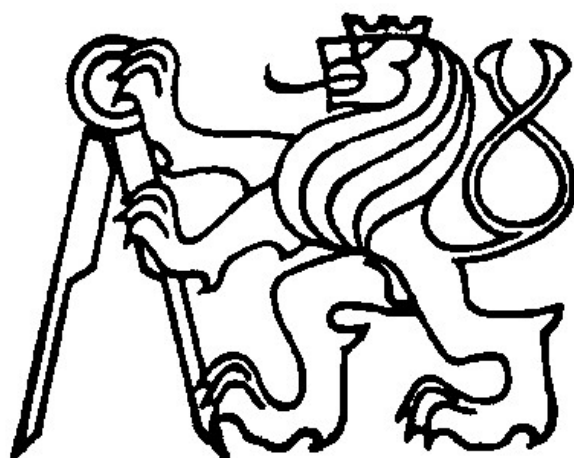


**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Analýza malé stavební firmy -  
Analysis of a small construction  
company**



## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Jirman</u>	Jméno: <u>Radek</u>	Osobní číslo: <u>423053</u>
Zadávací katedra: <u>Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>(B3651) Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>(3647R014) Management a ekonomika ve stavebnictví</u>		

### II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: <u>Analýza malé stavební firmy</u>	
Název bakalářské práce anglicky: <u>Analysis of a small construction company</u>	
Pokyny pro vypracování: Teorie ekonomické analýzy firmy Představení vybrané stavební firmy Analýza ekonomických údajů vybrané stavební firmy Vyhodnocení analýzy a návrh doporučení pro další strategii firmy	
Seznam doporučené literatury: RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 5., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-5534-2.	
Jméno vedoucího bakalářské práce: <u>Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.</u>	
Datum zadání bakalářské práce: <u>28.2.2017</u>	Termín odevzdání bakalářské práce: <u>28.5.2017</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

<u>28.2.2017</u>	Podpis studenta(ky)
Datum převzetí zadání	

## **Anotace:**

Předmětem této bakalářské práce je analyzování hospodářských výsledků malé stavební firmy.

V teoretické části jsou popsány analytické metody, které jsem během svojí práce použil a pomocí kterých jsem vyhodnotil výsledky svých hypotéz. V této části dále popisuji základní pojmy.

V praktické části se zabývám samotnou analýzou společnosti podle postupů popsaných v teoretické části.

Cílem mojí práce je vyhodnocení všech těchto údajů a doporučení další strategie společnosti.

## **Annotation:**

The subject of this thesis is to analyze the economic results of a small construction company.

The theoretical part describes the methods that I used during my work and with which I evaluated the results of my hypotheses. In this segment I also describe basic terms.

In the practical part I am dealing with the actual analysis of the company by the procedures described in the theoretical part.

The purpose of my thesis is to evaluate all these informations and to recommend other strategies to the company.

**Klíčová slova:**

Ekonomická analýza, stavební firma, developerská činnost, OSVČ

**Keywords:**

Economic analysis, construction company, development activity, self-employed

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně s použitím všech uvedených informačních zdrojů.

V Praze dne 25. 5. 2017

.....

podpis autora

**Poděkování:**

Děkuji tímto vedoucímu své bakalářské práce Ing. Václavu Tatýrkovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které přispěly k úspěšnému dokončení mé práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přátelům za podporu v průběhu celého mého studia.

# Obsah

Úvod.....	5
Teoretická část.....	6
Popis finanční analýzy .....	6
Subjekty vyžadující finanční analýzu .....	6
Interní subjekty.....	6
Externí subjekty.....	6
Zdroje finanční analýzy.....	6
Rozvaha.....	7
Výkaz zisku a ztráty .....	9
Výkaz cash - flow.....	10
Metody finanční analýzy.....	10
Analýza stavových ukazatelů .....	10
Analýza poměrových ukazatelů .....	11
Praktická část.....	16
Představení vybrané společnosti .....	16
Historie vybrané firmy .....	16
Současné údaje .....	17
Analýza developerské činnosti.....	18
Popis objektu.....	18
Finanční analýza.....	22
Analýza stavební činnosti.....	47
Finanční analýza.....	47
Závěr.....	56
Seznam obrázků, tabulek a grafů .....	57
Seznam použité literatury a zdrojů .....	58
Přílohy .....	59



# Úvod

Tématem mojí bakalářské práce je analýza malé stavební firmy. Jedná se o rodinnou firmu pana Radka Jirmana. Na trhu působí už více jak 26 let a přibližně před 11 lety rozšířil působnost svého podnikání, když ve městě Louny odkoupil od několika majitelů objekt starých nevyužívaných kasáren, které následně na to postupně zrekonstruoval a pronajímá zde jak bytové, tak nebytové prostory.

Ve své práci se budu zabývat analýzou stavební i developerské činnosti pana Jirmana a jejím vyhodnocením. Výstupem mojí práce je doporučení pro budoucí činnost jeho podnikání.

Jak píše výše v anotaci, tak cílem mojí práce je vyhodnocení všech těchto údajů a doporučení další strategie společnosti.

# **Teoretická část**

## **Popis finanční analýzy**

Finanční analýza by se dala popsat jako souhrn činností, které mají za cíl zjistit a vyhodnotit tzv. finanční situaci podniku. Hlavním cílem je zjistit zdraví podniku, identifikovat silné a slabé stránky. Silné stránky může podnik později využít jako například konkurenční výhodu a slabé stránky zjišťujeme proto, abychom je buď odstranili, nebo minimalizovali jejich negativní následky.

