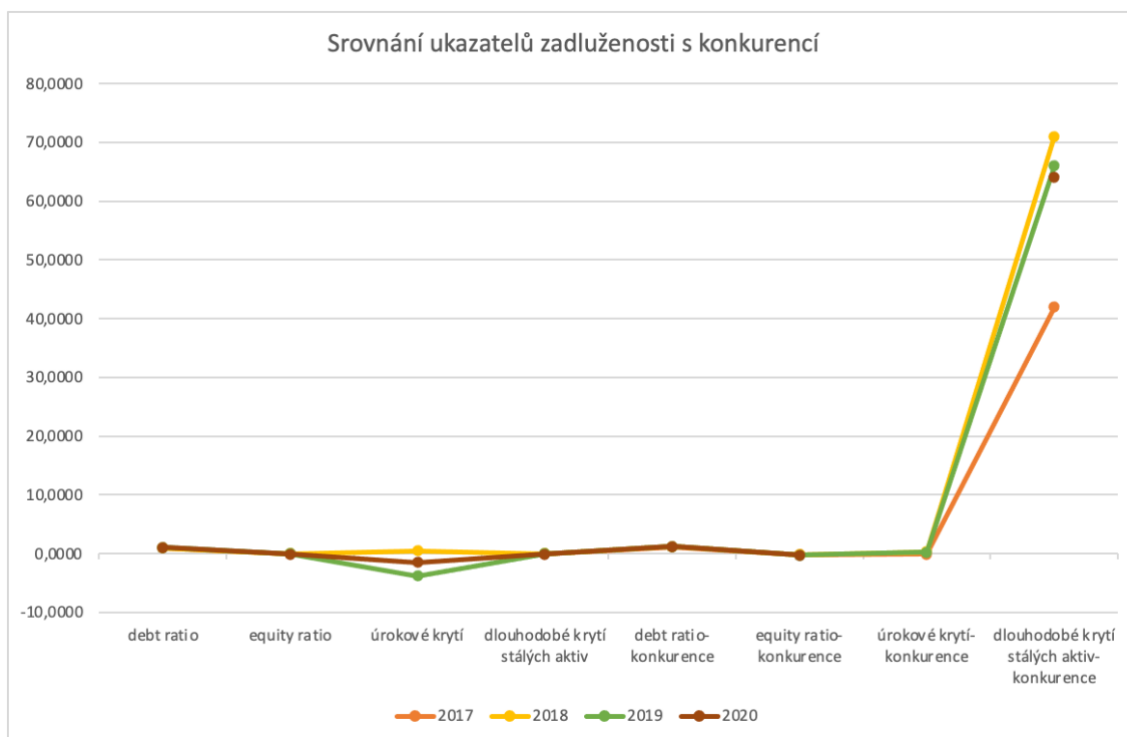
Ukazatele zadluženosti	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
debt ratio	CK/aktiva	2015/2004	13948/13916	97977/96481	116831/107210	135181/161901
equity ratio	VK/aktiva	-11/2004	-32/13916	-1514/96481	-9649/107210	26670/161901
úrokové krytí	EBIT/nákladové úroky	-10/0	19/40	-1169/309	-7134/4762	-1280/5351
dlouhodobé krytí stálých aktiv	VK+dl.CK/stálá aktiva	-11/2000	-32/12203	-1514/95371	-9649/105426	26670/158057
VÝSLEDKY						
debt ratio		1,0055	1,0023	1,0155	1,0897	0,8350
equity ratio		-0,0055	-0,0023	-0,0157	-0,09	0,1647
úrokové krytí		0	0,475	-3,783	-1,498	-0,239
dlouhodobé krytí stálých aktiv		-0,0055	-0,0026	-0,0159	-0,0915	0,1687

Na základě výpočtů z výše uvedené tabulky lze provést jejich rozbor. Ukazatel věřitelského rizika (debt ratio) vyjadřuje míru financování celkových aktiv pomocí cizího kapitálu. Veškeré hodnoty v letech 2017-2020 jsou tvořeny 100 % podílem cizích zdrojů na aktivech kromě roku 2021, kdy hodnota klesla po zaokrouhlení na 84 %. Doplnkový ukazatel ve formě koeficientu samofinancování (equity ratio) naopak popisuje míru

financování aktiv skrz vlastní kapitál. Z tabulky je možné vyčíst vztah mezi těmito ukazateli. Součet hodnot by se měl blížit číslu 1. Výsledky koeficientu samofinancování vychází z logiky věci v záporných číslech kromě roku 2021.

Ukazatel úrokového krytí nespĺňuje požadavek osminásobku provozního výsledku hospodaření, tudíž analyzovaná společnost v následujících letech není schopna hradit své nákladové úroky ze zisku.

Většina výstupních hodnot ukazatele dlouhodobého krytí stálých aktiv nespĺňuje podmínku větší než jedna. Tato skutečnost vypovídá o podkapitalizaci podniku, která se vyznačuje příliš vysokou zadlužeností a nepřiměřeností vlastního kapitálu k rozsahu provozní činnosti firmy.



Graf 6: Srovnání ukazatelů zadluženosti s konkurencí

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Srovnání s konkurenční firmou vykazuje změny u ukazatele úrokového krytí, které mají o něco vyšší hodnoty, avšak stále jejich výsledky jsou nežádoucí z hlediska stanoveného požadavku na ideální poměr provozního výsledku hospodaření a nákladových úroků. Z hlediska ukazatele dlouhodobého krytí stálých aktiv lze konstatovat markantní překapitalizaci konkurenčního podniku ve sledovaném období.

Ukazatele aktivity

Tabulka 25: Výpočty ukazatelů aktivity

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Ukazatele aktivity	výpočet	2018	2019	2020	2021
Obrat celkových aktiv	Tržby/aktiva	231/13916	316/96481	1839/107210	4217/161901
Rychlost obratu závazků	Tržby/závazky	231/13948	316/97977	1839/116831	4217/135181
Doba obratu závazků	365/rychlost obratu	365/0,017	365/0,0032	365/0,02	365/0,03
Rychlost obratu pohledávek	Tržby/pohledávky	231/23	316/38	1839/234	4217/232
Doba obratu pohledávek	365/rychlost obratu	365/10	365/8,32	365/7,86	365/18,2
VÝSLEDKY					
Obrat celkových aktiv		0,017	0,0033	0,02	0,03
Rychlost obratu závazků		0,017	0,0032	0,02	0,03
Doba obratu závazků		21471	114063	18250	12167
Rychlost obratu pohledávek		10	8,32	7,86	18,2
Doba obratu pohledávek		36,5	43,9	46,4	20

Ve výše uvedené tabulce není vyobrazen rok 2017, a to z důvodu nulových tržeb, tudíž i nulových hodnot u ostatních výpočtů.

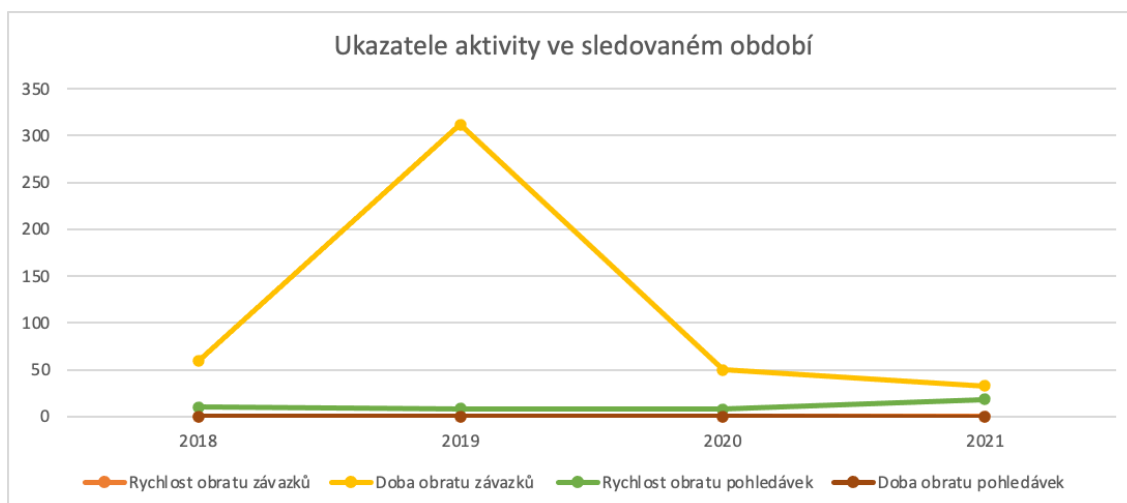
Hodnoty ukazatele obratu celkových aktiv nedosahují požadované hranice 0,08, která byla získána z analytických materiálů Ministerstva průmyslu a obchodu. (Analytické materiály, 2019)

Na základě výše zmíněného výroku, lze společnosti ZORG Invest, s.r.o. doporučit odprodej některých aktiv v majetku, aby se celkový jejich obrat zvýšil. To vše za podmínky, že by do svého majetku nepořizovala další nemovitosti a dále se tak nezadlužovala.

Rychlost a související doba obratu závazků vypovídá o tom, za jakou dobu a jakou rychlostí jsou závazky splaceny. V roce 2019 by závazky byly splaceny za 312 let, současně v tomto roce je i velmi nízká rychlost jejich obratu. Pozitivním faktorem je okamžité snížení jak rychlosti, tak doby obratu v dalších letech.

Korespondující ukazatel rychlosti a doby obratu pohledávek by měl disponovat nižší hodnotou u doby obratu a vyšší u rychlosti obratu vůči stejným ukazatelům závazků, což dle tabulky analyzovaná společnost splňuje.

Pro lepší přehlednost poslouží níže uvedený graf.



