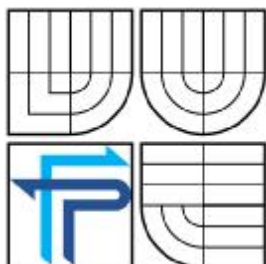




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV INFORMATIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF INFORMATICS

ANALÝZA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ SPOLEČNOSTI MEXX REALITY S.R.O. POMOCÍ ČASOVÝCH ŘAD

ANALYSIS FINANCIAL STATEMENTS OF THE MEXX REALITY S.R.O.
COMPANY USING TIME SERIES

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

JIŘÍ KONOPÁČ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. RNDr. JIŘÍ KROPÁČ, CSc.

BRNO 2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jiří Konopáč

Manažerská informatika (6209R021)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Analýza účetních výkazů společnosti MEXX Reality s.r.o. pomocí časových řad

v anglickém jazyce:

Analysis Financial Statements of the MEXX Reality s.r.o. Company Using Time Series

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

Seznam odborné literatury:

- BUDÍKOVÁ, M., KRÁLOVÁ, M., MAROŠ, B. Průvodce základními statistickými metodami. 1. vyd. Praha : Grada, 2010. 272 s. ISBN 978-80-247-3243-5.
CIPRA, T. Analýza časových řad s aplikacemi v ekonomii. 1. vyd. Praha : SNTL, 1986. 248 s.
HINDLS, R, aj. Statistika pro ekonomy. 6. vyd. Praha : Professional Publishing, 2006. 415 s. ISBN 80-86419-99-1.
KOZÁK, J. aj. Úvod do analýzy ekonomických časových řad. 1. vyd. Praha : VŠE, 1994. 208 s. ISBN 80-7079-760-6.
KROPÁČ, J. Statistika B. 2. vyd. Brno : FP VUT, 2009. 151 s. ISBN 978-80-214-3295-6.

Vedoucí bakalářské práce: doc. RNDr. Jiří Kropáč, CSc.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.



Ing. Jiří Kříž, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkanka

V Brně, dne 6.2.2011

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá statistickými metodami, zejména analýzou účetních výkazů pomocí časových řad. Pro potřebu této práce byly použity data společnosti MEXX Reality s.r.o. Práce obsahuje popis teoretických východisek a jejich následnou aplikaci při praktické analýze vybraných ukazatelů z účetních výkazů této společnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA

Regresní analýza, Časové řady, První diference, Koeficient růstu, Vyrovnání, Trend, Prognóza, Rozvaha, Výkaz zisku a ztráty.

ABSTRACT

This bachelor's thesis deals with statistical methods, in particular with the analysis of financial statement using the time series. The data of the MEXX Reality s.r.o company were used for the purposes of this thesis. The work includes the description of the theoretical basis and their consequential application in practical analysis of the chosen indicators from financial statements of the company.

KEY WORDS

Regression analysis, Time series, First differences, Growth coefficient, Alignment, Trend, Prognosis, Balance sheet, Summary of profits and losses.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

KONOPÁČ, J. *Analýza účetních výkazů společnosti MEXX Reality s.r.o. pomocí časových řad*. Brno : Fakulta podnikatelská, VUT v Brně, 2011. 51 s.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

V Brně dne 30. května 2011

.....

podpis

PODĚKOVÁNÍ

Dovoluji si tímto poděkovat panu doc. RNDr. Jiřímu Kropáčovi, CSc. za jeho odbornou pomoc, věcné rady a připomínky při zpracování bakalářské práce. Dále děkuji společnosti MEXX Reality s.r.o. za poskytnutí účetních výkazů pro analýzu v praktické části bakalářské práce.

Obsah

Úvod.....	10
Vymezení problému a cíl práce	10
1 Teoretická východiska práce	11
1.1 Regresní analýza.....	11
1.2 Časové řady.....	15
1.3 Účetní výkazy.....	20
2 Analýza problému a současná situace.....	23
2.1 Základní informace o společnosti.....	24
2.2 Zdroje vstupních dat	26
2.3 Rozvaha.....	28
2.3.1 Celková aktiva	28
2.3.2 Dlouhodobý majetek.....	32
2.3.3 Vlastní kapitál.....	34
2.3.4 Cizí zdroje	36
2.4 Výkaz zisku a ztráty.....	41
2.4.1 Výkony	41
2.4.2 Výsledek hospodaření za účetní období.....	43
3 Vlastní návrhy řešení.....	46
3.1 Celkové zhodnocení společnosti MEXX Reality s.r.o.	46
3.2 Využití časových řad v analýze ekonomických ukazatelů.....	47
Závěr	48
Seznam použité literatury.....	49
Seznam internetových zdrojů	49
Seznam obrázků.....	50

Seznam grafů	50
Seznam tabulek	50
Seznam příloh	51

Úvod

Pro společnost je velmi důležité sledovat svůj ekonomický růst a pravidelně vyhodnocovat svoji hospodářskou situaci. Jednou z možností, jak toho lze dosáhnout, je dlouhodobé shromažďování dat a jejich vyhodnocování pomocí statistických metod, zejména pomocí časových řad. V současnosti se statistika využívá v ekonomii velmi často, důvodem je věrné a kvalitní zpracování informací a následné prognózování dalšího vývoje. Správné vyhodnocení vývoje sledovaných ukazatelů má pro společnost značný přínos. Získané informace jsou velmi cenné hlavně při plánování a budoucím rozhodování.

Moje bakalářská práce se zabývá analýzou vybraných ukazatelů z účetních výkazů společnosti MEXX Reality s.r.o. pomocí časových řad za období let 2001 až 2009. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části jsou popsány teoretické poznatky o statistických metodách pro výpočet časových řad a možnosti vyrovnání těchto časových řad, pomocí nichž můžeme odhadnout prognózu dalšího vývoje. Tyto teoretické poznatky jsou podkladem pro praktickou část bakalářské práce.

V praktické části jsou nejprve uvedeny základní informace o společnosti MEXX Reality s.r.o., její historie a současná hospodářská situace. Na tuto část navazuje analýza konkrétních ukazatelů pomocí časových řad. A pokud to situace umožňuje, je stanovena prognóza budoucího vývoje v roce 2010. Nakonec je provedeno celkové zhodnocení společnosti s návrhy na řešení případných nedostatků.

Vymezení problému a cíl práce

Cílem bakalářské práce je pomocí časových řad analyzovat vybrané ukazatele z účetních výkazů společnosti MEXX Reality s.r.o. v letech 2001 – 2009. Na základě těchto údajů zobrazit vývoj zkoumaných ukazatelů, případně stanovit prognózu budoucího vývoje v roce 2010 a zhodnotit současnou hospodářskou situaci společnosti.

1 Teoretická východiska práce

1.1 Regresní analýza

Níže uvedené elementární charakteristiky regresní analýzy jsou popsány na základě literatury KROPÁČ, J. *Statistika B*.

Základní vlastnosti

Regresní analýzu používáme při zkoumání kvantitativních neboli proměnných znaků, kdy mezi nezávislou proměnnou x a závislou proměnnou y existuje nějaká závislost. Lze ji vyjádřit funkčním předpisem $y = \varphi(x)$, přičemž funkci $\varphi(x)$ neznáme. Víme pouze, že při nastavení určité hodnoty nezávisle proměnné x dostaneme právě jednu hodnotu závisle proměnné y .

V regresní analýze pozorujeme hodnoty závisle proměnné y , při nastavených hodnotách nezávisle proměnné x . Z provedených měření získáme n dvojic (x_i, y_i) , $i = 1, 2, \dots, n$, přičemž $n > 2$, kde x_i vyjadřuje hodnotu nezávisle proměnné x v i -tém pozorování a y_i k ní přiřazenou hodnotu závisle proměnné y . Působením různých náhodných vlivů při opakovaných pozorováních nedostaneme pro nastavenou hodnotu proměnné x tutéž hodnotu proměnné y , ale obecně jinou její hodnotu. Proměnná y se chová jako náhodná veličina.

Závislost mezi veličinami x a y je tedy ovlivněna působením různých náhodných vlivů, nazývaných „šum“. Jedná se o náhodnou veličinu e , která se nazývá reziduum (náhodná složka) a vyjadřuje vliv náhodných a neuvažovaných činitelů. Předpokládejme, že její střední hodnota je rovna nule, tj. $E(e) = 0$, což značí, že se při měření nevyskytují žádné výchylky od skutečné hodnoty.

Cílem regresní analýzy je zvolit pro zadaná data (x_i, y_i) , $i = 1, 2, \dots, n$, vhodnou funkci $\eta(x; \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p)$ a odhadnout její koeficienty tak, aby bylo dosaženo „co nejlepšího“ vyrovnání hodnot y_i .

Regresní přímka

Nejjednodušším případem regresní funkce je *přímková regrese*, kdy je regresní funkce $\eta(x)$ vyjádřena přímkou $\eta(x) = \beta_1 + \beta_2 x$, kde β_1, β_2 jsou neznámé parametry. Platí tedy, že

$$E(Y|x) = \eta(x) = \beta_1 + \beta_2 x. \quad (1.1)$$

Hledané odhady koeficientů β_1, β_2 označíme b_1, b_2 . Vypočteme je pomocí metody pro řešení soustavy dvou lineárních rovnic o dvou neznámých nebo pomocí vzorců

$$b_2 = \frac{\sum_{i=1}^n x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n \bar{x}^2}, \quad b_1 = \bar{y} - b_2 \bar{x}. \quad (1.2)$$

Výběrové průměry \bar{x} a \bar{y} lze vyjádřit vztahem

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \quad \bar{y} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i. \quad (1.3)$$

Odhad regresní přímky, označený $\hat{\eta}(x)$, je dán předpisem

$$\hat{\eta}(x) = b_1 + b_2 x. \quad (1.4)$$

Reziduální součet čtverců, označený S_R , vyjadřuje odchylky naměřených hodnot y_i od hodnot $\hat{\eta}(x_i)$ regresní přímky. Jeho hodnota je rovna součtu kvadrátů reziduí e_i . Reziduální součet čtverců charakterizuje stupeň rozptýlení pozorovaných hodnot závisle proměnné kolem určené regresní přímky. Je dán vzorcem

$$S_R = \sum_{i=1}^n e_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \hat{\eta}(x_i))^2. \quad (1.5)$$

Speciální nelineární funkce

Jsou používány zejména v časových řadách, popisujících ekonomické děje. Nazývají se *modifikovaný exponenciální trend*, *logistický trend* a *Gompertzova křivka*.

Logistický trend se vyznačuje horní asymptotou, tzn. hranicí, k níž se hodnoty ukazatele přibližují pro neomezené rostoucí hodnoty v čase. Tato funkce má inflexní bod, v němž se průběh křivky mění z konvexního do konkávního tvaru a naopak. Je shora i zdola ohraničen. Řadíme jej mezi tzv. S-křivky symetrické kolem inflexního bodu. Lze jej napsat ve tvaru

$$\eta(x) = \frac{1}{\beta_1 + \beta_2 \beta_3^x}. \quad (1.6)$$

Odhady b_1, b_2, b_3 regresních koeficientů $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ logistického trendu určíme taktéž pomocí vzorců (1.9), ale do součtu S_1, S_2, S_3 zadáme místo hodnoty y_i jejich převrácené hodnoty $1/y_i$.