Výstupem mojí finanční analýzy bude doporučení pro další strategii společnosti. (1) (2)

## **Subjekty vyžadující finanční analýzu**

Subjekty, které vyžadují finanční analýzu, jsou buď interní, nebo externí.

### **Interní subjekty**

Management podniku je subjekt, kterému finanční analýza pomůže ze všech nejvíce. Poskytuje mu totiž cenné informace využívané při tvorbě strategického plánu k zjištění nejvhodnějších investic, rozdělení zisku, navýšení základního kapitálu atd.

Odboráři a zaměstnanci jsou subjekty, které podnik "živí", proto mají zájem na tom, aby podnik byl zdravý a prosperoval. (2)

### **Externí subjekty**

Akcionáři jsou subjekt, který do podniku vložil svoje finance za účelem co možná největšího zisku. Akcionáři jako takoví mají tři základní práva: právo na řízení, právo na dividendách a právo podílu na likvidačním zůstatku. Akcionáři mají stejně jako zaměstnanci zájem na tom, aby podnik byl zdravý a vydělával jim peníze.

Investiční podniky vidí společnost jako potenciální investici a investují do ní tehdy, když je podhodnocená, aby jí svojí investicí pozvedli a opět prodali za mnohem víc.

Banky a další finanční společnosti jsou de facto finanční partneři společnosti. Poskytují podniku dodatečné finance v případě jeho investic, dále mu dodávají pracovní kapitál atd. Hlídnají si tedy, aby společnost byla schopna dodržovat vůči nim svoje závazky.

Stát a jeho orgány mohou vyžadovat finanční analýzu v případně nejasných příjmů společnosti. Jejich analytici mají za úkol zjistit, jestli podnik neprovádí daňové úniky. (2)

## **Zdroje finanční analýzy**

Hlavním zdrojem finanční analýzy jsou data tvořící účetní uzávěrku, tedy rozvahu, výkaz zisku a ztráty, příloha k účetní uzávěrce dále data z manažerského účetnictví, podnikové statistiky a předpovědi vývoje. (1)

## Rozvaha

Rozvaha neboli bilance (anglicky Balance sheet) je účetní výkaz, který nám ukazuje stav dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, což nazýváme aktiva a zdroje, ze kterých je tento majetek financován, čemuž říkáme pasiva.

Rozvaha se obvykle sestavuje k poslednímu dni daného účetního období. To znamená, že jí obvykle sestavujeme každý rok.

Rozvahu jako takovou sestavujeme proto, abychom získali věrný obraz podniku ve třech nejzákladnějších okruzích. Prvním je majetková situace podniku, kde zjišťujeme, kde je majetek jako takový vázán, oceněn, opotřeben, jak rychlý má obrat a jestli složení našeho majetku je optimální. Druhým okruhem jsou zdroje financování. Zdroje financování nám říkají, čím má daný podnik majetek "krytý" a řešíme zde, jaká je výše vlastního a cizího kapitálu. A nakonec finanční situace podniku, kde jsou informace o tom, jakého podnik dosáhl zisku, jak s ním naložil a jestli je schopen dostát svých závazků.

Obrázek 1 – Rozvaha k 31.12.20XX

Rozvaha k 31. 12. 20XX	
Aktiva (majetková struktura)	Pasiva (finanční struktura)
Dlouhodobý majetek	Vlastní kapitál
Krátkodobý majetek	Cizí kapitál
Ostatní aktiva	Ostatní pasiva

Zdroj: RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*, str. 24

Rozvahu tedy dělíme na aktiva a pasiva. Aktiva jsou tedy majetek podniku. Každá položka aktiv má schopnost přinést v budoucnu ekonomický prospěch podniku a ta se projevuje dvěma možnými způsoby: přímo a nepřímo. Projevení této schopnosti přímo je například schopnost cenných papírů přeměnit se okamžitě na hotovost. Zatímco, když se položka projevuje nepřímo, znamená to, že se zapojí do výroby a poté přinese do podniku peníze až jako hotový výrobek. Základním řazením aktiv je podle likvidity. V České republice platí to, že se aktiva řadí od nejméně likvidních položek po nejvíce likvidní. V USA je tomu přesně naopak.

Obrázek 2 – Aktiva

	Běžné účetní období			Minulé účetní období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
Aktiva celkem				
A. Pohledávky za upsaný vlastní kapitál				
B. Dlouhodobý majetek				
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek				
B.III. Finanční investice				
C. Krátkodobý majetek				
C.I. Zásoby				
C.II. Dlouhodobé pohledávky				
C.III. Krátkodobé pohledávky				
C.IV. Finanční majetek				
D. Ostatní aktiva				
D.I. Časové rozlišení				
D.II. Dohadné účty aktivní				

Zdroj: RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*, str. 24

Pasiva jsou zdroje financování majetku. Zde je hlavním rozlišením, zda podnik financuje svůj majetek z vlastních nebo cizích zdrojů. (1)

Obrázek 3 - Pasiva

	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
Pasiva celkem		
A. Vlastní kapitál		
I. Základní kapitál		
II. Kapitálové fondy		
III. Fondy ze zisku		
IV. Výsledek hospodaření minulých let		
V. Výsledek hospodaření běžného období		
B. Cizí kapitál		
I. Rezervy		
II. Dlouhodobé závazky		
III. Krátkodobé závazky		
IV. Bankovní úvěry a výpomoci		
C. Ostatní pasiva		
I. Časové rozlišení		
II. Dohadné účty pasivní		

Zdroj: RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*, str. 26

## Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty můžeme popsat jako celkový přehled všech výnosů, nákladů a výsledku hospodaření společnosti. Tady bychom měli zpozornět, protože se jedná o výnosy a náklady a nejedná se o příjmy a výdaje, což může být trochu matoucí. Hlavní rozdíl je v tom, že výnosy a náklady nemusí přesně kopírovat platby, které skutečně proběhly v daném období. Navíc mezi náklady můžeme zařadit věci jako goodwill, amortizace, patentní práva atd.