Graf 7: Ukazatele aktivity

(Zdroj: Vlastní zpracování)

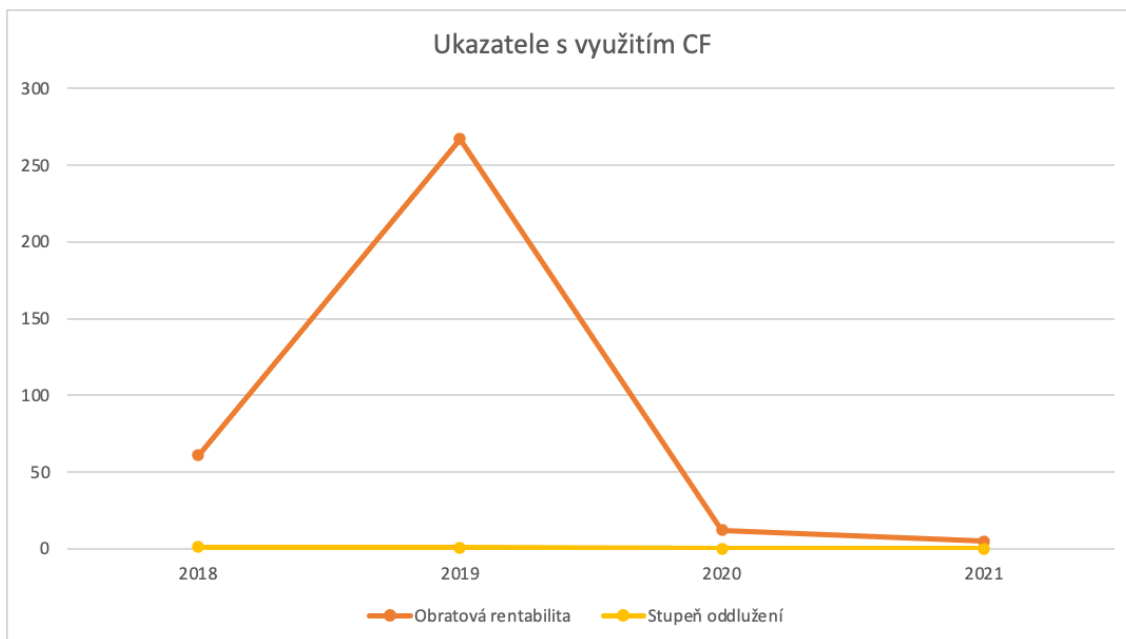
2.2.5 Ukazatele s využitím cash flow

Tabulka 26: Výpočty ukazatelů CF

(Zdroj: Vlastní zpracování)

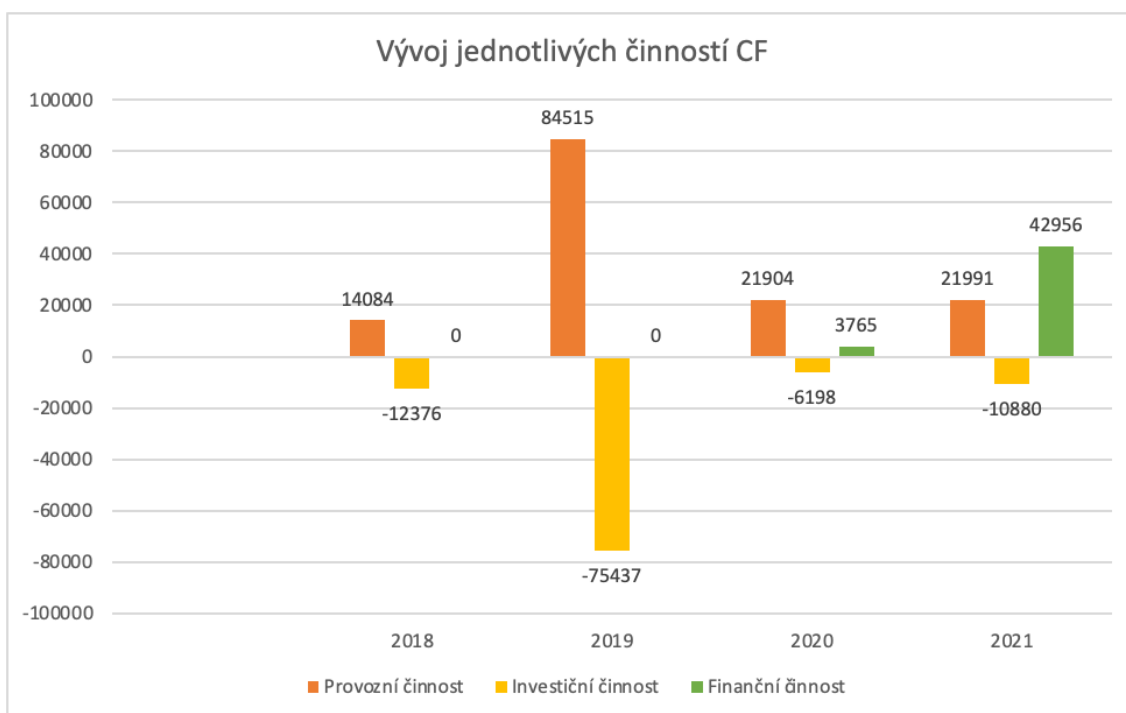
Ukazatele s využitím CF	výpočet	2018	2019	2020	2021
Obratová rentabilita	CF z provozní činnosti/obrat	14084/231	84515/316	21904/1839	21991/4217
Stupeň oddlužení	CF z provozní činnosti/CK	14084/13948	84515/97977	21904/116831	21991/135181
VÝSLEDKY					
Obratová rentabilita		61	267	12	5
Stupeň oddlužení		1	0,9	0,2	0,2

Výsledky těchto ukazatelů mají velkou vypovídací schopnost o finanční situaci podniku. Obratová rentabilita analyzované společnosti dosáhla nejvyšší hodnoty v roce 2019, protože provozní cash flow dosahovalo též nejvyšší hodnoty v tomto období. Stupeň oddlužení neboli „*indikátor racionality finanční politiky*“ (Růčková, 2021, s.81) v letech 2020 a 2021 spadá do rozumného rozmezí 20-30 %, jinak řečeno, podnik v těchto letech byl schopen vyrovnávat své finanční závazky pomocí rovnováhy mezi vlastní finanční silou a cizím kapitálem.



Graf 8: Ukazatele s využitím CF

(Zdroj: vlastní zpracování)



Graf 9: Vývoj jednotlivých činností CF

(Zdroj: Vlastní zpracování)

2.2.6 Bankrotní model

Metoda bankrotního modelu, se kterou bude počítáno v následující analýze, se nazývá Altmanův index finančního zdraví. Tato metoda vychází z propočtu skupiny indexů celkového hodnocení podniku.

Pro výpočet budeme využívat níže uvedený vzorec a dopočítáme hodnoty Z-skóre za jednotlivé roky zvlášť.

$$Z = 0,717 \times X1 + 0,847 \times X2 + 3,107 \times X3 + 0,42 \times X4 + 0,998 \times X5$$

Rovnice 32: Z-skóre

(Zdroj: Růčková, 2021, s.91)

Tabulka 27: Výpočet soustav rovnic Altmanova modelu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Altmanův index	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
X1	ČPK/aktiva	-1	-0,61	-1	-1,07	-0,811
X2	nerozdělený zisk/aktiva		-0,0023	-0,0157	-0,1251	-0,124
X3	EBIT/aktiva	-0,005	0,0014	-0,012	-0,067	-0,0079
X4	tržní hodnota ZJ/závazky	-0,005	-0,0023	-0,015	-0,083	0,197
X5	tržby/aktiva		0,0166	0,0033	0,01715	0,026
Výsledky	Z-skóre (rovnice)	-0,735	-0,419	-0,771	-1,099	-0,602

Tabulka 28: Interpretace výsledků

(Zdroj: Vlastní zpracování)

rok	výsledná hodnota	hrozící bankrot	šedá zóna	bonitní firma
2017	-0,735	<1,2	1,2-2,9	>2,9
2018	-0,419	<1,2	1,2-2,9	>2,9
2019	-0,771	<1,2	1,2-2,9	>2,9
2020	-1,099	<1,2	1,2-2,9	>2,9
2021	-0,602	<1,2	1,2-2,9	>2,9



Graf 10: Znázornění výsledných hodnot Z-skóre

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Na základě výsledných hodnot lze deklarovat, že z pohledu Altmanova indexu spadá společnost ZORG Invest, s.r.o. do skupiny firem s vážnými finančními problémy a náběhem na bankrot, jelikož všechny výsledné hodnoty se propadly do záporných čísel, kde bonitní podnik nemá co dělat.

Na druhou stranu je důležité zmínit i předmět činnosti společnosti, kterým je akvizice nemovitostí a jejich správa. V tomto odvětví se dá těžko pracovat s pozitivním výsledkem hospodaření, dokud jsou tržby tvořeny především příjmy v podobě nájmu.

Model IN05

V následujících tabulkách bude vyobrazen propočet indexu IN05 a také interpretace jeho výsledků v číselném i grafickém provedení.

Tabulka 29: Výpočet modelu IN05

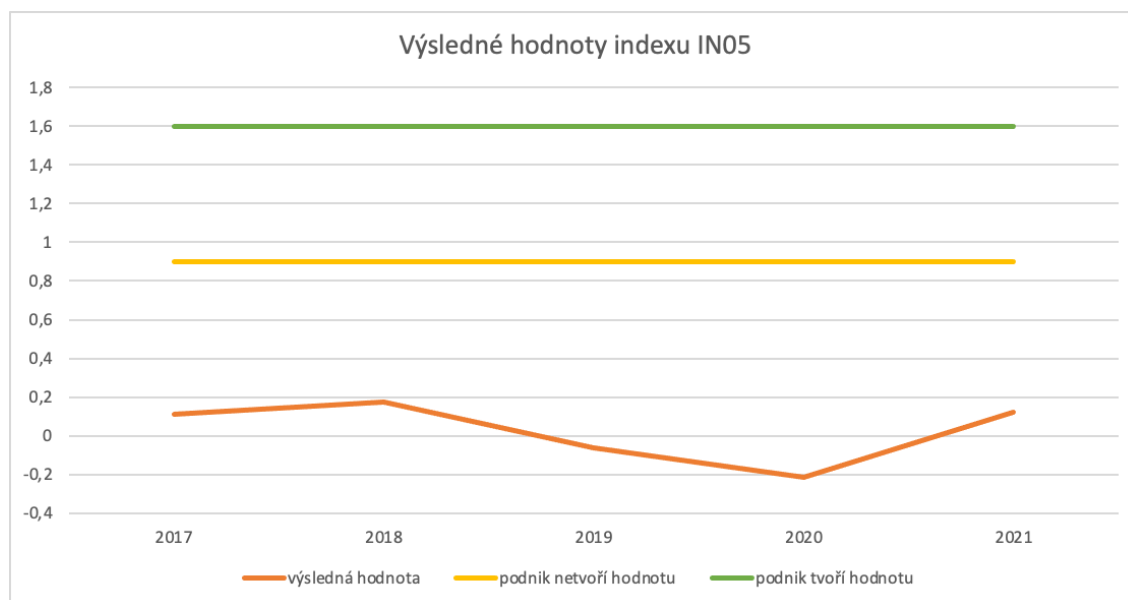
(Zdroj: vlastní zpracování)

výpočet rovnic	2017	2018	2019	2020	2021
A/CZ	0,99	0,99	0,98	0,92	1,2
EBIT/Ú	0	0,475	-3,783	-1,498	-0,239
EBIT/A	-0,0049	0,0014	-0,01	-0,07	-0,008
VÝN/A	0	0,017	0,0033	0,02	0,03
OA/KZ	0,002	0,17	0,011	0,015	0,028

Tabulka 30: Výsledné hodnoty modelu IN05

(Zdroj: vlastní zpracování)

výsledky	2017	2018	2019	2020	2021
IN05	0,109427	0,172128	-0,0619438	-0,2126744	0,123492



Graf 11: Grafické znázornění výsledků modelu IN05

(Zdroj: vlastní zpracování)

Komplexně lze konstatovat, že bankrotní model splnil svůj účel. Výsledné hodnoty analyzované společnosti nedosahují ani spodní meze 0,9, při které podnik netvoří hodnotu.

2.2.7 Bonitní model

Jako bonitní model bude uveden Kralickův Quicktest, pomocí kterého bude ověřena bonita analyzované společnosti.

V prvním kroku se jedná o výpočet soustavy čtyř rovnic.