Volba regresní funkce

Velmi důležitá je při analýze časových řad správná volba vhodné funkce pro vyrovnání zadaných dat. Pro zvolení správné funkce můžeme vycházet jednak z grafického znázornění. Dále můžeme funkci zvolit pomocí *reziduálního součtu čtverců*. Ale jelikož reziduální součet čtverců není normován, nelze určit, nakolik zvolená regresní funkce vystihuje závislost mezi proměnnými. Nejvhodnější

charakteristikou pro volbu regresní funkce je pomocí tzv. *indexu determinace* I^2 , který posuzuje, nakolik zvolená funkce vystihuje závislost mezi závislou a nezávislou proměnnou. Je dán předpisem

$$I^2 = 1 - \frac{S_{y-\hat{\eta}}}{S_y} = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n (y_i - \hat{\eta}_i)^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}. \quad (1.7)$$

1.2 Časové řady

Níže uvedené elementární charakteristiky časových řad jsou popsány na základě literatury KROPÁČ, J. *Statistika B*, HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J. *Statistika pro ekonomy* a RAMÍK, J., ČEMERKOVÁ, Š. *Statistika B*.

Základní pojmy

Statistická data, popisující společenské a ekonomické jevy v čase, zapisujeme pomocí chronologicky uspořádaných dat, tzv. časových řad. Zápis těchto jevů umožňuje nejen kvantitativní analýzu zákonitostí v jejich dosavadním průběhu, ale zároveň umožňuje prognózovat jejich vývoj.

S takto sestavenými daty se pravidelně setkáváme v nejrůznějších oblastech. V oblasti společenských věd jsou tyto metody využívány v demografii, s jejich pomocí lze chronologicky uspořádat vývoj porodnosti nebo změny v počtu obyvatelstva. V sociologii popisují mimo jiné vývoj rozvodovosti. V ekonomické oblasti se jedná například o vývojové trendy ukazatelů z účetních výkazů.

Časové řady dělíme následujícím způsobem:

- Podle rozhodného časového hlediska na časové řady *intervalové* a *okamžikové*.
- Podle periodicity sledování na časové řady *krátkodobé* a *roční*.

Intervalové časové řady charakterizují kolik jevů nebo událostí vzniklo nebo zaniklo v určitém časovém intervalu. Aby nebylo sledování zkreslené, musí se ukazatele vztahovat ke stejně dlouhým intervalům. Údaje lze sčítat a vytvářet tak součty za více období. Za intervalové časové řady považujeme např. časovou posloupnost počtu sňatků, narození, nebo úmrtí.

Okamžikové časové řady charakterizují kolik jevů nebo událostí existuje v určitém časovém okamžiku, nejčastěji dni. Zde jako příklad můžeme uvést počet zaměstnanců uvedený k určitému dni. V tomto případě není možné hodnoty za několik po sobě jdoucích období sčítat.

V *krátkodobých* časových řadách jsou údaje zaznamenávány v týdenních, měsíčních, nebo čtvrtletních periodách.

Grafické znázornění časových řad

Grafické znázornění časové řady slouží k posouzení současného a zejména dalšího vývoje. Je nutné rozlišovat, o jakou časovou řadu se jedná, neboť pro každý typ časové řady se používá jiný způsob grafického zobrazení.

Intervalové časové řady lze graficky zobrazit následujícími způsoby:

- *Sloupkovými grafy*, které jsou znázorněny pomocí obdélníků, jejichž základny jsou rovny délkám intervalů a výšky jsou rovné hodnotám časové řady v příslušném intervalu.
- *Hůlkovými grafy*, kde jednotlivé hodnoty časové řady se vynášejí ve středech příslušných intervalů jako úsečky.
- *Spojnicovými grafy*, kde jednotlivé hodnoty časové řady jsou vyneseny ve středech příslušných intervalů jako body, které jsou spojeny úsečkami.

Okamžikové časové řady lze zobrazit výhradně *spojnicovými grafy*.

Charakteristiky časových řad

Umožňují rychle získat více informací o zkoumané časové řadě.

V případě intervalové časové řady se *průměr*, označený \bar{y} , vypočítá jako aritmetický průměr hodnot v jednotlivých intervalech. Je dán vzorcem

$$\bar{y} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_i. \quad (2.1)$$

V případě okamžikové časové řady se průměr nazývá *chronologický průměr*, který se rovněž označuje \bar{y} . Pokud jsou vzdálenosti mezi jednotlivými časovými okamžiky t_1, t_2, \dots, t_n , v nichž jsou hodnoty časové řady zadány stejně dlouhé, nazývá se *neváženým chronologickým průměrem*. Je dán vzorcem

$$\bar{y} = \frac{1}{n-1} \left[\frac{y_1}{2} + \sum_{i=2}^{n-1} y_i + \frac{y_n}{2} \right]. \quad (2.2)$$

Nejjednodušší charakteristikou popisu vývoje časových posloupností jsou *první diference*, neboli absolutní přírůstky, označené ${}_1d_i(y)$. Vypočteme jako rozdíl dvou po sobě jdoucích hodnot časové řady. Vyjadřují přírůstek časové řady oproti bezprostředně předcházejícímu okamžiku, respektive období. Pokud hodnoty první diference kolísají kolem konstanty, znamená to, že sledovaná časová řada má lineární trend a její vývoj lze vyjádřit přímkou. První diference je dána vzorcem

$${}_1d_i(y) = y_i - y_{i-1}, \quad i = 2, 3, \dots, n. \quad (2.3)$$

Z prvních diferencí určíme *průměr prvních diferencí*, označený $\overline{{}_1d(y)}$, který vyjadřuje, o kolik se průměrně změnila hodnota časové řady za sledované období. Počítáme jej pomocí vzorce

$$\overline{{}_1d(y)} = \frac{y_n - y_1}{n-1}. \quad (2.4)$$

Koeficient růstu, označený $k_i(y)$, charakterizuje rychlost růstu či poklesu hodnot časové řady. Vyjadřuje, kolikrát se zvýšila hodnota časové řady oproti bezprostředně předcházejícímu okamžiku, respektive období. Kolísají-li koeficienty růstu časové řady kolem konstanty, můžeme usoudit, že vývoj časové řady lze vystihnout exponenciální funkcí. Koeficient růstu počítáme jako poměr dvou po sobě jdoucích hodnot časové řady. Vypočítáme jej pomocí vzorce

$$k_i(y) = \frac{y_i}{y_{i-1}}, \quad i = 2, 3, \dots, n. \quad (2.5)$$

Průměrný koeficient růstu, označený $\overline{k(y)}$, vyjadřuje průměrnou změnu koeficientů růstu za jednotkový časový interval. Počítáme jej jako geometrický průměr pomocí vzorce

$$\overline{k(y)} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}. \quad (2.6)$$

Charakteristiky průměru prvních diferencí $\overline{d(y)}$ a průměrného koeficientu růstu $\overline{k(y)}$ závisí pouze na první a poslední hodnotě časové řady. Na hodnotách uvnitř intervalu nezáleží, má tedy smysl pouze, má-li časová řada v podstatě monotónní vývoj. Jestliže se uvnitř zkoumaného intervalu střídá růst s poklesem, pak tyto charakteristiky nemají příliš velkou informační hodnotu.

Dekompozice časových řad

Časovou řadu rozkládáme na jednotlivé její čtyři složky. Lze ji tedy dekomponovat na: trendovou složku T_i , sezónní složku S_i , cyklickou složku C_i a náhodnou složku e_i .

Jestliže se jedná o tzv. *aditivní dekompozici*, lze hodnoty y_i časové řady vyjádřit pro čas t_i , $i = 1, 2, \dots, n$, součtem

$$y_i = T_i + C_i + S_i + e_i. \quad (2.7)$$

Časovou řadu si můžeme představit jako trend, na který jsou „nabaleny“ ostatní složky. Rozklad, tzv. *dekompozice*, časové řady na tyto složky, je motivován tím, že v jednotlivých složkách se snadněji zjišťují zákonitosti v chování časové řady. U některých časových řad mohou chybět některé složky v jejich dekompozici.

Trend vyjadřuje tendenci dlouhodobého vývoje sledovaného ukazatele v čase. Je důsledkem působení sil systematicky působících ve stejném směru. Například těmito silami mohou být technologické změny, demografické změny v počtu obyvatelstva,

změny ve složení populace, atd. Trend může být rostoucí, klesající nebo konstantní. V posledním případě mluvíme o *časové řadě bez trendu*.

Sezónní složka popisuje pravidelně se opakující změny v časové řadě, které se odehrávají během jednoho kalendářního roku a každý rok se opakují. Příčiny sezónní změny mohou být například střídání ročních období nebo společenské zvyklosti, spočívající v ekonomické aktivitě. Pro zkoumání hodnoty sezónní složky jsou vhodná zejména čtvrtletní nebo měsíční měření.

Cyklickou složku můžeme považovat za kolísání okolo trendu, v nichž se střídá fáze růstu a poklesu. Délka jednotlivých cyklů časové řady, ale také intenzita jednotlivých fází cyklického průběhu se mohou měnit. Stanovení příčin cyklické složky je velmi obtížné, často se jedná o mimo ekonomický původ. Jako příklad lze uvést módní výstřelky, které vyvolávají změny v odbytu oděvního průmyslu. Eliminace cyklické složky je obtížná, jak z věcných důvodů, neboť je obtížné nalézt příčiny jejího vzniku, tak i z výpočetních důvodů, protože charakter této složky se může v čase měnit.

Předchozí složky časové řady řadíme mezi tzv. systematické složky, jejichž chování lze pomocí vhodných nástrojů vysvětlit. *Náhodná* neboli *reziduální složka* je tvořena náhodnými fluktuacemi v průběhu časové řady, které nemají rozpoznatelný systematický charakter. Příčinami náhodné složky mohou být drobné odchylky při zpracování časové řady, například chyby v měření.

Popis trendu pomocí regresní analýzy

Regresní analýza se nejčastěji používá k popisu časové řady, protože umožňuje vyrovnání pozorovaných dat a stanovení prognózy jejího dalšího vývoje. Při regresní analýze předpokládáme, že časová řada, jejíž hodnoty jsou y_1, y_2, \dots, y_n , lze rozložit na její trendovou a reziduální složku, tj.

$$y_i = T_i + e_i, \quad i = 1, 2, \dots, n. \quad (2.8)$$

1.3 Účetní výkazy

Níže uvedené charakteristiky účetních výkazů jsou popsány na základě literatury BUCHTOVÁ, J. *Jak porozumět účetním výkazům*, KROFTOVÁ, I. *Základy účetnictví a LANDA, M. Jak číst finanční výkazy*.