*“Vztah mezi náklady a výnosy a příjmy a výdaji je následující:*

- 1. náklady běžného účetního období obsahují také položky, které nebyly skutečně uhrazeny v daném účetním období, i když s ním souvisejí;*
- 2. náklady běžného účetního období obsahují položky, které neznamenalý faktický úbytek finančních prostředků (odpisy, tvorba rezerv);*
- 3. výnosy běžného účetního období obsahují položky, které nebyly skutečným příjmem běžného účetního období (tržby za vyfakturované zboží);*
- 4. výkaz zisku a ztráty nebere na vědomí některé výdaje běžného období – tam, kde se jednalo o úbytek peněz běžného období, ale ne o náklad běžného období;*
- 5. výkaz zisku a ztráty nezohledňuje některé příjmy běžného období – přijaté nájemné předem, ale není to výnos běžného období.“ (1) – str. 33*

Výkaz zisku a ztráty také jako rozvahu můžeme sestavovat buď po roce, nebo i po kratším časovém období.

Výstupem výkazu zisku a ztráty je hospodářský výsledek. Ten ovšem není přesný v tom, kolik společnost doopravdy “vydělala“, ale je ovlivněn faktory popsány výše. Výsledek hospodaření je členěn do 6 výsledků hospodaření podle toho, které náklady a výnosy do jeho struktury vstupují. Jsou to VH provozní, VH z finančních operací, VH za běžnou činnost, VH mimořádný, VH za účetní období a VH před zdaněním.

VH provozní se dále skládá z výsledku prodeje zboží, tj. obchodní marže, z výsledku prodeje investičního majetku a materiálu a z výsledku ostatní provozní činnosti.

Provozní hospodářský výsledek – Daň z příjmu za běžnou činnost = Hospodářský výsledek po zdanění

Mimořádné výnosy – Mimořádné náklady – Daň z mimořádné činnosti = Mimořádný hospodářský výsledek po zdanění (1) (3)

## **Výkaz cash - flow**

Jedná se o moderní metodu finanční analýzy. Je to vlastně účetní výkaz, který srovnává příjmy a výdaje za účetní období. Tento výkaz je přímým důkazem toho, že zisk a peníze nejsou to samé. Dává nám jasný pohled do toho, jak jsou peníze vydělávány a utráceny a na co jsou přímo využity. Kromě peněz může sledovat ještě peněžní ekvivalenty, což je krátkodobý likvidní majetek, který jde bez problému v krátké době přeměnit na peníze a jehož hodnota zůstává téměř neměnná.

Výkaz rozdělujeme na tři části: provozní činnost, investiční činnost a finanční činnost.

Nejdůležitější je část o provozní činnosti, ta nám osvětluje, jak velký je rozdíl mezi hospodářským výsledkem neboli ziskem a skutečným příjmem peněz. Také říká, jak byla produkce peněz ovlivněna pracovním kapitálem a jeho složkami.

Část investiční činnosti se zabývá výdaji za pořízení investičního majetku a příjmy z něho.

Poslední část finanční činnosti vyhodnocuje vnější financování společnosti. To znamená splácení a získávání nových úvěrů a peněžní toky, které mají co dočinění s pohybem vlastního jmění. Odtud se získá plno užitečných údajů, které nám pomohou zjistit například: odkud plynuly zisky, proč nebyly vyplaceny vyšší dividendy, jaký byl přírůstek dlouhodobého hmotného majetku, které úvěry byly už splaceny atd. (1)

## **Metody finanční analýzy**

Díky rozvoji matematických, statistických a ekonomických věd vznikla celá řada metod, které nám pomáhají vyhodnotit, zda společnost, kterou zkoumáme, je vedena správně nebo špatně. Jestliže, je vedena špatně, musíme doporučit opatření, která by společnosti pomohla k vyšším ziskům neboli lepšímu hospodářskému výsledku. (1)

### **Analýza stavových ukazatelů**

#### **Horizontální analýza**

Jedná se o analýzu trendů. Zabývá se změnami trendů a při jejím vytváření musíme sestavit dostatečně dlouhé časové řady, abychom se vyhnuli nepřesnostem. V úvahu také musíme brát prostředí, ve kterém se společnost nachází, takže zkoumáme vnější a vnitřní faktory. (1)

#### **Vertikální analýza**

Tato analýza procentuálně přepočítává jednotlivé položky na straně aktiv a pasiv k jejich celkové hodnotě. Díky ní je hezky vidět, ve kterých položkách například v aktivech máme procentuálně nejvíce peněz a na straně pasiv, jaké máme procento cizích a vlastních zdrojů. Toto slouží k porovnání s ostatními společnostmi operujícími ve stejném odvětví, v našem případě stavebnictví. (1)

## **Analýza poměrových ukazatelů**

Jedná se o nejčastěji využívanou metodu analýzy, protože pracuje se základními účetními výkazy, takže může být použita i externím analytikem. Poměrový ukazatel vypočítáme tak, že dáme do poměru jednu nebo více položek například z rozvahy nebo výkazu cash flow. Dále popisují všechny jednotlivé ukazatele a vysvětlují, k čemu je dobré je znát. (1)

### **Ukazatele likvidity**

Likvidita může být brána ze dvou úhlů pohledu. Buď se může jednat o schopnost aktiv rychle se přeměnit na peníze bez ztráty hodnoty, nebo se může jednat o schopnost podniku dostát svým závazkům, což také nazýváme solventností. Vztah mezi solventností a likviditou nejlépe popisuje věta: *“Podmínkou solventnosti je likvidita.”* (1) – str. 54

Je velice důležité najít v likviditě přiměřenou rovnováhu. Aby společnost dostala svým závazkům, musí být dostatečně likvidní. Zase nemůže být likvidní moc, to by znamenalo, že má příliš mnoho peněz v aktivech, které nezvyšují hodnotu společnosti.