Tabulka 31: Výpočty soustav Kralickova Quicktestu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

rovnice	výpočet	2017	2018	2019	2020	2021
R1	VK/aktiva	-0,0055	-0,0023	-0,0157	-0,09	0,1647
R2	CZ-PP/provozní CF	0	0,870	1,147	5,268	5,9928
R3	EBIT/aktiva	-0,005	0,0014	-0,012	-0,067	-0,0079
R4	provozní CF/výkony	0	60,97	267,453	11,911	5,215

Následující postup zahrnuje bodové ohodnocení výsledků vypočítaných rovnic a jako poslední krok celkové vyhodnocení situace podniku, který obsahuje:

1. hodnocení finanční stability (součet R1 a R2/ 2)
2. hodnocení výnosové situace (součet R3 a R4/ 2)
3. celkové hodnocení finanční situace (součet R1-R4/4)

Tabulka 32: Bodové hodnocení

(Zdroj: Růčková, 2021, s.97)

rovnice	2017	2018	2019	2020	2021
R1	0	0	0	0	2
R2	4	4	4	2	2
R3	0	1	0	0	0
R4	0	4	4	4	4

Tabulka 33: Celkové vyhodnocení Kralickova Quicktestu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

rok	finanční stabilita	výnosová situace	celkové hodnocení	finanční problémy	šedá zóna	bonitní firma
2017	2	0	1	<1	(1-3)	>3
2018	2	2,5	2,25	<1	(1-3)	>3
2019	2	2	2	<1	(1-3)	>3
2020	1	2	1,5	<1	(1-3)	>3
2021	2	2	2	<1	(1-3)	>3



Graf 12: Znázornění výsledků Kralickova Quicktestu

(Zdroj: Vlastní zpracování)

Nejlepších výsledků bylo dosaženo v roce 2018, kdy se bodové ohodnocení 2,5 nejvíce přiblížilo k horní hranici 3. Opačně tomu tak bylo v roce 2018, pokud nezahrnujeme rok 2017, kdy teprve započala existence analyzované společnosti. V roce 2018 se hodnota bodového ohodnocení 1,5 nachází spíše u spodní hranice „šedé zóny“.

Celkové zhodnocení finanční situace společnosti ZORG Invest, s.r.o. pomocí Kralickova Quicktestu lze popsat slovním spojením „šedá zóna“. Podnik se nedá označit za úspěšný, ale ani nedisponuje finančními problémy, které by spěly k bankrotu.

2.3 Analýza vnějšího prostředí

Abychom byli schopni komplexně pojmout závěrečné zhodnocení finanční situace analyzované společnosti, musíme doplnit výše uvedené vnitřní faktory o ty vnější. Mezi hlavní strůjce finančních strategií všech podniků různých druhů jsou politické, ekonomické, sociální a technologické faktory.

Politické faktory

Jak politické, tak i legislativní faktory se navzájem prolínají. Zákony, vyhlášky, vládní nařízení, předpisy dalších organizací, kterými je tržní prostředí ČR ovlivněno, na to vše musí být brán zřetel. Prvním aspektem politického rázu, který by bylo vhodné zmínit je válka na Ukrajině. Tento válečný konflikt zasáhl stejně jako do ostatních odvětví tržní ekonomiky i do nemovitostního trhu. Kvůli obrovským sankcím, kterým aktuálně čelí Rusko, místní obyvatelé prodávají své nemovitosti, čímž realitní trh bohatne. Na druhou stranu v České republice čím dál více roste nedostupnost nájemního bydlení, protože se valí obrovská vlna uprchlíků z Ukrajiny a nájemní bydlení je jedním z východisek pro střední až vyšší třídu, zvláště při nepřetržitém zvyšování úrokových sazeb u hypoték.

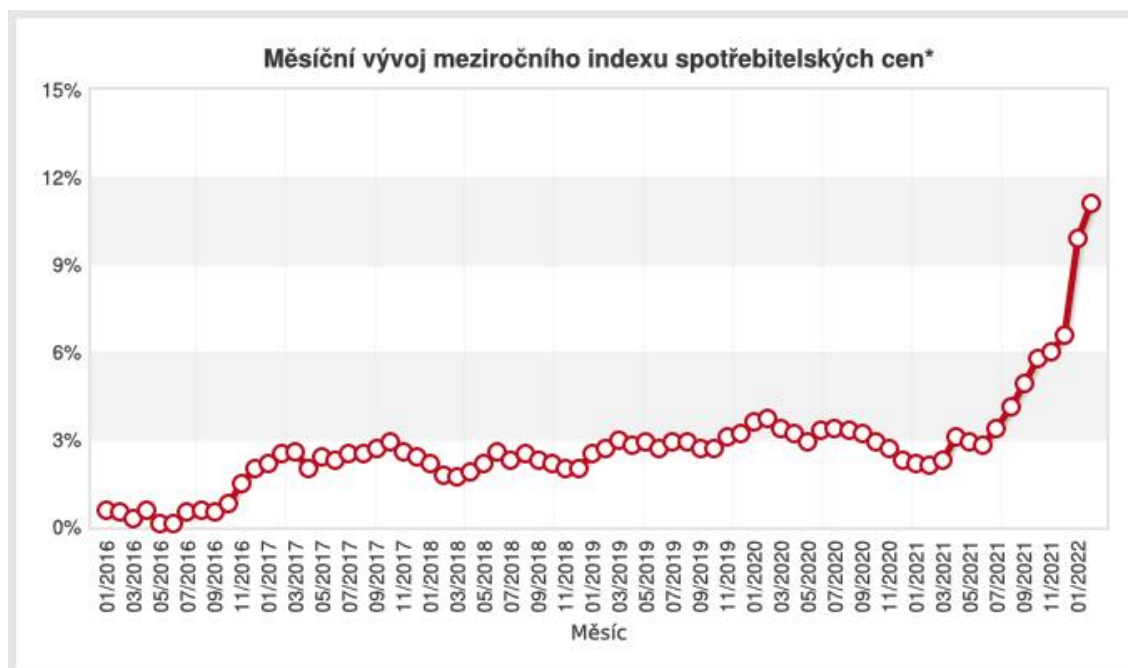
Analyzovaná společnost si je vědoma této situace na Ukrajině a připravuje tak některé byty k užívání pro migranty. Avšak je potřeba dodržet i legislativní opatření vztahující se k dané situaci. Společnost musí být evidována u příslušné organizace, která ji přidělí osoby vyžadující humanitární pomoc. V budoucnu by poskytovatelům ubytování měl být vyplácen státní příspěvek na uprchlíka, případně na domácnost.

Ekonomické faktory

Na začátku roku 2020 byl objeven první případ nákazy nemocí COVID-19. Od té doby se střídaly vlny pandemie a ekonomická situace České republiky se začala rapidně měnit. V ekonomii se tento nepředvídatelný jev způsobený vyšší mocí nazývá „černá labuť“. Období restriktivní politiky způsobilo zvýšení úrokových sazeb a snížení agregátní poptávky po výrobcích a službách. Společně se zvýšením úrokových sazeb se zvedla i hypoteční sazba, což vedlo ke snížení poptávky po vlastním bydlení, ale naopak zvýšilo poptávku po nájemním bydlení.

Poprvé od roku 1998 se inflace vyšplhala do dvouciferného čísla. Markantní meziroční nárůst má vliv také na realitní trh. Inflace je tak vysoká, že se lidem nevyplatí kupovat vlastní nemovitost, tudíž se ubírají směrem nájemního bydlení, to však společně s nárůstem úrokových sazeb zvyšuje i cenu samotného nájmu.

Pokud by restrikce pokračovala v dlouhodobém horizontu, mělo by dojít k ochlazení ekonomiky, a tak snížení cen nemovitostí.



Graf 13: Inlace

(Zdroj: Inlace, 2022)

Cena za metr čtvereční v Jihomoravském kraji od roku 2013 až doposud neustále roste, aktuálně se průměrná cena za metr čtvereční pohybuje kolem 100 000/m² v závislosti na lokalitě.

Tabulka 34: Ceny za metr čtvereční

(Zdroj: Ceny nemovitostí v JMK, 2022)

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018 ¹⁾
Jihomoravský kraj	5 799	8 964	12 549	17 278	27 807	26 186	25 237	25 155	29 675	35 969
v tom okresy:										
Blansko	2 687	6 564	6 204	12 103	20 712	19 503	18 589	20 057	23 497	29 594
Brno-město	10 742	11 060	17 560	22 310	34 108	31 906	30 709	32 756	38 421	43 366
Brno-venkov	3 834	10 595	12 079	15 470	23 418	23 290	22 607	23 101	26 189	30 414
Břeclav	4 264	4 486	6 949	11 025	15 950	15 609	16 105	15 845	i.d.	26 227
Hodonín	4 761	5 293	8 227	10 970	16 184	15 315	13 818	13 559	15 429	19 711
Vyškov	2 436	6 218	8 577	10 619	19 832	19 461	18 534	19 926	21 648	22 827
Znojmo	5 200	6 763	8 298	13 265	17 535	17 752	14 734	13 722	15 719	19 866

¹⁾ předběžné údaje

Sociální faktory

Demografické údaje hrají důležitou roli v oblasti nájemního bydlení. Jedná se o sociální třídy, víru, národnost, společenské a kulturní návyky a další zájmové skupiny. Dalšími

aspekty, které mají vliv nejen na analyzovanou společnost, ale také na její klienty mohou být:

- Velikost bytu (1+kk, 2+kk, 3+kk)
- Lokalita (sídliště uprostřed města, bytový dům na okraji města)
- Dostupnost (MHD, supermarket, infrastruktura, příroda)
- Vybavení bytu (standardní, bez vybavení, luxusní)
- Příslušenství (garáž, lodžie, balkon, sklep, parkovací stání, výtah)

Ve společnosti ZORG Invest, s.r.o. je kladen důraz na tyto aspekty, zvláště po špatných zkušenostech, je potřeba filtrovat zájemce o bydlení.

Byty jsou vybaveny standardním až luxusním vybavením, a to elegantně, dle barevného spektra, protože samotná barva může přilákat určitý typ člověka. Koncept vybavení je vždy důkladně prodiskutován s outsourcingovou společností. Základní standard od developerských společností jsou dveře, soc. zařízení, topení, podlahy, obklady. Zbytek vybavení je pořízen analyzovanou společností, jako například: kuchyně, sedací souprava, jídelní stůl, osvětlení, postele, skříně, stínění, police aj.



Obrázek 8: Vybavený byt

(Zdroj: vlastní)

Technologické faktory

V případě analyzované společnosti nelze aplikovat vliv technologií na daný předmět činnosti. Avšak například u developerských společností technologie hrají důležitou roli, aby stihli projekt dokončit dle předem určeného harmonogramu, nenastaly nečekané komplikace na stavbě atd. Zároveň se od těchto faktorů odvíjí i konečná prodejní cena bytu.

Legislativní faktory

Smlouva o smlouvě budoucí kupní (SOSBK), nájemní smlouva, plná moc, smlouva o poskytování služeb, smlouva o dílo, předávací protokoly, záznamy ze zasedání SVJ, hlasovací lístky, vklad do katastru nemovitostí, list vlastnictví, to vše musí být legislativně podchyceno. Každý dokument má svoji podobu danou ze zákona, stejně tak jeho obsah.