Finanční neboli účetní výkazy jsou dokumenty podávající věrný obraz o finanční situaci společnosti. Každá společnost je povinna každoročně ke konci svého účetního období zveřejnit soubor těchto finančních výkazů, tzv. účetní závěrku. Účetní závěrka je nedílný celek a tvoří ji rozvaha, výkaz zisku a ztráty a příloha. Může také obsahovat přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu, které jsou povinné pouze u vybraných účetních jednotek. (10) Struktura jednotlivých účetních výkazů je přesně stanovena Ministerstvem financí. Účetní jednotky sestavují účetní závěrku v plném, nebo zjednodušeném rozsahu. Ve zjednodušeném rozsahu mohou sestavit účetní závěrku účetní jednotky, které nemají povinnost ověřovat účetní závěrku auditorem. Výjimkou jsou pouze akciové společnosti. Ty sestavují účetní závěrku vždy v plném rozsahu. (11)

Rozvaha

Rozvaha neboli bilance je jedním ze základních účetních výkazů. Jedná se o přehled majetku podniku - aktiv a zdrojů - pasiv, ze kterých je majetek financován, k určitému dni – tzv. rozvahovému dni. Zpravidla se rozvaha sestavuje na konci účetního období (řádná rozvaha). Během roku může dojít k sestavení rozvahy z mimořádných důvodů – mimořádná rozvaha. Rozvaha má předepsanou formu a musí jej sestavovat všechny subjekty, které vedou účetnictví. Aktiva i pasiva jsou v rozvaze uvedena v peněžním vyjádření. Zobrazují se v rozvaze buď horizontálně ve dvou sloupcích, v tzv. T-formě, kdy aktiva jsou zobrazena na straně levé a pasiva na straně pravé, nebo jsou jednotlivé položky zobrazeny jednoduše pod sebou. V rozvaze musí vždy platit, že celková hodnota aktiv se rovná celkové hodnotě pasiv. (12)

Aktiva, neboli majetek, jsou vloženy prostředky do společnosti, které jsou výsledkem minulých událostí. Uspořádání položek aktiv v rozvaze je podle likvidnosti majetku, což je schopnost majetkových složek převést se na peněžní formu, od nejméně likvidních po nejlíkvidnější. Dělí se na dlouhodobá aktiva, oběžná aktiva a časové rozlišení.

Dlouhodobá aktiva jsou charakteristická tím, že se nespotebouvávají najednou, ale postupně se opotřebouvávají. Doba použitelnosti musí být delší než 1 rok. Další podmínky, za jakých je majetek považován za dlouhodobý, stanovuje zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Majetek se dělí na odpisovaný a neodpisovaný, hmotný a nehmotný. Jako hmotný majetek lze uvést nemovitosti, stroje a zásoby. Za majetek nehmotný se považuje například software, licence a patenty. Finanční majetek se ve společnosti vyskytuje ve formě peněžních prostředků, cenných papírů nebo termínovaných vkladů na dobu delší než 1 rok.

Oběžná aktiva mají na rozdíl od dlouhodobých dobu použitelnosti do 1 roku. Jsou tedy určena k okamžité spotřebě. Oběžná aktiva jsou obvykle tvořena zásobami, pohledávkami a krátkodobým finančním majetkem.

Časové rozlišení obsahuje položky týkající se budoucích období.

Pasiva představují zdroje financování majetku. V účetnictví představují vklady vlastníků do společnosti, cizí zdroje, zisky nebo ztráty minulých let a výsledek hospodaření za účetní období. Z hlediska vlastnictví zdrojů financování členíme pasiva na zdroje vlastní a cizí.

Vlastní kapitál je finanční vyjádření vkladů jednotlivých vlastníků do společnosti. Zahrnuje základní kapitál, kapitálové fondy, fondy ze zisku a výsledek hospodaření. Vytváří se dle obchodního zákoníku a jeho výše se zapisuje do obchodního rejstříku.

Cizí kapitál představuje souhrn cizích zdrojů financování majetku. Je tvořen krátkodobými a dlouhodobými závazky, krátkodobými a dlouhodobými úvěry a rezervami

Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty podává informaci, jakého hospodářského výsledku společnost dosáhla ve sledovaném a minulém období. Dle zákona o účetnictví je výkaz zisku a ztráty povinnou součástí účetní závěrky. Má předepsanou formu, která může být ve zkrácené nebo plné verzi. Obsahuje základní přehled o hospodaření společnosti, který se dělí na výnosy, náklady a výsledek hospodaření za určité období. *Výnosy* jsou peněžní částky, které společnost získala z veškerých svých činností za určité období. *Náklady* jsou definovány jako peněžně oceněná spotřeba výrobních faktorů. *Hospodářský výsledek* je rozdílem výnosů a nákladů. Mezi základní položky výkazu zisku a ztráty patří obchodní marže, přidaná hodnota, provozní výsledek hospodaření, finanční výsledek hospodaření, výsledek hospodaření za běžnou činnost, mimořádný výsledek hospodaření a výsledek hospodaření za účetní období. (12)

2 Analýza problému a současná situace

V této části bakalářské práce se zabýváme analýzou účetních výkazů společnosti MEXX Reality s.r.o. pomocí časových řad. Pro společnost jsem pracoval téměř tři roky na pozici realitního makléře v její brněnské pobočce. Jelikož tuto společnost dobře znám, vybral jsem si právě její účetní výkazy jako zdroje vstupních dat pro statistickou analýzu pomocí časových řad.

Výroční zprávy společnosti MEXX Reality v letech 2001 - 2009 jsou zveřejněny v Obchodním rejstříku a jsou volně dostupné v digitální podobě na serveru českého soudnictví www.justice.cz. Následující analýza se zaměřuje z celého souboru účetních výkazů pouze na ukazatele vybrané z rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Praktická část obsahuje aplikaci výše uvedených statistických metod na šest vybraných ukazatelů, čtyř z rozvahy a dvou z výkazu zisku a ztráty, za období po sobě jdoucích devíti let, tedy v letech 2001 - 2009.

Při analýze předpokládáme, že nezávisle proměnnou vyjadřuje čas, a závisle proměnnou tvoří tyto ekonomické ukazatele. Analýza každého jednotlivého ukazatele zahrnuje tabulku s hodnotami časové posloupnosti, grafické zobrazení vývoje časové řady, subjektivní zhodnocení dosavadního průběhu, základní charakteristiky, a pokud je to možné, obsahuje také nalezení trendu časové řady a její vyrovnaní pomocí regresní funkce. Hlavním úkolem této analýzy je provedení prognózy budoucího vývoje daného ukazatele pro rok 2010. V této části bakalářské práce jsou použity vzorce a předpisy uvedené v teoretické části. Pro zjednodušení analýzy byly vytvořeny programy na výpočet časových řad v prostředí Microsoft Office Excel 2007, jejichž autorem je doc. RNDr. Jiří Kropáč. CSc.

2.1 Základní informace o společnosti

Název společnosti:	MEXX Reality s.r.o.
Sídlo společnosti:	Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČO:	489 49 485
DIČ:	CZ48949485
Datum vzniku:	4. května 1994
Spisová značka:	C 28654 vedená u rejstříkového soudu v Praze
Počet zaměstnanců:	23
Jediný společník:	Lukáš Wrzecionko
Základní kapitál:	3.100.000,- Kč
Statutární orgán:	Jednatel Jiří Sebök, datum vzniku funkce 12. 12. 2008
Oblast podnikání:	Realitní činnost

Profil společnosti

Společnost MEXX Reality s.r.o. vznikla 4. května 1994 zápisem do Obchodního rejstříku. Jedná se o společnost s ručením omezeným. Společnost podniká na realitním trhu, věnuje se zprostředkováním prodeje a pronájmu nemovitostí. MEXX Reality klade důraz na poskytování všech služeb takzvaně pod jednou střechou. Kromě standardního servisu souvisejícího s prodejem či nákupem nemovitostí zajišťuje zákazníkům právní podporu v oblasti realitního trhu, v problematice dražeb a elektronických aukcí nemovitostí, či v získání výhodných hypotečních úvěrů šitých na míru. Společnost disponuje týmem odborníků, jejichž úkolem je zajistit, aby zákazníci maximálně šetřili svůj čas. Od roku 2009 vlastní a udržuje systém řízení jakosti, který splňuje všechny požadavky specifikované normou ČSN EN ISO 9001:2001. (9)

Organizační struktura společnosti

Zakladatelem společnosti je pan Zdeněk Macháček. V čele společnosti stojí nový majitel Lukáš Wrzecionko. Statutárním orgánem společnosti je jednatel Jiří Sebök. Dozorčí orgány nebyly ke konci účetního období roku 2009 ustanoveny.

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2009 byl 23. Sídlo společnosti se nachází v Praze v paláci Fénix. Pobočky jsou ve všech významnějších městech České republiky formou franchisingu. Dále jsou pobočky na Slovensku a nově i ve Španělsku. (7)

Informační technologie

Firma využívá vlastní informační systém, nazývaný Intraportál. Jedná se o zabezpečenou databázi, jednotnou pro všechny pobočky, obsahující komplexní informace o nemovitostech, klientech a zaměstnancích. Systém umožňuje zaměstnancům pracovat efektivně a zároveň vedení může provádět zpětnou kontrolu provedené práce. Přístup k systému je prostřednictvím internetového portálu.

Obchodní situace společnosti

MEXX Reality je jednou z nejvýznamnějších společností na českém realitním trhu. Za rok 2009 zrealizovala prodej nemovitostí v celkovém finančním objemu 2 mld. Kč. V rámci své franchisingové sítě se společnost velmi rychle rozrůstá po celé České republice. Letos se zaměřila na intenzivní expanzi do regionů. Realitní kanceláře pod hlavičkou společnosti by tak měly být ještě letos otevřeny ve všech krajských městech a následně ve městech s počtem obyvatel nad 50 tisíc. Společnost plánuje výrazné rozšíření svých aktivit na i slovenském trhu, kde aktivně působí od roku 2002. Z dosavadního obchodního zastoupení v Bratislavě se od 1.3.2010 stala plnohodnotná pobočka realitní kanceláře, která by formou franchisingu měla postupně rozšířit působnost značky i do dalších měst. MEXX Reality v červenci 2010 oficiálně otevřela novou pobočku ve Španělsku, která sídlí v centru města El Campello-Alicante na východním pobřeží Costa Blanca. Pobočka má v současné chvíli 8 zaměstnanců a jejím cílem je nabídnout klientům bohatou nabídku nemovitostí, především v blízkosti golfových resortů a pobřeží Costa Blanca. Realitní síť MEXX Reality koupila většinový podíl v dražební společnosti Clanroy. Tato společnost je expert na elektronické aukce, dražby a výběrová řízení. V roce 2009 vydražil Clanroy podle statistik na serveru www.centralniadresa.cz majetek v hodnotě téměř 117 milionů Kč, a byl tak na trhu čtvrtým nejúspěšnějším dražebníkem. Mezi klienty Clanroy patří například České dráhy, Komerční banka, Hypoteční banka nebo Česká spořitelna. (9)

2.2 Zdroje vstupních dat

Společnost MEXX Reality s.r.o. zpracovává účetní závěrku v plném rozsahu na základě zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky 500/2002 Sb. a českých účetních standardů. Jako zdroje vstupních dat pro analýzu pomocí časových řad, poslouží účetní závěrky společnosti MEXX Reality s.r.o. za období let 2001 – 2009. Vstupní data budou čerpána z účetních výkazů rozvahy, výkazu zisku a ztráty, případně z přílohy. Rozvaha v plném rozsahu je na straně aktiv rozdělena do čtyř sloupců: Brutto, korekce, netto za běžné účetní období a netto za minulé účetní období. Na straně pasiv je rozdělena do dvou sloupců: Běžné účetní období a minulé účetní období. (7)

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů		ROZVAHA (bilance) ke dni 31.12.2009 (v celých tisících Kč)		Účtová třída nebo jiný název účetní jednotky MEXX Reality, s.r.o.			
		IČ		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky Václavské nám. 56 Praha 1 11000			
		48 94 94 85					
Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Min. úč. období	
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)	001	86360	-4151	82209	69510	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	7628	-4151	3477	3693	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	1544	-1196	348	822	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0	
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0	
B. I. 3.	Software	007	1423	-1196	227	701	
B. I. 4.	Ocenitelná práva	008	121	0	121	121	

Obrázek 1: Rozvaha v plném rozsahu (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Sloupec *brutto* obsahuje aktiva v hodnotách jejich ocenění, tedy na úrovni cen pořizovacích, reprodukčních, nominálních a cen vlastních nákladů. *Korekce* představují oprávk, trvalé snížení hodnoty majetku v důsledku jeho opotřebení, nebo opravné položky, přechodné snížení hodnoty majetku v důsledku poklesu jeho tržních cen. *Netto* získáme jako rozdíl brutto a korekce. Data pro analýzu budou čerpána ze sloupce Netto.