Máme tři základní ukazatele likvidity: okamžitá likvidita, pohotová likvidita a běžná likvidita.

Okamžitá likvidita = Finanční majetek / Závazky s okamžitou splatností

Okamžitá likvidita neboli cash ratio je složená jen z těch nejvíce likvidních položek rozvahy. Její doporučené hodnoty jsou 0,9-1,1. Když není okamžitá likvidita v tomto intervalu, ještě to notně neznamená, že je společnost ve finančních obtížích. Na místě by však byla podrobnější analýza.

Pohotová likvidita = (Oběžná aktiva – Zásoby) / Krátkodobé závazky

Pohotová likvidita neboli acid test by měla být v rozmezí 1,0 – 1,5. Při hodnotě 1,0 bude podnik schopen se vypořádat se svými závazky bez prodeje zásob. Zde platí, že čím je hodnota vyšší, tím je pro věřitele výhodnější, protože podnik je lépe schopen platit neboli dostávat závazkům. Opět platí, že vysoká hodnota likvidity ukazuje na neproduktivní využití finančních prostředků.

Běžná likvidita = Oběžná aktiva / Krátkodobé závazky

Běžná likvidita neboli current ratio ukazuje, kolik pokrývají oběžná aktiva krátkodobé závazky a jak je tedy podnik schopen plnit svoje závazky vůči věřitelům. Někdy ho nazýváme ukazatelem solventnosti. Hlavní důvodem zjišťování tohoto ukazatele je, aby podnik platil svoje závazky z aktiv, které jsou k tomu určeny a ne například prodejem dlouhodobého hmotného majetku. Jeho rozmezí je 1,5 – 2,5. (1) (4)

### Ukazatele rentability

Rentabilita neboli ziskovost nám říká, jaký má podnik podíl různého typu zisku vůči položkám jako jsou aktiva (ROA – Return on Assets), vlastní kapitál (ROE – Return on Equity), tržeb (ROS – Return on Sales) a investovaného kapitálu (ROCE – Return on Capital Employed). Různými typy nebo jinak řečeno kategoriemi zisku myslíme tzv. EBIT – zisk před odečtením úroků a daní, EAT – zisk po zdanění neboli netto zisk a poslední kategorií je EBT – zisk před zdaněním, to je zisk navýšený nebo snížený o mimořádný a finanční hospodářský výsledek. Obecně můžeme rentabilitu brát jako poměr zisku k vloženému kapitálu. Ukazatele rentability nám tedy slouží k určení efektivnosti vloženého kapitálu.

Rentabilita aktiv je spíš doplňkový ukazatel pro finanční ředitele, protože není z něho zřejmé, z jakých zdrojů byla podnikatelská činnost financována. Proto není příliš praktický.

Máme několik vzorců:

$$\text{ROA} = \text{EBIT} / \text{Aktiva}$$

$$\text{ROA} = \text{EAT} / \text{Aktiva}$$

$$\text{ROA} = \text{EBIT} * (1 - t) / \text{Aktiva}$$

$$\text{ROA} = (\text{EAT} + \text{Úroky} * (1 - t)) / \text{Aktiva}; \text{ kde } t = \text{sazba daně v příjmu (např. } t = 0,15)$$

Rentabilitu vlastního kapitálu používá opět finanční ředitel. Je to velice zajímavý ukazatel pro akcionáře, společníky a nebo pro nové investory. Ukazuje nám, kolik čistého zisku platí na jednu korunu investovaného kapitálu.

Vzorec:

$$\text{ROE} = \text{EAT} / \text{Vlastní kapitál}$$

Rentabilita tržeb nám pomáhá určit zisk z naší činnosti. Podle odvětví, ve kterém společnost podniká, se může pohybovat od 2% do 50%. Máme zde dva vzorce jeden s EBIT a druhý s EAT. Verze s EBIT se používá při porovnání podniků, jejichž podmínky jsou proměnlivé. Zatímco verze s EAT nazýváme tzv. “ziskovou marží“.

Vzorec:

$$\text{ROS} = \text{EBIT} / (\text{Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb} + \text{Tržby z prodeje zboží})$$

$$\text{ROS} = \text{EAT} / (\text{Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb} + \text{Tržby z prodeje zboží})$$

A jako poslední rentabilita investovaného kapitálu tedy celkového dlouhodobého investičního majetku, ke kterému přičteme ještě závazky a úvěry.

Vzorec:

$$\text{ROCE} = \text{EBIT} / (\text{Vlastní kapitál} + \text{Rezervy} + \text{Dlouhodobé závazky} + \text{Bankovní úvěry dlouhodobé}) (1) (5)$$



## Ukazatele zadluženosti

Pojem zadluženost znamená, že společnost používá k podnikání nejen vlastní kapitál ale také cizí kapitál. Z ekonomické praxe velkých podniků je zřejmé, že je u nich nemožné podnikat pouze s vlastním kapitálem a není to nemožné, je to pro ně i nevýhodné, protože používání výhradně vlastního kapitálu značně snižuje výnosnost vloženého kapitálu. Nemožný z důvodu shánění zdrojů a zároveň nezákonný je i opačný extrém, podnikat pouze s cizími zdroji. Je tedy zřejmé, že všechny velké společnosti pracují zároveň s cizím i vlastním kapitálem.