Všechny tyto náležitosti musí společnost ZORG Invest, s.r.o. dodržovat, společně s další administrativou vztahující se k mateřské společnosti (úvěrové smlouvy, dodatky aj.).

Ekologické faktory

Neopomenutelnou součástí při rozhodování u nájemního bydlení jsou právě ekologické faktory. V současné době je kladen velký důraz na energetické standardy budov. Různé druhy zdrojů energie (solární panely, fotovoltaické panely), energetický štítek u budovy i spotřebičů, všechny tyto prvky tvořící bytový dům, jsou nastavené tak, aby docházelo k minimální emisi CO₂. Další složkou ekologického bydlení uprostřed města jsou malé zelené parky, které propojují jednotlivé bloky bytového domu, a slouží tak jako místo pro socializaci, relax, pocit života v přírodě. Pro lepší představu jsou k dispozici níže uvedené vizualizace.



Obrázek 9: Vizualizace projektu-zeleň

(Zdroj: Park Hrabůvka, 2022)



Obrázek 10: Vizualizace projektu-vnitroblok se zelení

(Zdroj: INSADY, 2022)

Tabulka 35: SWOT analýza

(Zdroj: Vlastní zpracování)

2.4 SWOT analýza

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">○ Zastřešení mateřskou společností○ Pouze rezidenční bydlení○ Zvyšující se tržby○ Stav peněžních prostředků	<ul style="list-style-type: none">○ Zadluženost○ Likvidita○ Záporný VH○ Zvyšující se náklady○ Pracovní pozice
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">○ Odpisy○ Snížení doby obratu závazků○ Zvýšení tržeb○ Podpronájem	<ul style="list-style-type: none">○ Válka na Ukrajině○ Budoucí nedostatek financí○ Konkurence○ Outsourcing

2.4.1 Silné stránky

Zastřešení mateřskou společností – Vzájemné odloučení analyzované společnosti od té mateřské v podobě samotného chodu a organizace lze považovat za jednu z výhod. Současně však analyzovaná společnost financuje veškeré projekty skrz Residento SICAV, a.s. a může si tak sjednat vlastní výši úrokových sazeb k úvěrům, frekvenci splátek a další podmínky, aniž by se musela vázat na banku.

Pouze rezidenční bydlení – Společnost ZORG Invest, s.r.o. se soustředí pouze na rezidenční nemovitosti, které se vyznačují především novostavbou, umístěnou v atraktivní lokalitě a většinou s nadstandardním vybavením. Tento typ bydlení je v dnešní době značně poptávaný, zvláště mezi určitou sociální třídou lidí. Majetek není tvořen jinými typy nemovitostí jako tomu je u dceřiné společnosti RESIDENTO PROPERTY, s.r.o., kde jsou spíše ty rekreační a je kolem nich mnohem více starostí.

Zvyšující se tržby – Od roku 2018 eviduje analyzovaná společnost pravidelný meziroční nárůst tržeb z prodeje svých služeb, a to až do roku 2021.

Stav peněžních prostředků – Dle jednotlivých výkazů cash flow lze konstatovat pozitivní vývoj peněžních prostředků analyzované společnosti. V roce 2021 byly navýšeny o celých 40 mil. korun oproti minulému roku.

2.4.2 Slabé stránky

Zadluženost – Všechny ukazatele zadluženosti vykazují velmi vysoké zadlužení společnosti, což je zcela logické dle již uvedených náležitostí ohledně financování. I přesto by měla analyzovaná společnost zvážit navýšení vlastního kapitálu, stejně jako k tomu došlo v roce 2021 skrze kapitálové fondy.

Likvidita – Hlavním problémem není okamžitá likvidita, ale spíše ta běžná, na kterou by se měla společnost ZORG Invest, s.r.o. zaměřit. Opět hodnoty nedosahují takových výsledků, jakých by měly. Ukazatelem celkové solventnosti podniku je právě běžná likvidita, která zahrnuje všechna oběžná aktiva, a ne pouze finanční prostředky.

Záporný VH – Výnosy sice každým rokem stoupají, ale náklady stále převyšují, tudíž společnost nemá nikdy kladný VH.

Zvyšující se náklady – S nárůstem akvizic nemovitostí automaticky rostou každým rokem i náklady na jejich údržbu a správu. Společně se zvyšujícími se cenami za energie, internet, poplatků za správu SVJ, daní, a především úroků z jednotlivých úvěrů, je skoro nemožné převýšit výnosy.

Pracovní pozice – Ve společnosti ZORG Invest, s.r.o. je pouze jeden pracovník v oblasti administrativy, správy nemovitostí a dalších potřebných úkonů. Tato skutečnost snižuje efektivitu práce, kdy vhodným řešením by bylo rozdělení těchto úkonů do více pozic.

2.4.3 Příležitosti

Odpisy – V situaci, kdy by analyzovaná společnost generovala zisk místo ztráty, došlo by na daně z příjmu. Díky odpisům, které se řadí mezi daňově uznatelné náklady by se tak snížil základ daně a odvedla by se celkově nižší daň z příjmu.

Snížení doby obratu závazků – V analýze současného stavu se počítala doba obratu závazků, která v jednotlivých letech poukazovala na počet dní/let splácení dluhů. Výsledkem byly desítky, stovky let. Snížení této doby obratu by napomohlo zvýšení tržeb a splacení některých závazků.

Zvýšení tržeb – Jak již bylo uvedeno v předchozím bodě, významnou příležitostí jsou tržby a jejich zvýšení. K navýšení lze dojít pomocí cen nájmu, které se postupně začínají zvedat.

Podpronájem – Tento pojem označuje situaci, kdy nájemce nabízí prostor k podnájmu dalšímu subjektu. ZORG Invest, s.r.o. by nemusela být pouze vlastníkem nemovitostí, mohla by si pouze pronajmout danou bytovou jednotku a dále ji poskytnout za vyšší podnájem někomu jinému. Tato možnost je pouze teoretická, záleželo by na spoustě faktorů, včetně podmínek nájemní smlouvy, aby tuto situaci vůbec umožňovala.

2.4.4 Hrozby

Válka na Ukrajině – Hypotetická situace o vniknutí ruských vojsk na území České republiky nelze nezahrnout. Pokud by taková situace nastala, tak by to znamenalo, že nemovitosti okamžitě ztratí svoji hodnotu, protože by většina z nich možná ani nestála. Takové riziko je důležité mít na paměti a zamyslet se nad tím, zda by společnosti neprospěl prodej části nemovitostí. Kdyby na situaci s vniknutím nedošlo, tak by to společnosti pouze prospělo a kdyby ano, tak by neztratila úplně vše a držela si vyšší obnos za prodej pro další příležitosti.

Budoucí nedostatek financí – S nepřetržitým růstem inflace by se celá investiční strategie mateřské společnosti mohla přestat investorům vyplácet, současně by tak došlo

k odříznutí toku financí do společnosti ZORG Invest, s.r.o. Residento SICAV, a.s. by muselo změnit celou investiční strategii nebo ukončit akvizici dalších nemovitostí.

Konkurence – Již kvůli předchozímu bodu je zásadní zmínit i konkurenci, která je v případě pronájmu a správy nemovitostí silná. Pokud by služby nabízené analyzovanou společností nebyly pro odběratele atraktivní, nebyl by žádný problém přejít ke konkurenci.

Outsourcing – Z důvodu většiny bytů nacházejících se v lokalitě Prahy je využívána místní externí společnost, která se stará o jejich správu a údržbu. Za jejich služby platí měsíčně analyzovaná společnost nemalé částky v průměru okolo 100 000 tisíc korun, které jsou součástí nákladů. Hospodářský cyklus se nachází ve fázi recese, kdy mezi projevy spadá i skokový nárůst cen a inflace. Z toho plyne, že outsourcingová společnost si bude účtovat vyšší odměny za služby. Při tak vysokých cenách se navyšují i nájmy, což jsou v našem případě výnosy. Bohužel však náklady budou vždy převažovat nad výnosy.

2.5 Celkové hodnocení výsledků finanční analýzy

V analytické části práce byla finanční situace společnosti ZORG Invest, s.r.o. podrobena detailnější analýze pomocí elementárních metod, bankrotních a bonitních modelů.

Analýza absolutních ukazatelů nás seznámila nejen s majetkovou a kapitálovou strukturou společnosti, ale také se strukturou tokových veličin.

U horizontální analýzy se prokázal růst aktiv i pasiv během sledovaného období. Aktiva nejvíce vzrostla v letech 2018, 2019 a 2021. Pasiva tudíž musela růst uměrně k aktivům. Struktura pasiv byla pozměněna v roce 2021, kdy vzrostl vlastní kapitál, a to díky načerpání finančních prostředků skrz kapitálové fondy.

Vertikální analýza potvrdila majoritní podíl stálých aktiv na celkových aktivech a také převažující podíl cizího kapitálu na pasivech.

Z pohledu rozdílových ukazatelů společnost není schopna tvořit finanční polštář na nečekané výdaje.

Poměrové ukazatele vypovídají ve většině případů o špatné finanční situaci podniku. Společnost ZORG Invest, s.r.o. nedisponuje dostatečnou likviditou. Rentabilita celkového vloženého kapitálu (ROA) nedosahuje žádoucích hodnot a její hodnoty

v průběhu sledovaného období kolísají. Rentabilita nákladů společně s ukazatelem nákladovosti reflektují převyšující náklady v provozní oblasti nad ziskem z provozní činnosti, což je zapříčiněno stoupající hodnotou odpisů v podobě úprav hodnot v provozní oblasti.

Ukazatele Zadluženosti podtrhují financování společnosti cizím kapitálem. Podíl cizího kapitálu převažuje nad vlastním kapitálem.

V rámci ukazatelů aktivity si společnost vede dobře pouze u doby a rychlosti obratu pohledávek. V případě závazků jsou doby obratu nepřiměřeně vysoké a rychlosti obratu pomalé.

Ukazatele s využitím cash flow se postupem času zlepšují. V letech 2020 a 2021 již odpovídá stupeň oddlužení doporučené hranici 20-30 %.

Součástí finanční analýzy jsou také soustavy ukazatelů, kam patří bankrotní a bonitní modely, které zhodnotí, zda je nebo není analyzovaná společnost ohrožena případným bankrotem. Tato situace byla zjišťována pomocí Altmanova indexu, modelu IN05 (pro lepší vypovídací schopnost) a v případě bonitního modelu pomocí Kralickova Quicktestu. Výsledné hodnoty těchto modelů poukazují na skutečnost, že by analyzovaná společnost mohla být ohrožena bankrotem, avšak u bonitního modelu se výsledky pohybovaly v „šedé zóně“.

3 VLASTNÍ NÁVRHY

Na základě výše provedených analýz podniku budou v této části práce navržena řešení, která mají zlepšit finanční situaci analyzované společnosti.