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu obsahuje dosažené stavy výnosů a nákladů za sledované a minulé období.

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31.12.2009 (v celých tisících Kč)		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky MEXX Reality, s.r.o.	
		IČ 48 94 94 85		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky Václavské nám.56 Praha 1 110 00	
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném 1	minulém 2	
I.	Tržby za prodej zboží	01	17	341	
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	6	268	
	+ Obchodní marže (ř. 01 - 02)	03	11	73	
II.	Výkony (ř. 05 až 07)	04	29813	56432	
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	29813	56432	
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0	
3.	Aktivace	07	0	0	
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	08	35280	62392	

Obrázek 2: Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Nezbytnou součástí účetní závěrky je také příloha, která obsahuje detailní informace o společnosti. Například o počtu zaměstnanců, osobách podílejících se na základním kapitálu účetní jednotky, statutárních a dozorčích orgánech, použitých účetních metodách, atd.

2.3 Rozvaha

2.3.1 Celková aktiva

První ukazatel, u kterého provedeme analýzu pomocí časových řad, jsou celková aktiva. Celková aktiva představují veškerý majetek společnosti. Vzhledem k tomu, že v rozvaze musí platit bilanční rovnost, tzn. aktiva se rovnají pasivům, je tato analýza totožná s analýzou celkových pasiv. Celková pasiva udávají zdroje, ze kterých je majetek společnosti financován. V roce 2009 dosáhla celková aktiva hodnoty 82,209 mil. Kč. Hlavní podíl na celkových aktivech společnosti mají aktiva oběžná. Níže uvedená tabulka č. 1 znázorňuje vývoj celkových aktiv v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 1: Celková aktiva v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	2 330	-	-
2	2002	6 345	4 015	2,723
3	2003	7 794	1 449	1,228
4	2004	9 216	1 422	1,182
5	2005	15 406	6 190	1,672
6	2006	32 252	16 846	2,093
7	2007	53 063	20 811	1,645
8	2008	69 610	16 547	1,312
9	2009	82 209	12 599	1,181

Grafické znázornění

Graf č. 1 znázorňuje vývoj ukazatele celkových aktiv v období let 2001 – 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v mil. Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 1: Celková aktiva v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

Hodnoty tohoto ukazatele mají neustále rostoucí trend. Z počátku nastal pouze mírný růst řádově v milionech Kč a od roku 2005 lze vidět výrazný nárůst v desítkách milionů Kč. Hlavní podíl na růstu celkových aktiv mají zejména oběžná aktiva, tvořená převážně krátkodobými pohledávkami. V pohledávkách jsou vázány peníze, které společnosti dluží její odběratelé, tudíž by bylo vhodné snížit objem pohledávek. Zvyšováním celkových aktiv rostou stejným způsobem také celková pasiva společnosti a dochází tak k hospodářskému růstu podniku.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně 30,914 mil. Kč a udává průměrnou hodnotu celkových aktiv připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{1d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je přibližně roven číslu 9,985 mil. Kč. Hodnota celkových aktiv vzrostla každý rok průměrně o 9,985 mil. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,561. Představuje každoroční nárůst hodnoty celkových aktiv v průměru o 56,1 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnání časové řady

Z grafu a výpočtu prvních diferencí lze usuzovat, že se nejedná o konstantní lineární vývoj. Vývoj hodnot ukazatele celkových aktiv se v letech 2001 – 2004 od vývoje v letech 2004 – 2009 výrazně liší. Pokud bychom prováděli analýzu celé časové řady, obdrželi bychom zkreslený výsledek. Časový úsek v letech 2001 – 2004 můžeme považovat pro analýzu za nevýznamný, jelikož je příliš časově vzdálený. Sledované období tedy pro naše účely omezíme na roky 2004 – 2009, kdy sledovaná časová řada nabývá minima v roce 2004 a během následujících let hodnoty pouze rostly. Celková aktiva společnosti nemohou neustále růst, na křivce je viditelný trend asymptotického ustalování. Pro vyrovnání hodnot celkových aktiv zvolíme *logistický trend*. Odhad logistického trendu je dán předpisem

$$\hat{\eta}(t) = \frac{1}{1,0552^{-5} + 2,9808^{-3} \cdot 0,4344^t}, t = 4, 5, \dots, 9.$$

Vyrovnané hodnoty jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky č. 2. Pro posouzení vhodnosti vybrané regresní funkce vypočteme podle vzorce (1.7) index determinace, označený I^2 , který v tomto případě činí 0,9973. To znamená, že 99,73 % rozptylu celkových aktiv společnosti MEXX Reality s.r.o. se dá vysvětlit zvolenou funkcí.

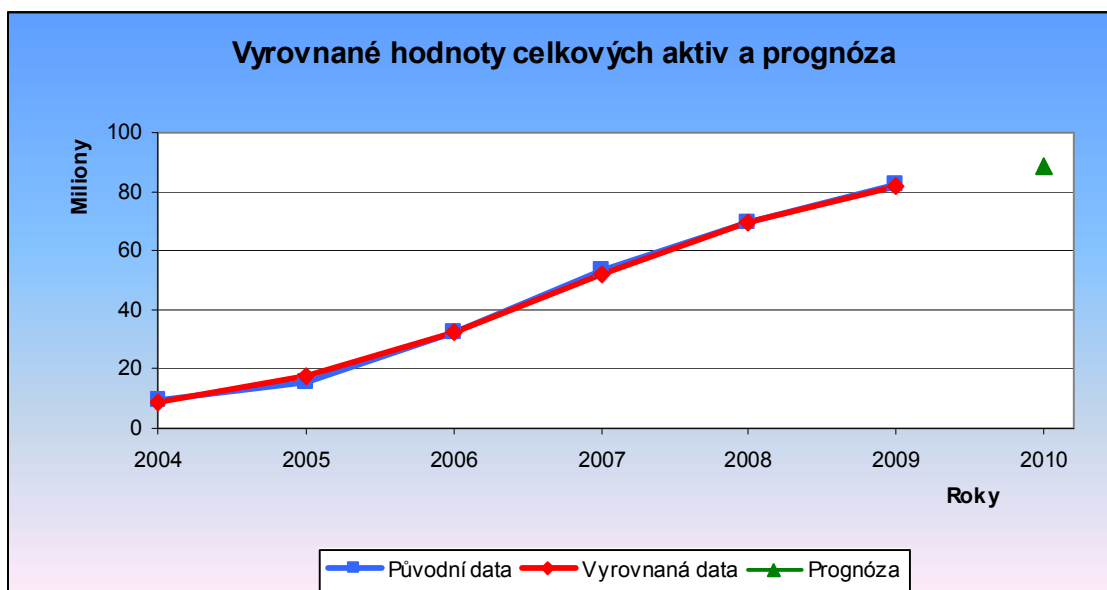
Tabulka 2: Vyrovnané hodnoty celkových aktiv v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	$\hat{\eta}_i$
4	2004	9 216	8 566
5	2005	15 406	17 642
6	2006	32 252	32 687
7	2007	53 063	51 925
8	2008	69 610	69 762
9	2009	82 209	81 999

Prognóza

Pro danou časovou řadu jsme určili trend a její hodnoty jsme vyrovnali vhodnou regresní funkcí, tedy logistickým trendem. Nyní zkusíme určit předpokládaný vývoj tohoto ukazatele v roce 2010. Podle předpisu regresní funkce (1.6) dostaneme po dosazení čísla 10 za t hodnotu 88,763 mil. Kč. Z toho vyplývá, že pokud by nedošlo ke změně podmínek a logistický trend by i nadále kopíroval průběh této časové řady, objem celkových aktiv společnosti MEXX Reality s.r.o. by v roce 2010 dosahoval hodnoty 88,763 mil. Kč.

Graf č. 2 znázorňuje vývoj původních hodnot ukazatele celkových aktiv v letech 2004 – 2009. Dále vývoj vyrovnaných hodnot tohoto ukazatele pomocí logistického trendu. A také prognózu budoucího vývoje v roce 2010.



Graf 2: Vyrovnané hodnoty celkových aktiv a prognóza v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

2.3.2 Dlouhodobý majetek

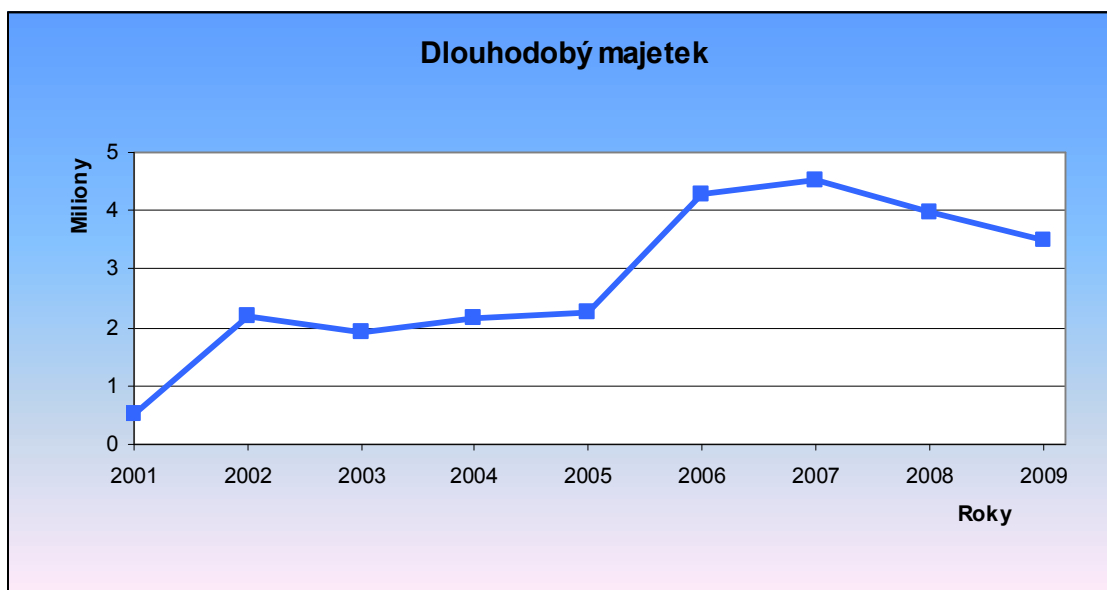
Dlouhodobý majetek patří mezi aktiva. Jedná se o majetek dlouhodobého charakteru, který se v podniku vyskytuje po dobu delší než 1 rok. Dělí se na majetek dlouhodobý hmotný, nehmotný a finanční. Do dlouhodobého hmotného majetku patří například pozemky, budovy, stavby, atd. Do dlouhodobého nehmotného majetku patří například licence, software, firemní značka, atd. Do dlouhodobého finančního majetku patří například dlouhodobé cenné papíry. Téměř dvě třetiny dlouhodobého majetku společnosti MEXX Reality s.r.o. tvoří dlouhodobý hmotný majetek, zbylou část tvoří z větší části dlouhodobý finanční majetek a z menší části dlouhodobý nehmotný majetek. Níže uvedená tabulka č. 3 znázorňuje vývoj dlouhodobého majetku v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 3: Dlouhodobý majetek v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	511	-	-
2	2002	2 205	1 694	4,315
3	2003	1 929	-276	0,875
4	2004	2 141	212	1,110
5	2005	2 249	108	1,050
6	2006	4 266	2 017	1,897
7	2007	4 530	264	1,062
8	2008	3 963	-567	0,875
9	2009	3 477	-486	0,877