Vzniká zde tedy riziko pro věřitele a akcionáře, že podnik, který bude používat příliš mnoho cizích zdrojů a bude si tedy příliš půjčovat, se nakonec dostane do platební neschopnosti. Ovšem stále platí jedna věc. Máme-li vhodný poměr cizího a vlastního kapitálu, dosahujeme vyšší ziskovosti.

Prvním ukazatelem zadluženosti ukazatel věřitelského rizika neboli debt ratio. Zde platí, že čím je vyšší hodnota tohoto ukazatele, tím vyšší vzniká riziko pro věřitele.

Debt ratio = Cizí kapitál / Celková aktiva

Podobný jako předchozí ukazatel je tzv. koeficient samofinancování neboli equity ratio, který nám ukazuje, jaké procento aktiv kryje vlastní kapitál.

Equity ratio = Vlastní kapitál / Celková aktiva

Navazujícím ukazatelem je debt - equity ratio jehož převrácenou hodnotou je ukazatel finanční samostatnosti a ten nám ukazuje, v jakém poměr vlastního a cizího kapitálu je společnost financována.

Debt – Equity ratio = Cizí kapitál / Vlastní kapitál

Ukazatel úrokového krytí nám ukazuje kolikrát je zisk vyšší než úroky, které musí společnost platit.

Ukazatel úrokového krytí = EBIT / Nákladové úroky

Maximální úroková míra se používá k porovnání s ukazatelem rentability aktiv (ROA = EBIT / aktiva) a z tohoto porovnání nám vyjde poslední sledovaný ukazatel a tím je ukazatel podmínek pro zadlužení. U tohoto ukazatele platí to, že když je rentabilita aktiv vyšší než maximální úroková míra, může si společnost stále půjčovat neboli se zadlužovat.

Maximální úroková míra = Finanční náklady / (Vlastní kapitál + Bankovní úvěry + Obligace)  
(1)

## **Ukazatele aktivity**

Pomocí ukazatelů aktivity sledujeme, jak podnik využívá majetek, různé podnikové části a zda disponuje nevyužívanými kapacitami, nebo má dostatek produktivních aktiv.

Ukazatel obratu celkových aktiv = Tržby / Aktiva

Ukazatel obratovosti zásob = Tržby / Průměrný stav zásob

*“Doba obratu zásob nám udává, jak dlouho jsou oběžná aktiva vázána ve formě zásob. Platí, že čím vyšší je obratovost zásob a kratší doba obratu zásob, tím lepší je situace.” (1) – str. 67*

Doba obratu zásob = 365 dní / Ukazatel obratovosti zásob

Obratovost pohledávek = Tržby / Pohledávky

Doba obratu pohledávek nám vlastně udává, jak jsou spolehliví obchodní partneři zkoumané společnosti. Samozřejmě, že doba obratu pohledávek by měla být dohodnutá splatnost faktur, ale víme, že ve většině případů to tak nebývá. Tohle není problém velkých společností, ale pro malé společnosti může být takovéto neplacení obrovský až likvidační problém.

Doba obratu pohledávek = 365 dní / Obratovost pohledávek

Obratovost závazků = Tržby / Závazky

Doba obratu závazků je v podstatě to samé jako doba obratu pohledávek, akorát je na naší společnosti, aby byla spolehlivý obchodní partner a platila svoje závazky včas.

Doba obratu závazků = 365 dní / Obratovost závazků (1)

## **Ukazatele cash – flow**

*“Úkolem analýzy peněžních toků je zachytit jevy, které signalizují platební potíže, a posoudit, k jakému výsledku spěje finanční situace firmy.” (1) – str. 69*

Cash flow = Zisk + Odpisy +/- Změna dlouhodobých rezerv

Pomocí obratové rentability zjišťujeme, jak efektivně společnost hospodaří.

Obratová rentabilita = Cash flow z provozní činnosti / Obrat

Obrátka kapitálu = Obrat / Celkový kapitál

U finanční efektivity kapitálu platí, že: *“čím bude schopnost využití kapitálu vyšší, tím nižší bude obratová rentabilita při neměnné finanční rentabilitě kapitálu.” (1) – str. 70*

Finanční efektivita kapitálu = Cash flow z provozní činnosti / Celkový kapitál

Stupeň oddlužení nám říká, jak je společnost schopná “splatit“ cizí kapitál svým výsledným cash flow za jeden rok. Doporučená hodnota se pohybuje v rozmezí 20-30%.

Stupeň oddlužení = Cash flow z provozní činnosti / Cizí kapitál

Stupeň samofinancování investic nám říká, jakým podílem z našeho Cash flow jsme schopni krýt investice. Je-li vyšší než 100% můžeme finanční zdroje využít i jinak, pokud je menší než 100% musíme využít financování z cizích zdrojů.

Stupeň samofinancování investic = Cash flow z provozní činnosti / Investice

*“Finanční využití vlastního kapitálu je ukazatel hodnotící vnitřní finanční potenciál vlastního kapitálu.” (1) – str. 71*

Finanční využití vlastního kapitálu = Cash flow z provozní činnosti / Vlastní kapitál

*“Hodnota úvěrové způsobilosti vyjadřuje, kolikrát musí podnik vytvořit sumu finančních zdrojů, aby vlastními silami pokryl všechny závazky. Čím je hodnota tohoto ukazatele vyšší tím více musí podnik vydat na splátky úvěrů a tím méně zůstává na investování a rozvoj.” (1) – str. 72*

Úvěrová způsobilost z cash flow = Cizí zdroje / Cash flow z provozní činnosti (1)

# Praktická část

## Představení vybrané společnosti

Firma, kterou jsem si zvolil pro svoji analýzu, je rodinná firma pana Radka Jirmana. Jedná se o firmu na živnostenský list jako fyzická osoba.