3.1 Optimalizace nákladů

První krok, který nabízí ke změně finanční situace analyzované společnosti, je optimalizace nákladů. Společnost ZORG Invest, s.r.o. využívá služeb outsourcingové společnosti, která se stará o správu bytových jednotek v Praze. Pod její kompetenci spadá zprostředkování vybavení bytů, hledání nájemců, účast na schůzích SVJ, kontrola jednotlivých bytů, evidence nájemníků a jejich nájmů a v neposlední řadě také samotná komunikace s příslušnými kontakty a nájemníky. Za takové služby si společnost fakturuje poměrně vysoké odměny, jejichž výše je vyčíslena v tabulce.

Tabulka 36: Roční náklady na služby

(Zdroj: vlastní zpracování dle smluvní dokumentace)

Náklady na služby (outsourcing)	Částka/rok
Odměna za koordinaci při výběru vybavení	120 000 Kč
Jednorázová odměna 1,5 násobku měsíčního nájemného za vyhledání nájemce	487 500 Kč
Měsíční odměna 10 % nájemného	660 744 Kč
Celkem	1 268 244 Kč

Celková suma ročních nákladů za tyto služby se rovná částce 1 268 244 Kč, kde:

- 120 000 Kč – odměna za vybavení 15 000 Kč/byt, a aktuálně se bude vybavovat 8 bytových jednotek
- 487 500 Kč – 8 bytů, které se musí obsadit a je brán v potaz měsíční nájem ve výši 25 000 Kč + případná změna nájemců u dalších pěti bytů v průběhu roku
- 660 744 Kč – za 13 bytů v projektu AALTO Cibulka, 2 byty v projektu Ranta Barrandov I a 8 bytů v projektu Ranta Barrandov II

Součástí návrhu není pouze vyloučení outsourcingové společnosti (snížení nákladovosti), ale také její náhrada v podobě jednoho zaměstnance, který by převzal veškerou kompetenci. Pokud by byl zaměstnanec placen hrubou mzdou ve výši 35 000 Kč za měsíc, tak by roční mzdový náklad tvořil 420 000 Kč. Celkově by se výkonová spotřeba

snížila o jistých 1 268 244 Kč, a zároveň by se zvýšily osobní náklady o roční mzdové náklady na zaměstnance. Tyto změny je možné pozorovat v následující tabulce v podobě výkazu zisku a ztrát.

Tabulka 37: Optimalizace nákladů

(Zdroj: vlastní zpracování dle účetních výkazů)

VZZ - optimalizace nákladů (v tis. Kč)	2021	Změna-návrh 1
Výnosy	4 217 Kč	4 217 Kč
Výkonová spotřeba	1 629 Kč	361 Kč
Osobní náklady (mzdové)	- Kč	420 Kč
Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 736 Kč	3 736 Kč
Ostatní provozní náklady	132 Kč	132 Kč
EBIT	- 1 280 Kč	- 432 Kč
Nákladové úroky	5 351 Kč	5 351 Kč
Ostatní finanční náklady	6 Kč	6 Kč
Finanční VH	- 5 357 Kč	- 5 357 Kč
VH před zdaněním	- 6 637 Kč	- 5 789 Kč
VH po zdanění	- 6 637 Kč	- 5 789 Kč
VH za účetní období	- 6 637 Kč	- 5 789 Kč
Optimalizace nákladů	848 Kč	

Ročně by analyzovaná společnost ušetřila 848 tis. Kč na nákladech oproti roku 2021.

Záměrem tohoto návrhu je snížení nákladovosti, takže si zde uvedeme i změny u jednotlivých ukazatelů.

Tabulka 38: Změna příslušných ukazatelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

	2021	Změna-návrh 1
ROC	-23%	-9%
Ukazatel nákladovosti	130%	110%

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že rentabilita nákladů (ROC) se zvýšila o 14 %, avšak hodnota je stále záporná. Příčinou minusových hodnot jsou odpisy, které musí být vždy zahrnuty a v případě velkého množství dlouhodobého hmotného majetku není divu, že i odpisy tvoří majoritní část nákladů. Ukazatel nákladovosti klesl o 20 %, ale pořád se pohybuje nad sto procent. Důvodem je skutečnost, že jedné koruny tržeb je dosaženo s vyššími náklady.

3.2 Prodej části bytových jednotek

Společnost ZORG Invest, s.r.o. má vysokou hodnotu zadlužení kvůli financování skrz mateřskou společnost, ovšem i přesto se dá navýšit vlastní kapitál a snížit cizí zdroje, a to prodejem několika bytových jednotek. Důležité je uvést skutečnost, že pokud by se společnost nadále zadlužovala, tak by odprodej majetku v dlouhodobém měřítku nevyřešil její situaci. Na druhou stranu, pokud by již do majetku nenakupovala další nemovitosti a dále se nezadlužovala, tak by ponížila zadlužení splacením některých svých závazků a zároveň pozvedla hodnotu vlastního kapitálu.

Od roku 2021 dochází k průběžnému placení jednotlivých splátek na akvizici deseti bytů v rámci developerského projektu v Ostravě. Mezi analyzovanou společností a mateřskou společností je uzavřena smlouva o úvěru na těchto deset bytů s úrokovou sazbou 3 % p.a. Jistina v podobě pořizovací ceny bytů byla 29 419 492 Kč včetně DPH, což při celkové ploše 558,4 m² dělá 52 685 Kč/m². Pokud bychom prodali nové byty s aktuální cenou podle *tržních cen* (tržníceny.cz, 2022) 79 100 Kč/m², celková částka by odpovídala **44 169 440 Kč** včetně DPH. Z této částky by se předčasně splatil celý dluh u mateřské společnosti včetně úroků, tedy:

1. splátka 2 991 520 Kč z ledna 2021 do dubna 2022 (úrok: 119 660,8Kč)
2. splátka 26 587 972 Kč z dubna 2022 (úrok: 66 469,93 Kč)

Pořizovací cena (jistina) + úroky= **29 605 622,7 Kč**

Po splacení úvěru by zbylo společnosti ZORG Invest, s.r.o. 14 563 817,3 Kč.

Celá tato transakce by pozměnila jak strukturu aktiv a pasiv, tak strukturu nákladů a výnosů.

Veškeré změny související s tímto návrhem jsou zaznamenány v níže uvedené tabulce.

Tabulka 39: Změna struktury rozvahy

(Zdroj: vlastní zpracování)

ROZVAHA k 30.4.2022 (po prodeji)	2021	Změna-návrh 2		2021	Změna-návrh 2
AKTIVA CELKEM	161 901 Kč	147 046 Kč	PASIVA CELKEM	161 901 Kč	147 046 Kč
Pohledávky za upsaný základní kapitál	- Kč	- Kč	Vlastní kapitál	26 670 Kč	41 234 Kč
Stálá aktiva	158 057 Kč	128 638 Kč	Cizí zdroje	135 181 Kč	105 762 Kč
Oběžná aktiva	3 834 Kč	18 398 Kč	Časové rozlišení	50 Kč	50 Kč
Časové rozlišení	10 Kč	10 Kč			

Tabulka zachycuje změnu struktury rozvahy po provedeném prodeji deseti bytů. Stálá aktiva se snížila o částku 44 169 440 Kč, za kterou jsme byty prodali. Naproti tomu se zvýšila oběžná aktiva, konkrétně finanční prostředky a to o 14 563 817, 3 Kč. Jedná se o zbylé peněžní prostředky, které by zbyly na účtu po rozdíle mezi prodejní cenou a uhrazeným úvěrem. Na straně pasiv se zvýšil vlastní kapitál díky načerpání výše uvedeného rozdílu formou kapitálových fondů. Aby bilance vyšla, tak se musely automaticky snížit cizí zdroje, konkrétně závazky z důvodu uhrazení úvěru.

V následující tabulce budou vyobrazeny jednotlivé změny ve výkazu zisku a ztráty.

Tabulka 40: VZZ po zavedení návrhu

(Zdroj: vlastní zpracování)

VZZ k 30.4.2022 (po prodeji)	2021	Změna-návrh 2
Výnosy	4 217 Kč	48 386 Kč
Výkonová spotřeba	1 629 Kč	1 629 Kč
Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 736 Kč	3 736 Kč
Ostatní provozní náklady	132 Kč	132 Kč
EBIT	- 1 280 Kč	42 889 Kč
Nákladové úroky	5 351 Kč	5 447 Kč
Ostatní finanční náklady	6 Kč	6 Kč
Finanční VH	- 5 357 Kč	- 5 453 Kč
VH před zdaněním	- 6 637 Kč	37 436 Kč
VH po zdanění	- 6 637 Kč	30 323 Kč
VH za účetní období	- 6 637 Kč	30 323 Kč

Výnosy v podobě tržeb z prodeje bytových jednotek se zvýšily o prodejní cenu. Veškeré náklady zůstaly stejné až na nákladové úroky, které se zvýšily. K nákladovým úrokům bylo přičteno 96 tis. Kč, protože úroky od ledna do dubna 2022 u první splátky byly:

$$\left(\frac{2\,991\,520 \times 0,03}{12} \right) \times 4 = 29\,915 + 66\,469,93 = 96\,385 \text{ Kč}$$

Rovnice 33: Výpočet úroků

(Zdroj: vlastní zpracování)

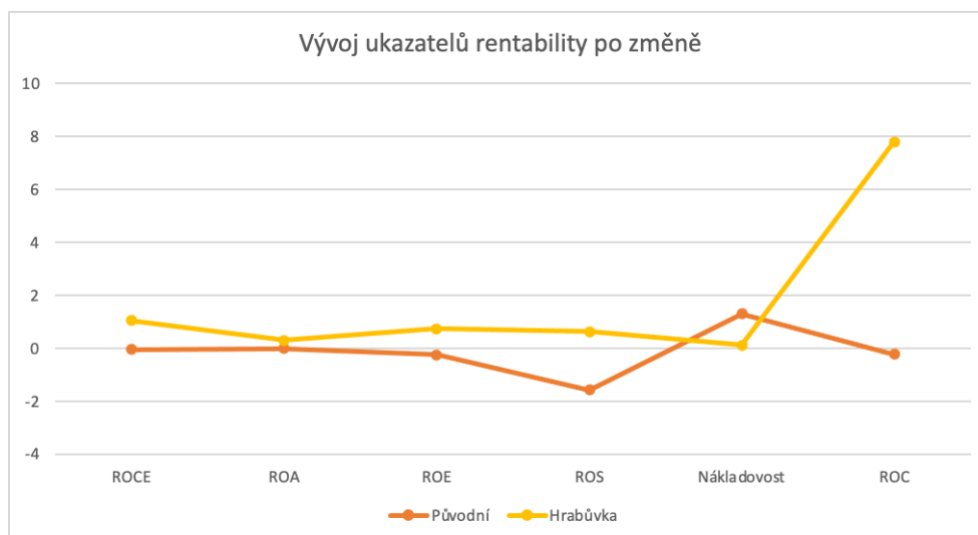
U druhé splátky byly úroky placeny pouze za duben 2022, kdy byla jistina načerpána na účet společnosti ZORG Invest, s.r.o. již zmíněných 66 469,93 Kč. Po sečtení se dostaneme ke konečnému výsledku 96 000 Kč.