Grafické znázornění

Graf č. 3 znázorňuje vývoj dlouhodobého majetku v období let 2001 – 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v mil Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 3: Dlouhodobý majetek v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

Z počátku došlo k výraznému růstu hodnot ukazatele dlouhodobého majetku, zhruba na čtyřnásobnou hodnotu oproti původnímu stavu, tedy z 0,5 mil. Kč na 2 mil. Kč. Od roku 2002 do roku 2005 hodnoty ukazatele kolísaly kolem 2 mil. Kč. Další výrazný růst nastal v roce 2006, kdy celková hodnota dlouhodobého majetku vzrostla na dvojnásobek oproti původní hodnotě, tedy na 4,266 mil. Kč. V roce 2007 ještě došlo k mírnému růstu a od tohoto roku už objem dlouhodobého majetku pouze rovnoměrně klesal, což je způsobeno odepisováním dlouhodobého majetku.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně 2,808 mil. Kč a udává průměrný objem dlouhodobého majetku připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{1d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je přibližně roven číslu 371 tis. Kč. Objem dlouhodobého majetku vzrostl každý rok průměrně o 371 tis. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,271. Představuje každoroční nárůst objemu dlouhodobého majetku v průměru o 27,1 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnání časové řady

Vývoj dlouhodobého majetku je výrazně ovlivněn rozhodováním vedení společnosti, nelze jej tedy považovat za náhodnou veličinu. Není proto vhodné vyrovnávat tuto časovou řadu pomocí regresní funkce a provádět prognózu vývoje pro rok 2010.

2.3.3 Vlastní kapitál

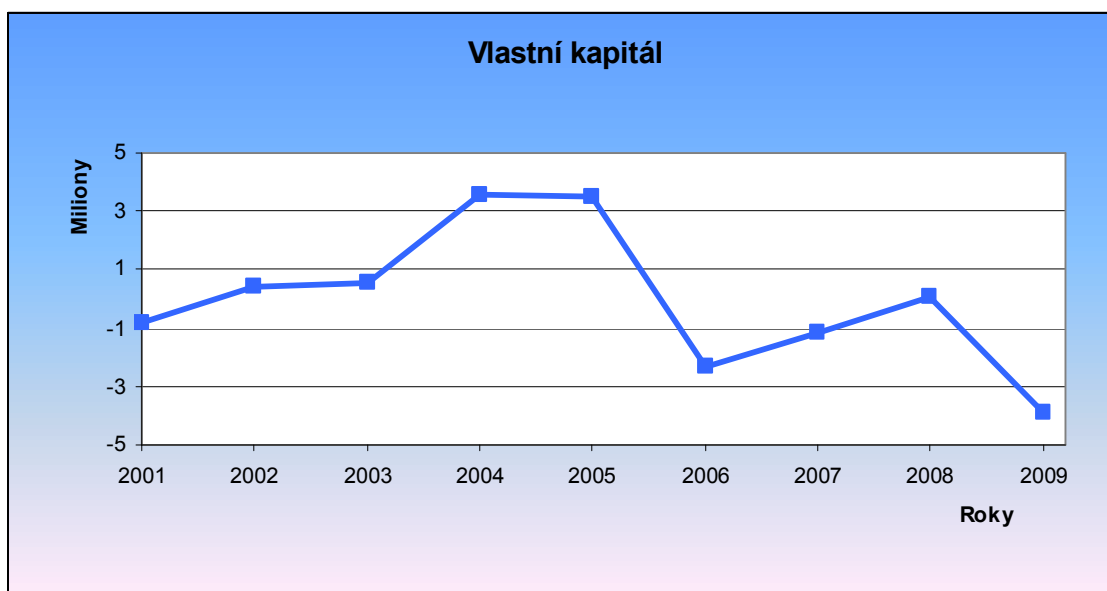
Vlastní kapitál představuje vlastní zdroje financování majetku společnosti. Patří tedy mezi pasiva. Vlastní kapitál společnosti MEXX Reality s.r.o. je tvořen základním kapitálem, výsledkem hospodaření minulých let a výsledkem hospodaření běžného účetního období. Níže uvedená tabulka č. 4 znázorňuje vývoj vlastního kapitálu v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 4: Vlastní kapitál v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	-808	-	-
2	2002	386	1 191	-0,480
3	2003	577	191	1,495
4	2004	3 592	3 015	6,225
5	2005	3 481	-111	0,969
6	2006	-2 328	-5 809	-0,669
7	2007	-1 159	1 169	0,498
8	2008	89	1 248	-0,077
9	2009	-3 917	-4 006	-44,011

Grafické znázornění

Graf č. 4 znázorňuje vývoj ukazatele vlastního kapitálu v období let 2001 až 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v mil. Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 4: Vlastní kapitál v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

V letech 2001 – 2003 došlo pouze k mírnému růstu ukazatele vlastního kapitálu, jeho hodnoty se pohybovaly od mínus 1 mil. Kč po téměř 1 mil. Kč. V roce 2004 pak došlo k výraznějšímu nárůstu, přibližně o 3 mil. Kč, způsobeného navýšením základního kapitálu společnosti o 3 mil. Kč. V roce 2005 se hodnoty ještě držely na stejné úrovni, jako v předchozím roce. Ale v roce 2006 nastal výrazný propad, téměř o 6 mil. Kč, což bylo způsobeno převážně záporným provozním hospodářským výsledkem, kdy vynaložené náklady výrazně převyšovaly získané výnosy. V letech 2007 a 2008 došlo opět k růstu - v každém roce se hodnota vlastního kapitálu zvýšila přibližně o 1 mil. Kč. V roce 2009 pak došlo k opětovnému poklesu vlastního kapitálu, a to o 4 mil. Kč.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně minus 9 tis. Kč a udává průměrný objem vlastního kapitálu připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{{}_1d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je roven číslu minus 389 tis. Kč. Objem vlastního kapitálu poklesl každý rok průměrně o 389 tis. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,219. Představuje každoroční nárůst hodnoty vlastního kapitálu v průměru o 21,9 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnaní časové řady

Vývoj vlastního kapitálu společnosti je závislý na rozhodnutí vedení společnosti. Hodnotu ukazatele lze regulovat pomocí převodu výsledku hospodaření za běžné účetní období na výsledek hospodaření minulých let, nebo navyšováním základního kapitálu. Tato časová řada nevykazuje vliv náhodnosti a nemá smysl ji tedy vyrovnávat pomocí regresní funkce a provádět prognózu budoucího vývoje v roce 2010.

2.3.4 Cizí zdroje

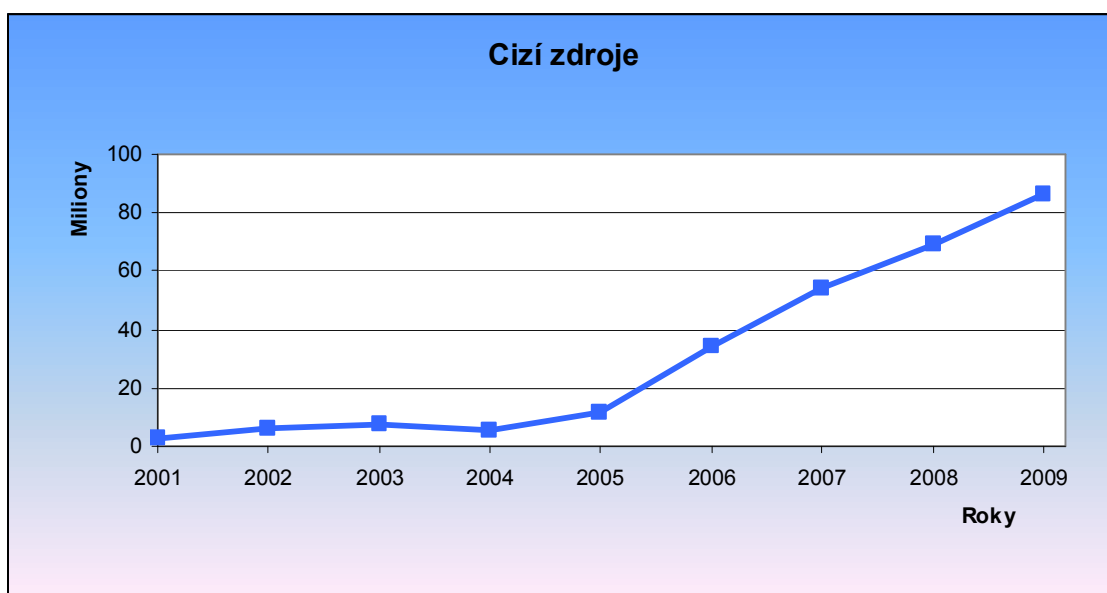
Cizí zdroje představují vnější zdroje financování majetku společnosti. Patří mezi pasiva. Umožňují společnosti rozsáhlejší a dynamičtější rozvoj, čímž přispívají k rychlejší tvorbě zisku. Společnost MEXX Reality s.r.o. využívá převážně cizích zdrojů k financování svého majetku. Hlavní podíl na tvorbě cizích zdrojů této společnosti mají krátkodobé závazky a v malé míře také bankovní úvěry. Níže uvedená tabulka č. 5 znázorňuje vývoj cizích zdrojů v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 5: Cizí zdroje v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	3 043	-	-
2	2002	5 959	2 916	1,958
3	2003	7 217	1 258	1,211
4	2004	5 624	-1 593	0,779
5	2005	11 749	6 125	2,089
6	2006	34 524	22 775	2,938
7	2007	54 171	19 647	1,569
8	2008	69 517	15 346	1,283
9	2009	86 126	16 609	1,239

Grafické znázornění

Graf č. 5 znázorňuje vývoj ukazatele cizích zdrojů v období let 2001 – 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v milionech Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 5: Cizí zdroje v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

Hodnoty tohoto ukazatele mají téměř neustále rostoucí trend s jedinou výjimkou zanedbatelného poklesu v roce 2004. Z počátku dochází k mírnému růstu řádově

v milionech Kč a od roku 2005 lze vidět výrazný nárůst v desítkách milionů Kč. Hlavní podíl na růstu cizích zdrojů mají zejména krátkodobé závazky a od roku 2005 v menší míře i bankovní úvěry. Závazky představují dočasně zadržené peněžní prostředky ve firmě. Jedná se o velice levný a výhodný kapitál pro investice.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně 30,881 mil. Kč a udává průměrnou hodnotu cizích zdrojů připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je přibližně roven číslu 10,385 mil. Kč. Hodnota celkových aktiv vzrostla každý rok průměrně o 10,385 mil. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,519 a představuje každoroční nárůst hodnoty cizích zdrojů v průměru o 51,9 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnání časové řady

Vývoj hodnot ukazatele cizích zdrojů se v letech 2001 – 2004 od vývoje v letech 2004 – 2009 výrazně liší. Pokud bychom prováděli analýzu celé časové řady, pak by došlo k nechtěnému zkreslení výsledku. Časový úsek v letech 2001 – 2004 můžeme považovat za nevýznamný pro analýzu, jelikož je velmi vzdálený v minulosti. Sledované období tedy omezíme na roky 2004 – 2009, kdy sledovaná časová řada nabývá minima v roce 2004 a během následujících let hodnoty pouze rostly. Pro vyrovnání hodnot cizích zdrojů zvolíme *regresní přímku*. Odhad regresní přímky je dán předpisem

$$\hat{\eta}(t) = -6,6967^4 + 1,7013^4 \cdot t, t = 4, 5, \dots, 9.$$

Vyrovnané hodnoty jsou uvedeny ve třetím sloupci tabulky č. 6. Pro posouzení vhodnosti vybrané regresní funkce vypočteme podle vzorce (1.7) index determinace, označený I^2 , který v tomto případě činí 0,9840. To znamená, že 98,40 % rozptylu cizích zdrojů společnosti MEXX Reality s.r.o. se dá vysvětlit zvolenou funkcí.