### Historie vybrané firmy

Živnostenský list na stavební činnost získal pan Josef Jirman, otec pana Radka Jirmana v únoru 1991. Sám pan Radek Jirman získal živnostenský list také a to v roce 1992. Z počátku zaměstnávali pracovníky na práci pouze na živnostenský list, později po změně legislativy a zrušení tzv. "schwarzsytému", museli přijmout stálé zaměstnance. Počet zaměstnanců se v průběhu let měnil, až se ustálilo na momentálních pět. Jedná se všechno o zedníky, na specializované práce si sjednává subdodávky.

Prvním stavebním projektem byla rekonstrukce objektu České spořitelny na Mírovém náměstí v Lounech. Po tomto projektu si mohli dovolit nakoupit nové vybavení jako míchačky, nářadí a automobil na převážení zaměstnanců.

Zde přikládám seznam realizovaných rekonstrukcí a novostaveb:

### Rekonstrukce, opravy a úpravy staveb

Rekonstrukce budovy České spořitelny v Lounech.

Rekonstrukce cukrárny u Štěpánů

Rekonstrukce skladovacích hal, mlékárna v Lounech

Rekonstrukce mlékárenské školky na výrobu textilu

Rekonstrukce domu č. p. 151 Česká ul. Louny

Rekonstrukce střechy na domě č. p. 150 Česká ul. Louny

Rekonstrukce rodinného domu Korozluky

Oprava fasády lékárna Ročov

Rekonstrukce kanceláří ESB Počeradý

Úpravy zpevněných ploch ESB Počeradý

Rekonstrukce hospodářského statku Ulovice č. p. 5

Rekonstrukce restaurace u Kulhánků Ročov

Rekonstrukce provozu, pekárna Kompek Kladno

Rekonstrukce objektu bývalého SČVK v Lounech ul. Osvoboditelů

Rekonstrukce ordinace oční optiky Louny

Rekonstrukce domu č. p. 1122 Náměstíčko Louny

Rekonstrukce tělocvičny Zumba ul. Osvoboditelů č. p. 331 Louny

Rekonstrukce rodinného domu č. p. 1042 PhDr. B. Lůžka

Rekonstrukce bytového domu Peruc

Rekonstrukce domu č. p. 1407 ul. 5 května Louny

## **Realizace nových staveb**

Výstavba skladovací haly, pivovar Louny  
Výstavba autoservisu Praha ul. Písečná  
Výstavba 2 rodinných domů Hostivice  
Výstavba rodinného domu Raná u Loun  
Výstavba garáží ESB Počeradý  
Výstavba rodinného domu v Dobroměřicích  
Výstavba 3 rodinných domů v Bilině  
Výstavba rodinného domu v lokalitě Skalka  
Výstavba 7 rodinných domů v lokalitě Obora  
Výstavba rodinného domu v Lenešicích  
Výstavba 2 rodinných domů ve Slavětíně  
Výstavba garáže ve Slavětíně  
Výstavba prodejny nábytku, ul. Osvoboditelů Louny  
Hrubá stavba bytového domu na č. p. 329 Česká ul. Louny  
Výstavba rodinného domu Ledce  
Přístavba domu č. p. 420 ul. Osvoboditelů Louny  
Provedení krovu a střešní krytiny rodinný dům Hřivice  
Novostavby sociálních zařízení ZD Ročov  
Zateplení domu a přístavba garáže č. p. 1146 ul. 5 května Louny

Během tohoto působení byly určující dva momenty. První moment byl, když začal pan Radek Jirman v roce 1999 s developerskou činností tím, že koupil první část objektu nepoužívaných kasáren v Lounech. Tento objekt nakonec v roce 2014 skoupil celý. A druhý moment byl, když v roce 2013 odešel pan Josef Jirman do důchodu a od té doby vede firmu pan Radek Jirman sám.