Tabulka 41: Změna jednotlivých ukazatelů

(Zdroj: vlastní zpracování)

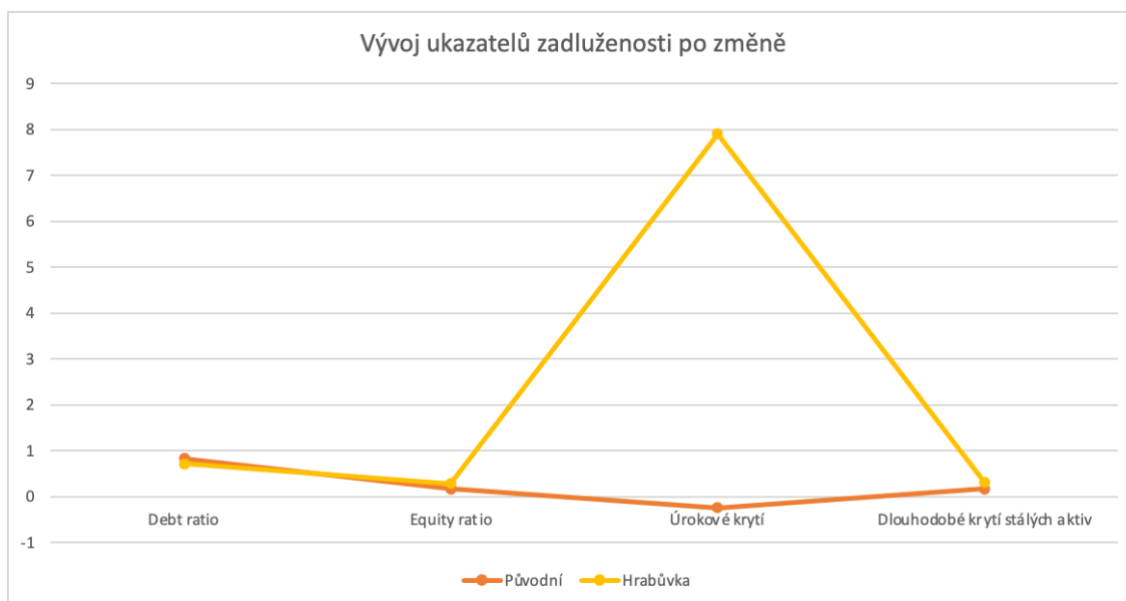
Změna ukazatelů po prodeji	2021	Změna-návrh 2
EBIT	-1280	42 889
EAT	-6637	30 323
ROCE	-0,048	1,04
ROA	-0,008	0,292
ROE	-0,25	0,74
ROS	-1,57	0,63
Debt ratio	0,835	0,72
Equity ratio	0,1647	0,28
Úrokové krytí	-0,239	7,9
Nákladovost	1,3	0,11
ROC	-0,233	7,8
Dlouhodobé krytí stálých aktiv	0,1687	0,321
Běžná likvidita	0,028	0,174
Obrat celkových aktiv	0,03	0,329
ČPM	-131156	-87357

Vzhledem ke změně struktury aktiv, pasiv, nákladů a výnosů došlo ke změně i u jednotlivých ukazatelů v rámci finanční analýzy. V tabulce lze pozorovat viditelný pokles hodnot ukazatele celkové zadluženosti (debt ratio) a také nákladovosti, což je pozitivním faktorem.



Graf 14: Vývoj ukazatelů rentability po změně

(Zdroj: vlastní zpracování)



Graf 15: Vývoj ukazatelů zadluženosti po změně

(Zdroj: vlastní zpracování)

Tento návrh je nutné chápat jako provizorní řešení, které se odráží v důsledcích (rapidní nárůst hodnot-výnosy) jednorázového prodeje. Avšak v případě ukončení výpůjček od mateřské společnosti na další projekty by toto řešení mělo dlouhodobé účinky na finanční strukturu podniku.

3.3 Doporučení

Definice pracovních pozic

Analyzovaná společnost má základní organizační strukturu. Součástí je pár pracovníků, tudíž bych doporučila podrobnější definici pracovní náplně každého pracovníka, aby se nemíchaly různé pracovní činnosti dohromady a každý nedělal od každého něco. V případě nástupu nového zaměstnance s kompetencí správy nemovitostí v Praze by mohla být pozměněna organizační struktura na liniový typ a zajistit tak nadřizenou pozici k určitým pracovníkům. V aktuálním modelu je nadřizeny pouze jednatel, který disponuje rozhodovací pravomocí. Nikdo však nedohlíží na plnění pracovních povinností v provozní oblasti (administrativa, komunikace s nájemníky, finance atd.)

Splacení úvěru

V roce 2019 byla uzavřena úvěrová smlouva na 117 mil. Kč s mateřskou společností. Chybou bylo nedodržení standardního postupu, kdy je na jeden projekt uzavřena jedna smlouva o úvěru. Z jedné smlouvy se financovalo více projektů. Součástí byly i dodatky k této smlouvě, ovšem nebyl v nich uveden název projektu. Společnost do začátku roku 2020 neplatila úroky. V roce 2020 tak došlo ke kapitalizaci úroků, které byly přičteny k jistině. Doporučila bych analyzované společnosti platit úroky a v co nejbližší budoucnosti splatit aspoň část tohoto úvěru.

Zvýšení nájmů

Jednoznačně bych doporučila společnosti ZORG Invest, s.r.o. zvýšit dosavadní nájem. S nepřetržitým nárůstem cen se zvedá poptávka po nájemním bydlení, což umožňuje růst samotných nájmů. Navýšily by se tak výnosy a také návratnost jednotlivých projektů.

4 ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo zhodnocení finanční situace soukromoprávní korporace metodami finanční analýzy a návrhy na její zlepšení. Zhodnocení finanční situace proběhlo v letech 2017-2021. Jako zdroje byly použity povinné účetní výkazy společnosti, a to konkrétně rozvaha, výkaz zisku a ztrát a jako doplňkový výkaz přehled o peněžních tocích.

K naplnění cíle jsme se museli v první části seznámit s teoretickými východisky finanční analýzy, které obsahovaly definice pojmů vztahujících se k finanční analýze, příslušné ukazatele, vzorce pro výpočet a doporučené rozmezí hodnot.

V následující části jsme se věnovali charakteristice současného stavu společnosti ZORG Invest, s.r.o. a souvisejícím výpočtům finanční analýzy, které jsme aplikovali z předchozí kapitoly. Postupně byla provedena analýza absolutních ukazatelů, následně rozdílových, a nakonec poměrových ukazatelů. Výsledky jsme následně také vyhodnotili dle podmínek pro jednotlivé ukazatele. Závěrem této kapitoly byly vypracovány příslušné bankrotní a bonitní modely, kdy jsme zjistili, že analyzovaná společnost dle přijatelných hranic Altmanova modelu a modelu IN05 spěje k bankrotu.

Poslední část této práce zahrnuje samotné návrhy na zlepšení stávajícího stavu analyzované společnosti, konkrétně optimalizací nákladů a prodejem části majetku, v případě, že by se dále společnost nezadlužovala.

V rámci celkového hodnocení společnosti ZORG Invest, s.r.o. by též měl být brán v potaz účel a předmět činnosti této firmy. Primárním cílem totiž není generování zisku, nýbrž zhodnocení majetku v čase.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- KALOUDA, František. *Finanční a cost-benefit analýza podniku*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-778-8.
- KISLINGEROVÁ, Eva a Jiří HNILICA. *Finanční analýza: krok za krokem*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7179-713-5.
- KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.
- KRAFTOVÁ, Ivana. *Finanční analýza municipální firmy*. V Praze: C.H. Beck, 2002. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-778-2.
- OCHRANA, František. *Metodologie, metody a metodika vědeckého výzkumu*. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2019. ISBN 978-80-246-4200-0.
- RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 7. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-3124-2.
- SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku*. 2., aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2011. ISBN 978-80-251-3386-6.
- SEDLÁČKOVÁ, Helena a Karel BUCHTA. *Strategická analýza*. 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-367-1.
- SŮVOVÁ, Helena. *Finanční analýza v řízení podniku, v bance a na počítači*. Praha: Bankovní institut, 1999. Bankovníctví. ISBN 8072650270.
- SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.
- VOCHOZKA, Marek. *Metody komplexního hodnocení podniku*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance (Grada). ISBN 978-80-271-1701-7.

Elektronické zdroje

Analytické materiály. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. Praha: Evropská Unie, ©2005-2021 [cit. 2022-03-11]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/analyticke-materialy-a-statistiky/analyticke-materialy/>

Arrows ETL Global. *Co je SPV společnost a jaký je její účel*. [online]. Praha: Arrows advisory group, ©2020 [cit. 2022-02-03]. Dostupné z: <https://www.arws.cz/novinky-v-arrows/co-je-spv-spolecnost-a-jaky-je-jeji-ucel>

AZ data. *Kategorizace účetních jednotek. Jejich kritéria a funkce* [online]. Praha: AZ data účetnictví, ©2015-2022 [cit. 2022-04-29]. Dostupné z: • <https://www.az-data.cz/clanky/kategorizace-ucetnich-jednotek-jejich-kriteria-funkce>

BARTOŠ, Vojtěch. *Analýza rozdílových ukazatelů* [přednáška]. Brno: Fakulta podnikatelská, 15.2.2022

BusinessInfo. *Techniky a metody finanční analýzy* [online]. Praha: CzechTrade, ©1997-2022 [cit. 2022-01-04]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/techniky-a-metody-financni-analyzy/>

Inflace. *Český statistický úřad* [online]. Praha: Evropská Unie, ©2022 [cit. 2022-03-30]. Dostupné z: <https://www.citacepro.com/dok/wpqF4r4Q8Iz9Elsr>

INSADY. *Insady* [online]. Brno: VL&Partneři Consulting, ©2022 [cit. 2022-04-15]. Dostupné z: <https://www.insady.cz>

Justice. *Veřejný rejstřík a Sbirka listin* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2017 [cit. 2021-11-08]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=990857&typ=UPLNY>

Justice. *Veřejný rejstřík a sbírka listin* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2017 [cit. 2022-05-09]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma?navez=leo+minor>

Park Hrabůvka. *Rezidence park hrabůvka* [online]. Ostrava: Rezidence Park Hrabůvka, ©2022 [cit. 2022-04-15]. Dostupné z: <https://www.rezidenceparkhrabuvka.cz/kontakty/>

Účetní závěrka. *OrangeAcademy* [online]. Brno: Orange Academy, ©1990-2022 [cit. 2022-04-11]. Dostupné z: <https://orangeacademy.cz/clanky/ucetni-zaverka-co-obsahuje/>

Vyhláška 500/2002. In: Zlín: AION CS, 2021, ročník 2002, číslo 500. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-500>

Zákon o účetnictví [online]. Zlín: AION CS, 2021, ročník 1991, číslo 563. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