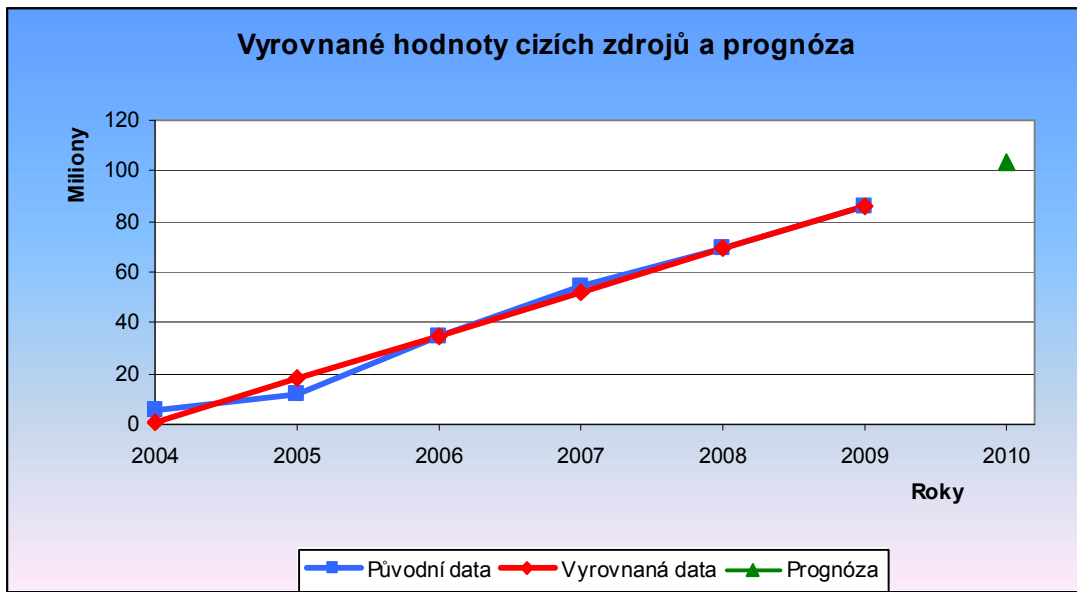
Tabulka 6: Vyrovnané hodnoty cizích zdrojů v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	$\hat{\eta}_i$
4	2004	5 624	1 086
5	2005	11 749	18 099
6	2006	34 524	35 112
7	2007	54 171	52 125
8	2008	69 517	69 138
9	2009	86 126	86 151

Prognóza

Pro danou časovou řadu jsme našli trend a její hodnoty jsme vyrovnaly vhodnou regresní funkcí, tedy regresní přímkou. Nyní stanovíme předpokládaný vývoj tohoto ukazatele v roce 2010. Podle předpisu regresní funkce (1.4) po dosazení čísla 10 za t dostáváme hodnotu 103,165 mil. Kč. Z toho vyplývá, že pokud by nedošlo ke změně podmínek a regresní přímka by i nadále kopírovala průběh této časové řady, objem cizích zdrojů společnosti MEXX Reality s.r.o. by v roce 2010 byl roven 103,165 mil. Kč.

Graf č. 6 znázorňuje vývoj původních hodnot ukazatele cizích zdrojů v letech 2004 – 2009. Dále vývoj vyrovnaných hodnot tohoto ukazatele pomocí regresní přímky. A také prognózu budoucího vývoje v roce 2010.



Graf 6: Vyrovnané hodnoty cizích zdrojů a prognóza v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

2.4 Výkaz zisku a ztráty

2.4.1 Výkony

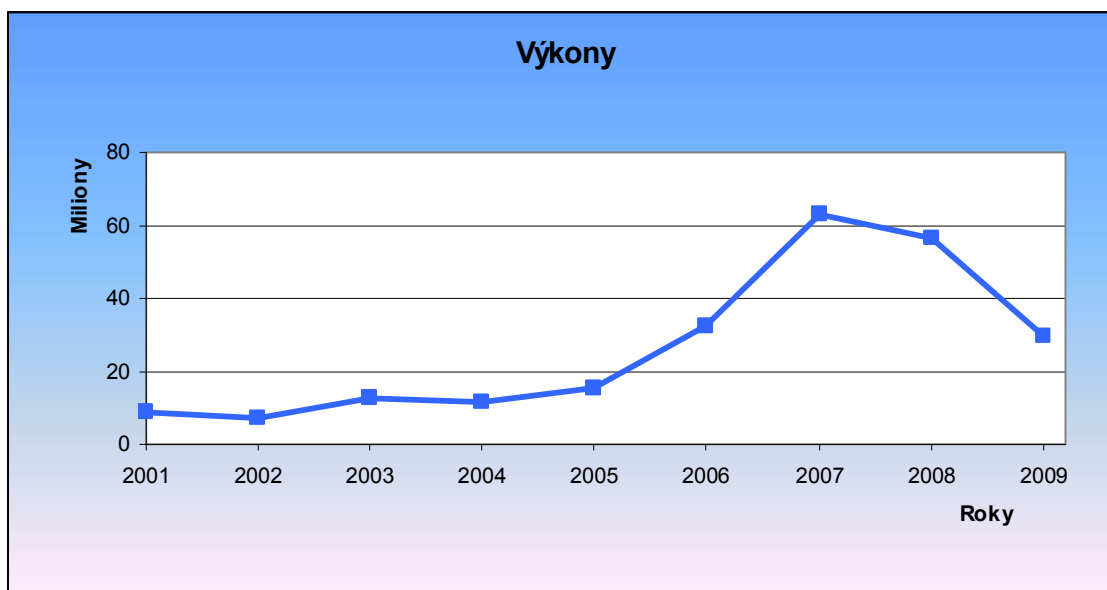
Výkony představují vlastní produkční činnost společnosti. A jsou řazeny mezi výnosy. V případě společnosti MEXX Reality s.r.o. jsou výnosy tvořeny zejména výkony, přesněji tržbami za poskytnuté služby. Níže uvedená tabulka č. 7 znázorňuje vývoj výkonů v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 7: Výkony v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	8 599	-	-
2	2002	7 365	-1 234	0,856
3	2003	12 750	5 385	1,731
4	2004	11 569	-1 181	0,907
5	2005	15 487	3 918	1,339
6	2006	32 445	16 958	2,095
7	2007	62 874	30 429	1,938
8	2008	56 432	-6 442	0,898
9	2009	29 813	-26 619	0,528

Grafické znázornění

Graf č. 6 znázorňuje vývoj ukazatele výkonů v období let 2001 – 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v mil. Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 7: Výkony v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

Od roku 2001 do roku 2005 objem výkonů kolísá mezi hodnotami 8 - 15 mil. Kč. V letech 2006 a 2007 dochází k obrovskému růstu objemu výkonů, dohromady téměř o 47 mil. Kč, díky rostoucím tržbám za poskytované služby. Společnost vyhrála v roce 2005 výběrové řízení na zprostředkování prodeje nemovitostí Ministerstva vnitra a dosáhla tak extrémních výkonů. Po roce 2007 dochází nejprve k mírnému poklesu, až v roce 2009 výrazně klesá objem výkonů až na úroveň roku 2006. To je způsobeno klesající tendencí tržeb od roku 2007 za služby poskytované touto společností. Tato skutečnost byla ovlivněna zejména ekonomickou krizí.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně 26,370 mil. Kč a udává průměrnou hodnotu výkonů připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{{}_1d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je přibližně roven číslu 2,652 mil. Kč. Hodnota výkonů vzrostla každý rok průměrně o 2,652 mil. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,168. Představuje každoroční nárůst hodnoty výkonů v průměru o 16,8 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnaní časové řady

Z grafického i subjektivního zhodnocení můžeme usoudit, že se nám nepodařilo pro danou časovou řadu nalézt vhodný regresní trend, který by věrně popisoval vývoj tohoto ukazatele. Zejména kvůli zlomu ve vývoji ukazatele v roce 2007.

2.4.2 Výsledek hospodaření za účetní období

Výsledek hospodaření za účetní období je součtem výsledku hospodaření za běžnou činnost a mimořádného výsledku hospodaření. Udává čistý zisk nebo ztrátu. Pokud je kladný, dosáhl podnik zisku, v opačném případě došlo ke ztrátě. Zjištěný účetní výsledek hospodaření z výkazu zisku a ztráty je přenesen do rozvahy. Při posuzování finančního zdraví společnosti se v první řadě hodnotí právě výsledek hospodaření za účetní období. Výsledek hospodaření je vždy rozdělen na základě rozhodnutí vedení společnosti. V případě společnosti MEXX Reality s.r.o. byla vždy významná část převedena na nerozdělený zisk minulých let a zbytek byl vyplacen společníkům na dividendách. Níže uvedená tabulka č. 8 znázorňuje vývoj ukazatele výsledku hospodaření za účetní období v letech 2001 – 2009. Ve třetím sloupci tabulky jsou uvedeny hodnoty tohoto ukazatele v tisících Kč. Ve čtvrtém sloupci jsou pomocí vzorce (2.3) vypočítané první diference ${}_1d_i(y)$. A v posledním sloupci jsou pomocí vzorce (2.5) vypočítané koeficienty růstu $k_i(y)$.

Tabulka 8: Výsledek hospodaření za účetní období v tis. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

i	Roky	y_i	${}_1d_i(y)$	$k_i(y)$
1	2001	-183	-	-
2	2002	286	469	-1,563
3	2003	168	-118	0,587
4	2004	16	-152	0,095
5	2005	1 124	1 108	70,250
6	2006	-5 807	-6 931	-5,166
7	2007	1 168	6 975	0,201
8	2008	1 368	200	1,171
9	2009	-4 006	-5 374	-2,928

Grafické znázornění

Graf č. 8 znázorňuje vývoj ukazatele výsledku hospodaření za účetní období v období let 2001 – 2009. Na svislé ose jsou uvedeny hodnoty analyzovaného ukazatele v milionech Kč za jednotlivé roky, které jsou na vodorovné ose. Jelikož časová řada je intervalová, pro znázornění se tedy nejlépe hodí spojnicový graf.



Graf 8: Výsledek hospodaření za účetní období v mil. Kč (Zdroj: vlastní zpracování, informace z 7)

Subjektivní zhodnocení

Od roku 2001 do roku 2005 hodnoty ukazatele výsledku hospodaření za účetní období kolísají mezi nulou a jedním milionem Kč. V roce 2006 dochází k výraznému propadu o téměř 7 mil. Kč. Propad je způsoben převážně záporným provozním hospodářským výsledkem, kdy vynaložené náklady výrazně převyšují získané výnosy. Společnost v té době výrazně investovala do reklamy a budoucího rozvoje. V roce 2007 se hodnota ukazatele dostala zpět na úroveň roku 2005. V roce 2008 došlo ještě k nepatrnému růstu, ale v roce 2009 došlo opět k výraznému propadu o téměř 6 mil. Kč, ze stejného důvodu jako v roce 2006.