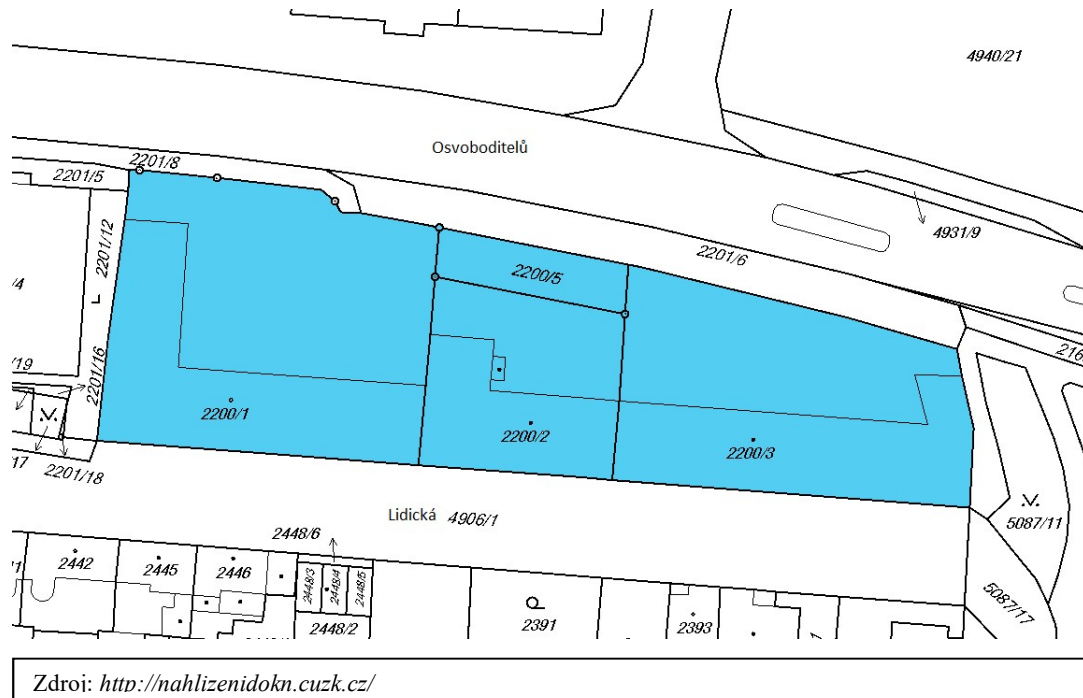
## **Současné údaje**

Jméno a příjmení:	Radek Jirman
Datum narození:	21. 12. 1963
Občanství:	Česká republika
Sídlo:	439 67, Ročov 131
Identifikační číslo osoby:	15693961
Právní forma:	Fyzická osoba
Předmět podnikání:	Provádění staveb, jejich změn a odstraňování  (Provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování)  Pronájem bytových i nebytových prostor
Počet zaměstnanců:	5

# Analýza developerské činnosti

## Popis objektu

Obrázek 4 – Popis objektu, půdorys převzatý z katastru nemovitostí



Objekt se nachází v ulici Osvoboditelů ve městě Louny. Původní objekt byl postaven v roce 1850 a sloužil jako kasárna pro císařskou armádu. V přízemí objektu bylo stáje pro koně a zbrojnice. První patro bylo využito pro účely ubytování vojáků.

Během let byl objekt využíván mnoha různými způsoby. Až po roce 1989 získala celý objekt v rámci restitucí rodina Polcarova, od kterých pan Jirman objekt postupně odkoupil.

První část objektu byla koupena i s prvním nájemníkem Autoservis Jeník v roce 1999. Jednalo se o budovu nacházející se na pozemku 2200/1. Druhá část objektu byla odkoupena v roce 2001 a byla postupně splácena v průběhu dalších dvou let. Tato část se nacházela na parcele 2200/2. Třetí část objektu na parcele 2200/3 byla odkoupena v roce 2004 a byla opět splácena v průběhu následujících dvou let. Poslední část, což byly už pouze parkovací místa na parcele 2200/5, byla odkoupena až v roce 2014.

První nájemníci byli po většinou autoservisy nacházející v přízemí objektu. Další nájemníci se v průběhu let měnili a ustálili se do dnešní podoby.

Celý dům je zděný z opukového kamene a je založený na základových pasech tvořených z kamene. Nad prvním nadzemním podlažím se nacházejí klenbové stropy.

V roce 2008 byla dokončena přestavba západního křídla objektu, které můžeme vidět na fotce níže.

Všechny rekonstrukce probíhaly tak, aby byl udržěn historický ráz objektu a prostory byly přizpůsobeny novým předpisům. Tyto první dvě fotografie jsou z roku 2008. Můžete zde vidět, v jakém stavu jsou v té době nedávno koupené části objektu a jak vypadá nově přistavěné křídlo.

Další dvě fotky jsou z roku 2017. Jen na nich vidět značný posun v rekonstrukci objektu jako rekonstrukce střechy a fasády. Vnitřní prostory jsou i na nehozených částech objektu zrekonstruovány. Posledním krokem v celkové rekonstrukci bude demolice východního křídla a následná novostavba, jako v předcházejícím případě.