EBIT – výsledek hospodaření před zdaněním

EBT – zisk před zdaněním

EAT – zisk po zdanění

ROA – rentabilita celkového vloženého kapitálu

ROE – rentabilita vlastního kapitálu

ROC – rentabilita nákladů

ROCE – rentabilita investovaného kapitálu

ROS – rentabilita tržeb

ČPK – čistý pracovní kapitál

ČPP – čisté peněžní prostředky

ČPM – čistý peněžní majetek

OA – oběžná aktiva

CK – cizí kapitál

VK – vlastní kapitál

SPV – prostředek zvláštního určení

DM – dlouhodobý majetek

VÝN – výnosy

KZ – krátkodobé závazky

PP – peněžní prostředky

SEZNAM ROVNIC

Rovnice 1: Absolutní změna	20
Rovnice 2: Relativní změna	20
Rovnice 3: Vertikální analýza.....	21
Rovnice 4: ČPK-manažerský přístup.....	22
Rovnice 5: ČPK-investorský přístup	23
Rovnice 6: ČPP	23
Rovnice 7: ČPM.....	24
Rovnice 8: Okamžitá likvidita	25
Rovnice 9: Pohotová likvidita.....	26
Rovnice 10: Běžná likvidita.....	26
Rovnice 11: ROA.....	27
Rovnice 12: ROCE	27
Rovnice 13: ROE	28
Rovnice 14: ROE	28
Rovnice 15: Nákladovost.....	28
Rovnice 16: ROC.....	29
Rovnice 17: Ukazatel věřitelského rizika	29
Rovnice 18: Koeficient samofinancování.....	30
Rovnice 19: Úrokové krytí	30
Rovnice 20: Dlouhodobé krytí stálých aktiv	30
Rovnice 21: Obrat celkových aktiv	31
Rovnice 22: Rychlost obratu.....	31
Rovnice 23: Doba obratu	31
Rovnice 24: Obratová rentabilita	32
Rovnice 25: Stupeň oddlužení	32
Rovnice 26: Z-skóre.....	34
Rovnice 27: IN05	35
Rovnice 28: R1-kapitálová síla.....	36
Rovnice 29: R2-doba uhrazení závazků	36
Rovnice 30: R3	36
Rovnice 31: R4-výnosnost.....	36

Rovnice 32: Z-skóre.....	58
Rovnice 33: Výpočet úroků	76

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Kategorizace účetních jednotek	15
Tabulka 2: Struktura rozvahy	16
Tabulka 3: Základní členění VZZ dle druhového a účelového členění	18
Tabulka 4: Vysvětlivky k horizontální analýze	21
Tabulka 5: Vysvětlivky k vertikální analýze	21
Tabulka 6: Zkratky k ČPK.....	22
Tabulka 7: Zkratky k ČPK2.....	23
Tabulka 8: Vzorce Altmanova modelu	34
Tabulka 9: Interpretace výsledků Altmanova modelu	34
Tabulka 10: Interpretace výsledků modelu IN05	35
Tabulka 11: Bodování výsledků Kralickova Quicktestu	37
Tabulka 12: Interpretace výsledků Kralickova Quicktestu.....	37
Tabulka 13: Charakteristika vybrané společnosti	39
Tabulka 14: Horizontální analýza aktiv	43
Tabulka 15: Vertikální analýza aktiv	43
Tabulka 16: Horizontální analýza pasiv	45
Tabulka 17: Vertikální analýza pasiv	45
Tabulka 18: Horizontální analýza VZZ	47
Tabulka 19: Vertikální analýza VZZ	47
Tabulka 20: Výpočty rozdílových ukazatelů	49
Tabulka 21: Výpočty ukazatelů likvidity.....	49
Tabulka 22: Výpočty ukazatelů rentability.....	51
Tabulka 23: Oborové průměry ukazatelů rentability	51
Tabulka 24: Výpočty ukazatelů zadluženosti	53
Tabulka 25: Výpočty ukazatelů aktivity	55
Tabulka 26: Výpočty ukazatelů CF	56
Tabulka 27: Výpočet soustav rovnic Altmanova modelu.....	58
Tabulka 28: Interpretace výsledků.....	58
Tabulka 29: Výpočet modelu IN05	60

Tabulka 30: Výsledné hodnoty modelu IN05	60
Tabulka 31: Výpočty soustav Kralickova Quicktestu	61
Tabulka 32: Bodové hodnocení	61
Tabulka 33: Celkové vyhodnocení Kralickova Quicktestu	61
Tabulka 34: Ceny za metr čtvereční	64
Tabulka 35: SWOT analýza.....	68
Tabulka 36: Roční náklady na služby	73
Tabulka 37: Optimalizace nákladů	74
Tabulka 38: Změna příslušných ukazatelů	74
Tabulka 39: Změna struktury rozvahy	75
Tabulka 40: VZZ po zavedení návrhu	76
Tabulka 41: Změna jednotlivých ukazatelů	78

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Struktura absolutních ukazatelů	20
Obrázek 2: Struktura rozdílových ukazatelů	22
Obrázek 3: Členění poměrových ukazatelů	24
Obrázek 4: Druhy bankrotních modelů	33
Obrázek 5: Druhy bonitních modelů	35
Obrázek 6: Diagram SWOT analýzy	38
Obrázek 7: Organizační struktura společnosti	40
Obrázek 8: Vybavený byt	65
Obrázek 9: Vizualizace projektu-zeleň.....	67
Obrázek 10: Vizualizace projektu-vnitroblok se zelení.....	67

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Procentuální složení aktiv	44
Graf 2: Procentuální složení pasiv	46
Graf 3: Procentuální podíl nákladů a výnosů na tržbách	48
Graf 4: Srovnání ukazatelů likvidity s konkurencí	50
Graf 5: Srovnání ukazatelů rentability s konkurencí	53
Graf 6: Srovnání ukazatelů zadluženosti s konkurencí.....	54
Graf 7: Ukazatele aktivity	56
Graf 8: Ukazatele s využitím CF	57
Graf 9: Vývoj jednotlivých činností CF	57
Graf 10: Znázornění výsledných hodnot Z-skóre	59
Graf 11: Grafické znázornění výsledků modelu IN05	60
Graf 12: Znázornění výsledků Kralickova Quicktestu	62
Graf 13: Inflace	64
Graf 14: Vývoj ukazatelů rentability po změně.....	78
Graf 15: Vývoj ukazatelů zadluženosti po změně	79

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Rozvaha 2018	I
Příloha 2: Výkaz zisku a ztráty 2018	II
Příloha 3: Přehled o peněžních tocích 2018.....	IV
Příloha 4: Rozvaha 2020	V
Příloha 5: Výkaz zisku a ztráty 2020	VI
Příloha 6: Přehled o peněžních tocích 2019.....	VIII
Příloha 7: Přehled o peněžních tocích 2020.....	IX
Příloha 8: Rozvaha 2021	X
Příloha 9: Výkaz zisku a ztráty 2021	XI
Příloha 10: Přehled o peněžních tocích 2021	XIII

Příloha 1: Rozvaha 2018

ROZVAHA

ve zkráceném rozsahu (základní)

ke dni: 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČ: 06521525

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 3.6.2019

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky:

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Veveří 3163/111

Brno

61600

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	14 089	173	13 916	2 004	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02				0	
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	12 376	173	12 203	2 000	
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	1 713		1 713	4	
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78				0	

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období		Stav v minulém účetním období	
			5	6		
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	13 916		2 004	
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02		-32		-11
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	13 948		2 015	
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24				0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II.)	29	13 948		2 015	
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66				0

Podpisový záznam

Příloha 2: Výkaz zisku a ztráty 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

IČ: 06521525

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 3.6.2019

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky:

Spisová značka:

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Veveří 3163/111

Brno

61600

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	231	0
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	33	10
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	33	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05		0
3.	Služby	06		10
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		0
C.	Aktivace (-)	08		0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09		0
D.1.	Mzdové náklady	10		0
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		0
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		0
2.2.	Ostatní náklady	13		0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	173	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	173	0
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	173	0
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		0
2.	Úpravy hodnot zásob	18		0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20		0
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		0
3.	Jiné provozní výnosy	23		0
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	6	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		0
2.	Prodaný materiál	26		0
3.	Daně a poplatky	27		0
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		0
5.	Jiné provozní náklady	29	6	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	19	-10

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31		0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35		0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39		0
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	40	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	40	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		0
K.	Ostatní finanční náklady	47		1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-40	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-21	-11
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50		0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-21	-11
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-21	-11
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	231	0

Podpisový záznam

Příloha 3: Přehled o peněžních tocích 2018

Cash flow (1. varianta)

ZORG Invest s.r.o. s.r.o.

IČ: 06521525

Rok: 2018

Dne: 08.12.2021

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost	Minulé úč. období
1.	P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	3 564,59	0,00
2.	A. Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	14 083 824,00	0,00
3.	Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-21 075,00	0,00
4.	A.1. Úpravy o nepeněžní operace	173 264,00	0,00
5.	A.1.1. Odpisy stálých aktiv	173 264,00	0,00
6.	A.1.2. Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00	0,00
7.	A.1.3. Změna zůstatků rezerv	0,00	0,00
8.	A.1.4. Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	0,00	0,00
9.	A.1.5. Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00	0,00
10.	A.1.6. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
11.	A.1.7. Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí		
12.	A.2. Úpravy oběžných aktiv	13 910 560,00	0,00
13.	A.2.1. Změna stavu pohledávek	1 976 560,00	0,00
14.	A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků	11 934 000,00	0,00
15.	A.2.3. Změna stavu zásob	0,00	0,00
16.	A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00	0,00
17.	B. Investiční činnost	-12 376 000,00	0,00
18.	B.1. Nabytí stálých aktiv	-12 376 000,00	0,00
19.	B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-12 376 000,00	0,00
20.	B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00	0,00
21.	B.1.3. Nabytí finančních investic	0,00	0,00
22.	B.2. Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
23.	B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00	0,00
24.	B.2.2. Výnosy z prodeje finančních investic	0,00	0,00
25.	B.3. Komplexní pronájem	0,00	0,00
26.	B.3.1. Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu		
27.	B.3.2. Úhrada závazků z komplexního pronájmu		
28.	C. Finanční činnost	0,00	0,00
29.	C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00	0,00
30.	C.1.1. Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00	0,00
31.	C.1.2. Snižování dlouhodobých úvěrů		
32.	C.1.3. Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00	0,00
33.	C.1.4. Snižování závazků z dluhopisů		
34.	C.1.5. Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00	0,00
35.	C.1.6. Snižování ostatních dlouhodobých závazků		
36.	C.2. Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	0,00	0,00
37.	C.2.1. Upsání cenných papírů a účastí	0,00	0,00
38.	C.2.2. Přeměna dluhopisu na akcie		
39.	C.2.3. Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00	0,00
40.	C.2.4. Kapitalizace závazků		
41.	C.2.5. Úhrada ztráty společníky		
42.	C.2.6. Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
43.	C.2.7. Vyplácení vlastního jmění společníkům		
44.	C.2.8. Odpis vlastních akcií		
45.	C.2.9. Jiné změny	0,00	0,00
46.	D. Rozdíl (R - P - A - B - C)	-21 075,00	0,00
47.	R. Stav peněžních prostředků na konci účetního období	1 690 313,59	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2018, Datum <= 31.12.2018

Příloha 4: Rozvaha 2020

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
(mikro účetní jednotka)
ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020		06521525

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Veveří 3163/111
Brno 16
616 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	111 202	3 992	107 210	96 481
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	109 418	3 992	105 426	95 371
C.	Oběžná aktiva	4	1 774		1 774	1 110
D.	Časové rozlišení aktiv	5	10		10	

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	107 210	96 481
A.	Vlastní kapitál	7	-9 649	-1 514
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	116 831	97 977
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	116 831	97 977
D.	Časové rozlišení pasiv	11	28	18

Sestaveno dne: 21.10.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Příloha 5: Výkaz zisku a ztráty 2020

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2020		06521525

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Veveří 3163/111
Brno 16
616 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	1 839	316
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	4 538	998
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	3 359	403
A. 3.	Služby	6	1 179	595
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	3 335	484
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 335	484
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 335	484
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	1 100	3
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	9	2
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 091	1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-7 134	-1 169

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	4 762
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	309
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-4 767
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-11 901
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-11 901
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-11 901
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 839
				316

Sestaveno dne: 21.10.2021		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:	

Příloha 6: Přehled o peněžních tocích 2019

Cash flow (1. varianta)

ZORG Invest s.r.o.