Základní charakteristiky

Podle vzorce (2.1) vypočteme průměr hodnot časové řady \bar{y} . Získaná hodnota je přibližně minus 651 tis. Kč a udává průměrný objem výsledku hospodaření za účetní období připadající na jeden rok sledovaného období.

Průměr prvních diferencí $\overline{{}_1d(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.4), je přibližně roven číslu minus 478 tis. Kč. Výsledek hospodaření za účetní období poklesl každý rok průměrně o 478 tis. Kč.

Průměrný koeficient růstu $\overline{k(y)}$, vypočtený podle vzorce (2.6), je přibližně roven 1,471. Představuje každoroční nárůst výsledku hospodaření za účetní období v průměru o 47,1 % oproti předchozímu roku.

Určení trendu a vyrovnání časové řady

Z grafického i subjektivního zhodnocení usuzujeme, že tato časová řada vykazuje v letech 2006 a 2009 extrémní výkyvy a nepodařilo se nám nalézt žádný vhodný regresní trend, který by tuto časovou řadu popsal.

3 Vlastní návrhy řešení

3.1 Celkové zhodnocení společnosti MEXX Reality s.r.o.

S určitými problémy se můžeme setkat v každé společnosti. Ani v MEXX Reality s.r.o. tomu není jinak. To prokázala i analýza účetních výkazů. Ovšem to nemění nic na skutečnosti, že se jedná o silnou společnost s dominantním postavením na českém trhu v segmentu realit. Společnost MEXX Reality s.r.o. nabízí pro své klienty nadstandardní služby ve svém oboru. V oblasti realit působí na českém trhu mnoho českých i zahraničních firem, proto musí neustále rozšiřovat a zkvalitňovat své služby.

Analýza celkových aktiv poukazuje na výrazný růst společnosti, ta od svého vzniku několikanásobně zvětšila objem svého majetku.

Analýza dlouhodobého majetku poukazuje na určitou stagnaci v pořizování tohoto majetku. V současnosti společnost nenakupuje žádný další dlouhodobý majetek a pouze odepisuje ten, který již vlastní.

Z analýzy vlastního kapitálu a cizích zdrojů (tedy struktury pasiv) lze usuzovat, že společnost využívá pro své financování výhradně cizí zdroje. Velké množství peněz je v současnosti vázáno v krátkodobých pohledávkách a společnost by se měla snažit o jejich snížení, získala by tak peněžní prostředky pro nové investice.

Analýza výkonů vykazuje určitý pokles ve výkonech, ovšem pořád se hodnoty pohybují v řádu desítek milionů Kč. Vzniklou situaci v posledních dvou letech můžeme přisuzovat hlavně snížené poptávce po nemovitostech, ta by se opět měla do budoucna zvyšovat.

Po subjektivním zhodnocení jednotlivých ukazatelů a zohlednění současné situace společnosti, můžeme MEXX Reality s.r.o. zhodnotit jako velmi silnou a prosperující společnost.

3.2 Využití časových řad v analýze ekonomických ukazatelů

Zpracování jednotlivých finančních ukazatelů pomocí časových řad poskytuje společnosti možnost sledovat jejich vývoj. V analýze můžeme vypočítat růst, pokles nebo stagnaci hodnot a můžeme nalézt příčiny tohoto chování. Na základě těchto informací může vedení společnosti vytvářet strategii pro budoucí vývoj. V případě poklesu se může snažit o předcházení této situace a v případě růstu o vytvoření stejně příznivých podmínek. Výhodou využití časových řad při analýze ekonomických ukazatelů je možnost odhadnutí budoucího vývoje. Lze tak odhadovat vývoj jednotlivých ukazatelů i celé společnosti. Vzhledem k tomu, že jiné ekonomické či finanční analýzy toto neumožňují, lze to pokládat za velice účinný nástroj pro sledování současného stavu společnosti a jejího vývoje.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo nejen vypracování analýz vybraných účetních ukazatelů společnosti MEXX Reality s.r.o. pomocí časových řad, nalezení vhodných regresních funkcí popisujících reálná ekonomická data společnosti a stanovení prognózy budoucího vývoje pro rok 2010, ale také vlastní zhodnocení situace společnosti.

Vycházel jsem z údajů z výročních zpráv za roky 2001 – 2009, které jsou volně dostupné v elektronické podobě na oficiálním serveru českého soudnictví. Zvolil jsem 6 nejdůležitějších ukazatelů. U každého ukazatele jsem provedl analýzu pomocí časových řad. Uvedl jsem základní charakteristiky, grafické znázornění, subjektivní zhodnocení, a pokud to bylo možné, stanovil jsem i regresní trend funkce a provedl prognózu budoucího vývoje pro rok 2010. Pro správnou prognózu bylo důležité zvolit pro vyrovnání dat vhodnou regresní funkci. V práci jsem tedy použil přímkovou regresi a logistický trend. Na vyrovnání časových řad jsem používal programy zhotovené v prostředí Microsoft Office Excel 2007, které vytvořil doc. RNDr. Jiří Kropáč. CSc.

Mohu zkonstatovat, že daného cíle bylo téměř dosaženo. Odůvodněním tohoto faktu je, že některé ekonomické ukazatele nevykazovaly potřebné vlastnosti k provedení komplexní analýzy stejným způsobem, jako tomu bylo u ostatních ukazatelů, které potřebné vlastnosti vykazovaly. Ukazatele celkových aktiv a cizích zdrojů vykazovaly veškeré potřebné vlastnosti, byl jsem tedy schopen provést u těchto ukazatelů komplexní analýzu dat. Mezi potřebné vlastnosti, které ekonomickým ukazatelům dlouhodobého majetku, vlastního kapitálu, výkonů a výsledku hospodaření za účetní období chyběly, patří např. vhodnost zvolených dat, výrazné odchylky ve vývoji a náhodnost dat - tj. vliv rozhodování managementu. Zde jsem se přesvědčil, že je vždy nutné před samotným prováděním analýz a prognózováním budoucího vývoje zhodnotit (prozkoumat) data nejen z pohledu ekonomického ale i z matematicko-statistického a poté rozhodnout o vhodnosti použití matematicko-statistického modelu na uvažovaná data.

Seznam použité literatury

- 1) BUCHTOVÁ, J. *Jak porozumět účetním výkazům*. Ostrava : Mirago, 2004. 143 s. ISBN 80-86617-10-6.
- 2) HINDLS, R., HRONOVÁ, S., SEGER, J. *Statistika pro ekonomy*. 6. vyd. Praha : Professional Publishing, 2006. 415 s. ISBN 80-86419-99-1.
- 3) KROFTOVÁ, I. *Základy účetnictví*. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2004. 96 s. ISBN 80-7194-616-8.
- 4) KROPÁČ, J. *Statistika B*. Brno : Fakulta podnikatelská, VUT v Brně, 2009. 151 s. ISBN 978-80-214-3295-6.
- 5) LANDA, M. *Jak číst finanční výkazy*. Brno : Computer Press, 2008. 176 s. ISBN 978-80-251-1994-5.
- 6) RAMÍK, J., ČEMERKOVÁ, Š. *Statistika B*. Karviná : Kartis, 1998. 147 s. ISBN 80-7248-001-4.
- 7) *Výroční zpráva MEXX Reality s.r.o. za rok 2001 - 2009*.

Seznam internetových zdrojů

- 8) *Obchodní rejstřík a sbírka listin*. Justice.cz [online]. 2010, [cit.3-12-2010]. Dostupný na WWW:
<<http://www.justice.cz/xqw/xervlet/insl/index?sysinf.@typ=sbirka&sysinf.@strana=documentList&vypisListin.@cEkSub=50851&sysinf.klic=78325a0b8fa698b31d830c10763153a1&sysinf.spis.@oddil=C&sysinf.spis.@vlozka=28654&sysinf.spis.@soud=M%ECstsk%FDm%20soudem%20v%20Praze&sysinf.platnost=03.12.2010>>
- 9) *MEXX Reality*. Mexxreality.cz [online]. 2010, [cit.15-2-2011]. Dostupný na WWW: <<http://www.mexxreality.cz/>>
- 10) *Vyhláška č. 500/2002 Sb., o účetnictví*. Business.center.cz [online]. 2010, [cit.15-4-2011]. Dostupný na WWW:
<<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ucto-v2002-500/cast2h1.aspx>>

- 11) *Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.* Zakon-o-ucetnictvi.cz [online]. 2010, [cit.20-04-2011]. Dostupný na WWW:
<<http://zakon-o-ucetnictvi.cz/ucetni-zaverka/>>
- 12) *Co je to účetní závěrka.* Finance.cz [online]. 2009, [cit.20-4-2011]. Dostupný na WWW:
<<http://www.finance.cz/zpravy/finance/243715-co-je-to-ucetni-zaverka-/>>

Seznam obrázků

OBRÁZEK 1: ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU.	26
OBRÁZEK 2: VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU.....	27

Seznam grafů

GRAF 1: CELKOVÁ AKTIVA V MIL. KČ.....	29
GRAF 2: VYROVNANÉ HODNOTY CELKOVÝCH AKTIV A PROGNÓZA V MIL. KČ.	31
GRAF 3: DLOUHODOBÝ MAJETEK V MIL. KČ.	33
GRAF 4: VLASTNÍ KAPITÁL V MIL. KČ.....	35
GRAF 5: CIZÍ ZDROJE V MIL. KČ.....	37
GRAF 6: VYROVNANÉ HODNOTY CIZÍCH ZDROJŮ A PROGNÓZA V MIL. KČ.	40
GRAF 7: VÝKONY V MIL. KČ.....	42
GRAF 8: VÝSLEDEK HOSPODÁŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ V MIL. KČ.	44

Seznam tabulek

TABULKA 1: CELKOVÁ AKTIVA V TIS. KČ.....	28
TABULKA 2: VYROVNANÉ HODNOTY CELKOVÝCH AKTIV V TIS. KČ.....	30
TABULKA 3: DLOUHODOBÝ MAJETEK V TIS. KČ.	32
TABULKA 4: VLASTNÍ KAPITÁL V TIS. KČ.....	34
TABULKA 5: CIZÍ ZDROJE V TIS. KČ.....	37
TABULKA 6: VYROVNANÉ HODNOTY CIZÍCH ZDROJŮ V TIS. KČ.....	39
TABULKA 7: VÝKONY V TIS. KČ.....	41

TABULKA 8: VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ V TIS. KČ. 44

Seznam příloh

Příloha 1: Rozvaha v letech 2001 – 2009

Příloha 2: Výkaz zisku a ztráty v letech 2001 – 2009

Příloha 1: Rozvaha v letech 2001 – 2009

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění technických předpisů		ROZVAHA (balance) (v celých tisících Kč)		Účetní období MEXX Reality, s.r.o.									
		IČ 48 94 94 85		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání (Účetní jednotky) Václavské nám. 56 PRAHA 1 170 00									
Učtová	AKTIVA	CEK Pasiva	Účetní období										
a	b	c	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		
	AKTIVA CELKEM (r. 02+03+31+63)	001	2330	6345	7794	9216	15406	32252	52063	69610	82209		
A	Rohodné zásoby a ostatní volně užitelná aktiva	002	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B	Dlouhodobý nehmotný majetek (r. 04+13+23)	003	511	2205	1929	2141	2249	4266	4530	3963	3477		
B I	Dlouhodobý nehmotný majetek (r. 05 až 12)	004	0	1500	0	0	16	482	1297	822	348		
B I 1	Immateriální majetek	005	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B I 2	Nezpracované zásoby	006	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B I 3	Materiál na výrobu výrobků, materiálů a výrobků	007	0	0	0	0	0	0	1176	701	227		
B I 4	Osobní majetek	008	0	0	0	0	0	0	121	121	121		
B I 5	Goodwill	009	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B I 6	Immateriální majetek z minulých období	010	0	0	0	0	0	0	0	0	1500		
B I 7	Hodnotící majetek z minulých období	011	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B I 8	Rekultivační majetek z minulých období	012	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B II	Dlouhodobý hmotný majetek (r. 14 až 22)	013	511	705	1929	2141	2233	3384	2401	2039	2297		
B II 1	Podniky	014	0	0	0	0	0	0	99	99	99		
B II 2	Zásoby	015	0	0	0	0	0	0	225	217	209		
B II 3	Samostatné majetkové jednotky, nemovitá majetka	016	511	527	1709	0	0	0	2277	1360	1186		
B II 4	Rekultivační majetky, pozemky	017	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B II 5	Dotace z minulých období	018	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B II 6	Immateriální majetek z minulých období	019	0	178	220	0	0	0	0	0	0		
B II 7	Hodnotící majetek z minulých období	020	0	0	0	0	0	0	0	363	803		
B II 8	Rekultivační majetek z minulých období	021	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B II 9	Osobní majetky z minulých období	022	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III	Dlouhodobý finanční majetek (r. 24 až 30)	023	0	0	0	0	0	400	852	852	852		
B III 1	Podíly ve výkonných orgánech a orgánech	024	0	0	0	0	0	400	852	852	852		
B III 2	Podíly v orgánech, jiných podstatných útvarech	025	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III 3	Čistá dlouhodobá cenná papíra a podíly	026	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III 4	Podíly a ústřední účty z minulých období, podstatné útvary	027	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III 5	Immateriální majetek z minulých období	028	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III 6	Rekultivační majetek z minulých období	029	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
B III 7	Rekultivační majetek z minulých období	030	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C	Ostatná aktiva (r. 32+39+40+50)	031	511	3966	5404	6765	12951	24426	46344	64456	78219		
C I	Esasy (r. 33 až 36)	032	0	0	0	0	0	293	0	0	0		
C I 1	Hotovost	033	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C I 2	Hodnotící cenná papíra a polovestavy	034	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C I 3	Věcné	035	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C I 4	Měnové a ostatní cenné papíry a podíly	036	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C I 5	Ústřední účty z minulých období	037	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C I 6	Rekultivační majetek z minulých období	038	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II	Dlouhodobé pohledávky (r. 40 až 47)	039	0	90	33	854	236	46	0	0	0		
C II 1	Rohodné zásoby a ostatní volně užitelná aktiva	040	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II 2	Rohodné zásoby - ostatní volně užitelná aktiva	041	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II 3	Rohodné zásoby - podstatné útvary	042	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II 4	Rohodné zásoby - společné, dlouhodobá a ostatní volně užitelná aktiva	043	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II 5	Dlouhodobé pohledávky z minulých období	044	0	0	33	0	0	0	0	0	0		
C II 6	Dlouhodobé pohledávky z minulých období	045	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C II 7	Immateriální majetek z minulých období	046	0	90	0	0	0	0	0	0	0		
C II 8	Ostatní dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C III	Erskodobé pohledávky (r. 49 až 57)	048	222	541	741	75	622	21045	44739	64139	73381		
C III 1	Rohodné zásoby a ostatní volně užitelná aktiva	049	219	541	172	0	0	27166	27588	37716	0		
C III 2	Rohodné zásoby - ostatní volně užitelná aktiva	050	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C III 3	Rohodné zásoby - podstatné útvary	051	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C III 4	Rohodné zásoby - společné, dlouhodobá a ostatní volně užitelná aktiva	052	0	0	0	0	0	0	0	80	1143		
C III 5	Osobní majetky z minulých období	053	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C III 6	Immateriální majetek z minulých období	054	0	0	361	0	0	0	0	191	0		
C III 7	Rekultivační majetek z minulých období	055	0	0	208	0	0	0	14727	14700	13056		
C III 8	Dlouhodobé pohledávky z minulých období	056	0	0	0	0	0	0	133	0	0		
C III 9	Immateriální majetek z minulých období	057	3	0	0	0	0	2713	21580	19466	0		
C IV	Erskodobé finanční majetky (r. 59 až 62)	058	289	3335	4630	3838	12093	3042	1605	317	4832		
C IV 1	Podíly	059	104	3216	3784	0	0	0	0	2	438		
C IV 2	Ústřední účty z minulých období	060	185	119	846	0	0	0	0	315	4832		
C IV 3	Rekultivační majetek z minulých období	061	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
C IV 4	Rekultivační majetek z minulých období	062	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
D I	Čistá rovnováha (r. 64 až 66)	063	1398	174	461	310	206	3560	2189	1461	519		
D I 1	Hodnotící rovnováha	064	1289	174	461	310	206	3560	2188	1332	519		
D I 2	Dlouhodobé pohledávky z minulých období	065	19	0	0	0	0	0	0	0	0		
D I 3	Erskodobé rovnováha	066	90	0	0	0	0	0	1	109	0		

Příloha 2: Výkaz zisku a ztráty v letech 2001 – 2009

Pracová v součise s vyhláškou č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky								
				MEXX Reality, s.r.o.								
		(v celých tisících Kč)		Sídlo, bydliště nebo místo podle místa účetní jednotky								
		IČ		Václavské nám. 56								
		48 94 94 85		Praha 1								
				110 00								
Období	IXXI	Číslo řádku	Učtová bloka									
a	b	c	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
I	Tržby za prodej zboží	01	0	0	0	0	0	0	15	341	17	
A	Hodnota vyrobené nebo poskytnuté zboží	02	0	0	0	0	0	1	14	248	0	
+	Obchodní marže	(r. 01 - 02)	0	0	0	0	0	0	0	93	11	
II	Výkony	(r. 03 + 07)	04	8199	7347	13750	11749	17487	32447	43874	54433	28813
1	Tržby za prodej vlastních vyrobených služeb	05	8199	7347	13750	11749	17487	32447	43874	54433	28813	
2	Služba s tvůrčí nebo technickou	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	Autoservis	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B	Výkonové sporečné	(r. 09 + 10)	08	7201	5773	13007	17511	14447	34034	41217	43393	37290
B	1. Spotřeba vlastních služeb	09	137	1134	1019	0	0	0	3441	1578	1374	
B	2. Služby	10	7044	4637	10984	0	0	0	3754	4034	3394	
+	Přidaná hodnota	(r. 03 + 04 - 08)	11	1398	1593	747	-594	-1178	-3434	1441	-5827	-5454
C	Osobní příjmy	(r. 13 + 16)	12	1011	549	533	1029	3141	4044	4598	818	4023
C	1. Město ve zvláštní	13	0	549	354	0	0	0	3407	4311	457	
C	2. Ostatní z ekonomických nebo jiných zdrojů	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C	3. Hodnota z ocenění nebo jiných zdrojů	15	0	0	137	0	0	0	1177	2311	1471	
C	4. Zúčtování zvláštní	16	0	0	0	0	0	0	14	43	0	
D	Děs a poplatky	17	2	3	3	21	121	123	213	339	404	417
E	Odpisy dlouhodobého nebo hmotného nebo finančního majetku	18	573	147	0	0	447	49	1305	1373	1247	
III	Tržby z prodeje dlouhodobého nebo hmotného nebo finančního majetku	(r. 20 + 21)	19	0	0	0	0	1077	429	0	0	
1	Tržby z prodeje dlouhodobého nebo hmotného majetku	20	0	0	200	0	0	1077	429	0	0	
2	Tržby z prodeje finančního majetku	21	0	0	200	0	0	0	0	0	0	
F	Edizace v ceně prodeje nebo jiných zdrojů majetku	(r. 23 + 24)	22	0	228	0	0	904	330	0	0	
F	1. Edizace v ceně prodeje nebo jiných zdrojů majetku	23	0	228	0	0	0	0	330	0	0	
F	2. Prodeje majetku	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
G	Služba s tvůrčí nebo technickou nebo jiných zdrojů	25	0	0	0	0	0	0	143	-143	0	
IV	Ostatní provozní výnosy	26	0	130	27	734	5458	5348	9019	19473	13947	
H	Ostatní provozní náklady	27	14	583	0	127	240	970	1197	1158	2037	
V	Provozní výnosy	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
I	Provozní výnosy	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*	Provozní výsledek hospodaření	(r. 11 - 12 - 17 - 10 + 19 - 22 - 25 + 26 - 27 + (-28) - (-29))	30	-181	403	200	119	1473	-4441	2194	197	-1444
VI	Tržby z prodeje ostatních papírů a podílů	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
J	Prodeje ostatních papírů a podílů	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	(r. 34 + 36)	33	1	2	0	0	0	0	0	0	
1	Výnosy z prodeje nebo jiných zdrojů majetku	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2	Výnosy z ostatních zdrojů majetku	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3	Výnosy z ostatních zdrojů majetku	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VIII	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
K	Hodnota z ocenění finančního majetku	38	13	21	0	0	0	0	0	0	0	
IX	Výnosy z prodeje ostatních papírů a podílů	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
L	Hodnota z ocenění ostatních papírů a podílů	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
NC	Služba s tvůrčí nebo technickou nebo jiných zdrojů	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
X	Výnosy z ostatních zdrojů	42	0	0	0	0	0	0	17	0	0	
N	Hodnota z ocenění ostatních zdrojů	43	0	0	0	0	0	0	1431	981	3309	
XI	Ostatní finanční výnosy	44	0	2	23	7	298	117	478	3018	483	
O	Ostatní finanční náklady	45	0	21	54	37	140	717	370	847	147	
XII	Provozní výnosy	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
P	Provozní výnosy	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*	Finanční výsledek hospodaření	(r. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 - 41 + 42 - 43 + 44 - 45 + (-46) - (-47))	48	-12	-19	-22	-28	138	-400	-1105	1171	-2971
Q	Děs z příjmů z běžnou činností	(r. 50 + 51)	49	13	133	51	75	503	0	0	0	
1	- splátna	50	13	133	51	75	0	0	0	0	0	
2	- odložená	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
**	Výsledek hospodaření z běžnou činností	(r. 30 + 48 - 49)	52	-204	271	117	14	1108	-4041	1084	1348	-4417
XIII	Hmotné náklady	53	23	50	117	0	133	243	119	0	411	
K	Hmotné náklady	54	0	0	0	0	117	28	34	0	0	
S	Děs z příjmů z mimořádné činnosti	(r. 56 + 57)	55	0	17	41	0	0	0	0	0	
1	- splátna	56	0	17	41	0	0	0	0	0	0	
2	- odložená	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
*	Finanční výsledek hospodaření	(r. 53 - 54 - 55)	58	23	37	74	0	14	234	83	411	
T	Provozní výnosy z ostatních zdrojů majetku	(r. 52 + 58 - 59)	60	-183	284	148	14	1124	-3807	1148	1348	-4004
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	(r. 30 + 48 + 53 - 54)	61	-170	434	191	29	1424	-3807	1149	1348	-4004