IČ: 06521525

Rok: 2019

Dne: 08.12.2021

Strana 1
Tisk vybraných záznamů

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost	Minulé úč. období
1.	P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	1 690 313,59	0,00
2.	A. Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	84 514 533,90	0,00
3.	Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-1 481 185,71	0,00
4.	A.1. Úpravy o nepeněžní operace	529 105,93	0,00
5.	A.1.1. Odpisy stálých aktiv	483 523,00	0,00
6.	A.1.2. Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00	0,00
7.	A.1.3. Změna zůstatků rezerv	0,00	0,00
8.	A.1.4. Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	45 582,93	0,00
9.	A.1.5. Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00	0,00
10.	A.1.6. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
11.	A.1.7. Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí		
12.	A.2. Úpravy oběžných aktiv	83 985 427,97	0,00
13.	A.2.1. Změna stavu pohledávek	-14 320,00	0,00
14.	A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků	83 999 747,97	0,00
15.	A.2.3. Změna stavu zásob	0,00	0,00
16.	A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00	0,00
17.	B. Investiční činnost	-75 437 352,95	0,00
18.	B.1. Nabytí stálých aktiv	-75 437 352,95	0,00
19.	B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-75 437 352,95	0,00
20.	B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00	0,00
21.	B.1.3. Nabytí finančních investic	0,00	0,00
22.	B.2. Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
23.	B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00	0,00
24.	B.2.2. Výnosy z prodeje finančních investic	0,00	0,00
25.	B.3. Komplexní pronájem	0,00	0,00
26.	B.3.1. Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu		
27.	B.3.2. Úhrada závazků z komplexního pronájmu		
28.	C. Finanční činnost	0,00	0,00
29.	C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00	0,00
30.	C.1.1. Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00	0,00
31.	C.1.2. Snížení dlouhodobých úvěrů		
32.	C.1.3. Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00	0,00
33.	C.1.4. Snížení závazků z dluhopisů		
34.	C.1.5. Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00	0,00
35.	C.1.6. Snížení ostatních dlouhodobých závazků		
36.	C.2. Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	0,00	0,00
37.	C.2.1. Upsání cenných papírů a účastí	0,00	0,00
38.	C.2.2. Přeměna dluhopisu na akcie		
39.	C.2.3. Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00	0,00
40.	C.2.4. Kapitalizace závazků		
41.	C.2.5. Úhrada ztráty společnosti		
42.	C.2.6. Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
43.	C.2.7. Vypáčení vlastního jmění společníkům		
44.	C.2.8. Odpis vlastních akcií		
45.	C.2.9. Jiné změny	0,00	0,00
46.	D. Rozdíl (R - P - A - B - C)	-1 481 185,71	0,00
47.	R. Stav peněžních prostředků na konci účetního období	9 286 308,83	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2019, Datum <= 31.12.2019

Příloha 7: Přehled o peněžních tocích 2020

Cash flow (1. varianta)

ZORG Invest s.r.o.

IČ: 06521525

Rok: 2020

Dne: 08.12.2021

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost	Minulé úč. období
1.	P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	1 072 286,47	0,00
2.	A. Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	21 904 401,74	0,00
3.	Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-11 901 037,09	0,00
4.	A.1. Úpravy o nepeněžní operace	3 296 864,47	0,00
5.	A.1.1. Odpisy stálých aktiv	3 335 153,00	0,00
6.	A.1.2. Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00	0,00
7.	A.1.3. Změna zůstatků rezerv	0,00	0,00
8.	A.1.4. Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	-38 288,53	0,00
9.	A.1.5. Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00	0,00
10.	A.1.6. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
11.	A.1.7. Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí		
12.	A.2. Úpravy oběžných aktiv	18 607 537,27	0,00
13.	A.2.1. Změna stavu pohledávek	-196 569,35	0,00
14.	A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků	18 804 106,62	0,00
15.	A.2.3. Změna stavu zásob	0,00	0,00
16.	A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00	0,00
17.	B. Investiční činnost	-6 197 903,31	0,00
18.	B.1. Nabytí stálých aktiv	-6 197 903,31	0,00
19.	B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-6 197 903,31	0,00
20.	B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00	0,00
21.	B.1.3. Nabytí finančních investic	0,00	0,00
22.	B.2. Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
23.	B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00	0,00
24.	B.2.2. Výnosy z prodeje finančních investic	0,00	0,00
25.	B.3. Komplexní pronájem	0,00	0,00
26.	B.3.1. Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu		
27.	B.3.2. Úhrada závazků z komplexního pronájmu		
28.	C. Finanční činnost	3 765 149,41	0,00
29.	C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00	0,00
30.	C.1.1. Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00	0,00
31.	C.1.2. Snížení dlouhodobých úvěrů		
32.	C.1.3. Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00	0,00
33.	C.1.4. Snížení závazků z dluhopisů		
34.	C.1.5. Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00	0,00
35.	C.1.6. Snížení ostatních dlouhodobých závazků		
36.	C.2. Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	3 765 149,41	0,00
37.	C.2.1. Upsání cenných papírů a účastí	0,00	0,00
38.	C.2.2. Přeměna dluhopisu na akcie		
39.	C.2.3. Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00	0,00
40.	C.2.4. Kapitalizace závazků		
41.	C.2.5. Úhrada ztráty společníky		
42.	C.2.6. Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
43.	C.2.7. Vyplácení vlastního jmění společníkům		
44.	C.2.8. Odpis vlastních akcií		
45.	C.2.9. Jiné změny	3 765 149,41	0,00
46.	D. Rozdíl (R - P - A - B - C)	-11 901 037,09	0,00
47.	R. Stav peněžních prostředků na konci účetního období	8 642 897,22	0,00

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2020, Datum <= 31.12.2020

Příloha 8: Rozvaha 2021

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
(mikro účetní jednotka)
ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		06521525

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Veveří 3163/111
Brno 16
616 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	169 629	7 728	161 901	107 210
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva	3	165 785	7 728	158 057	105 426
C.	Oběžná aktiva	4	3 834		3 834	1 774
D.	Časové rozlišení aktiv	5	10		10	10

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	161 901	107 210
A.	Vlastní kapitál	7	26 670	-9 649
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	135 181	116 831
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	135 181	116 831
D.	Časové rozlišení pasiv	11	50	28

Sestaveno dne: 04.03.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Příloha 9: Výkaz zisku a ztráty 2021

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021		06521525

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ZORG Invest s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Veveří 3163/111
Brno 16
616 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	4 217	1 839
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	1 629	4 538
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	949	3 359
A. 3.	Služby	6	680	1 179
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	3 736	3 335
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	3 736	3 335
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	3 736	3 335
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	132	1 100
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	16	9
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	116	1 091
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-1 280	-7 134

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	5 351
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	5 351
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-5 357
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-6 637
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-6 637
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-6 637
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	4 217
				1 839

Sestaveno dne: 01.03.2022		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pozn.:

Příloha 10: Přehled o peněžních tocích 2021

Cash flow (1. varianta)

ZORG Invest s.r.o.

IČ: 06521525

Rok: 2021

Dne: 04.03.2022

Strana 1

Tisk vybraných záznamů

Předloha sestavy (vytvořte kopii a upravte)

Řádek	Text	Skutečnost	Minulé úč. období
1. P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	1 450 604,35	1 072 286,47
2. A.	Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	21 991 209,19	21 904 401,74
3. Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-6 636 541,32	-11 901 037,09
4. A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	3 752 174,11	3 296 864,47
5. A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	3 736 312,00	3 335 153,00
6. A.1.2.	Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00	0,00
7. A.1.3.	Změna zůstatků rezerv	0,00	0,00
8. A.1.4.	Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	15 862,11	-38 288,53
9. A.1.5.	Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00	0,00
10. A.1.6.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
11. A.1.7.	Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí		
12. A.2.	Úpravy oběžných aktiv	18 239 035,08	18 607 537,27
13. A.2.1.	Změna stavu pohledávek	2 217,35	-196 569,35
14. A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků	18 236 817,73	18 804 106,62
15. A.2.3.	Změna stavu zásob	0,00	0,00
16. A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00	0,00
17. B.	Investiční činnost	-10 880 536,61	-6 197 903,31
18. B.1.	Nabytí stálých aktiv	-10 880 536,61	-6 197 903,31
19. B.1.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-10 880 536,61	-6 197 903,31
20. B.1.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00	0,00
21. B.1.3.	Nabytí finančních investic	0,00	0,00
22. B.2.	Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00	0,00
23. B.2.1.	Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00	0,00
24. B.2.2.	Výnosy z prodeje finančních investic	0,00	0,00
25. B.3.	Komplexní pronájem	0,00	0,00
26. B.3.1.	Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu		
27. B.3.2.	Úhrada závazků z komplexního pronájmu		
28. C.	Finanční činnost	42 956 000,00	3 765 149,41
29. C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00	0,00
30. C.1.1.	Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00	0,00
31. C.1.2.	Snížení dlouhodobých úvěrů		
32. C.1.3.	Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00	0,00
33. C.1.4.	Snížení závazků z dluhopisů		
34. C.1.5.	Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00	0,00
35. C.1.6.	Snížení ostatních dlouhodobých závazků		
36. C.2.	Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	42 956 000,00	3 765 149,41
37. C.2.1.	Upsání cenných papírů a účastí	0,00	0,00
38. C.2.2.	Přeměna dluhopisu na akcie		
39. C.2.3.	Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00	0,00
40. C.2.4.	Kapitalizace závazků		
41. C.2.5.	Úhrada ztráty společnosti		
42. C.2.6.	Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00	0,00
43. C.2.7.	Vyplácení vlastního jmění společníkům		
44. C.2.8.	Odpis vlastních akcií		
45. C.2.9.	Jiné změny	42 956 000,00	3 765 149,41
46. D.	Rozdíl (R - P - A - B - C)	-6 636 541,32	-11 901 037,09
47. R.	Stav peněžních prostředků na konci účetního období	48 880 735,61	8 642 897,22

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2021, Datum <= 31.12.2021