**Obrázek 5** – *Kasárna rok 2008*



Zdroj: *Vlastní*

Obrázek 6 – Kasárna rok 2008 z jiného pohledu



Zdroj: *Vlastní*

Obrázek 7 – Kasárna rok 2017



Zdroj: *Vlastní*



Obrázek 8 – Kasárna rok 2017 z jiného pohledu

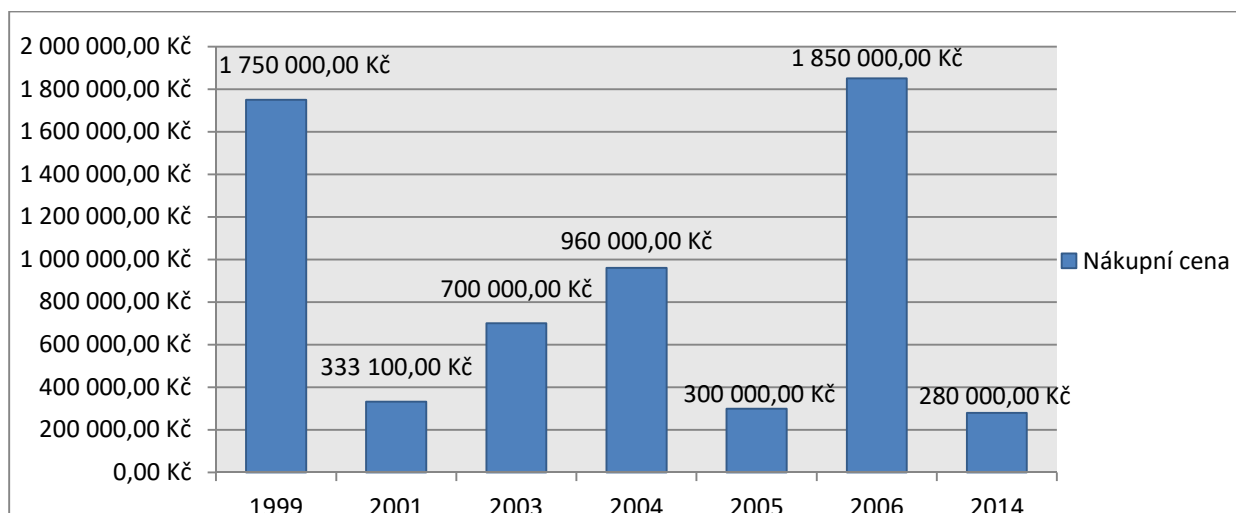


Zdroj: Vlastní

### Nákup objektu

Jak jsem psal výše, pan Jirman začal skupovat objekt nevyužívaných kasáren v roce 1999, ale až v roce 2014 se mu ho podařilo získat celý i s dvorem. Průběh nákupu je vidět na grafu níže.

Graf 1 – Vývoj nákupu objektu



Zdroj: Vlastní

Celková cena budovy a pozemku se vyšplhala na 6 173 100,00 Kč. Část byla hrazena finančně a část byla hrazena různými stavebními pracemi pro bývalé vlastníky objektu.

## Finanční analýza

V mojí analýze budu vycházet z dat z poskytnutých rozvah a výsledovek z let 2008 až 2013. Tyto data jsou přiloženy v příloze. Postupy finanční analýzy jsou popsány v teoretické části.

### Rok 2008

#### Vertikální analýza

Tabulka 1 – Vertikální analýza rok 2008

Vertikální analýza 2008			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	40,91%	Oprávký ke stavbám	5,49%
Dopravní prostředky	16,29%	Oprávký k SMV	13,24%
Pozemky	27,31%	Dodavatelé	2,36%
Pořízení dlouhodobého majetku	5,44%	Přijaté zálohy	0,05%
Pokladna	3,72%	Jiné závazky	0,01%
Bankovní účty	3,30%	Výnosy příštích období	0,14%
Odběratelé	0,23%	Dohadné účty pasivní	0,09%
Poskytnuté provozní zálohy	1,81%	Hospodářský výsledek	3,43%
Ostatní pohledávky	0,03%	Účet individuálního podnikatele	75,19%
Daň z příjmů	0,18%		
Jiné pohledávky	0,02%		
Náklady příštích období	0,75%		

Zdroj: *Vlastní*

Jak je u nájmu obvyklé, nejvíce peněz v aktivech je alokováno ve stavbách a pozemcích. Posledním zajímavým číslem jsou dopravní prostředky, ty jsou nejspíše vysoké z důvodu nákupu vozu v předchozích letech pro činnost spojenou s podnikáním.

Z pasiv je zřejmé, že největší položkou je účet individuálního podnikatele, který nám ukazuje, kolik peněz už majitel společnosti vložil celkem do svého podnikání nebo kolik naopak vybral. Díky tomu, že v roce 2008 už pan Jirman vlastnil téměř celý objekt, je tato částka takto vysoká a představuje nám krytí hlavně staveb a pozemků. Další zajímavou položkou jsou oprávký, což je samozřejmé při nákupu a spravování nemovitostí. Hospodářský výsledek je v roce 2008 nejnižší z mnou sledovaného období, to je způsobeno tím, že v příštích letech proběhla přístavba jednoho křídla objektu (viz foto - Popis objektu) a k dalším rekonstrukcím, díky kterým se o dost zvýšily příjmy.

## Analýza poměrových ukazatelů

### Ukazatele likvidity

Tabulka 2 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2008 + komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	264 453,00 Kč	Dodavatelé	167 894,00 Kč
	Bankovní účty	234 911,16 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>2,97</b>		

V tomto roce vyšla okamžitá likvidita 2,97. To znamená, že firma má dostatek prostředků pro splácení svých závazků. Možná až příliš mnoho a mohla by si dovolit tyto finance investovat.

Pohotová likvidita	Pokladna	264 453,00 Kč	Dodavatelé	167 894,00 Kč
	Bankovní účty	234 911,16 Kč	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč
	Odběratelé	16 423,00 Kč	Jiné závazky	460,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	129 060,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	2 352,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	Materiál	0,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>3,77</b>		

Pohotová likvidita v tomto roce vyšla 3,77. To je opět příliš vysoké číslo, když doporučená hodnota je mezi 1,0 a 1,5. Je to také dáno tím, jak můžeme vidět v rozvaze 2008, na konci období neměla firma na skladě žádné zásoby a to i způsobuje, že se pohotová a běžná likvidita rovnají.

Běžná likvidita	Pokladna	264 453,00 Kč	Dodavatelé	167 894,00 Kč
	Bankovní účty	234 911,16 Kč	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč
	Odběratelé	16 423,00 Kč	Jiné závazky	460,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	129 060,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	2 352,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	Materiál	0,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>3,77</b>		

Z důvodu nulových zásob je běžná likvidita stejná jako pohotová likvidita tedy 3,77. Rozdíl je v tom, že běžná likvidita má rozmezí 1,5 – 2,5. Což znamená, že zde nepřekračuje interval o tolik jako v předchozích dvou případech.

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	243 692,42 Kč	Aktiva	7 113 095,50 Kč
	<b>ROA</b>	<b>3,43%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	207 138,56 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 348 353,08 Kč
	<b>ROE</b>	<b>3,87%</b>		

Z tohoto ukazatele je zřejmé, že vklad vlastního kapitálu v tomto roce nebyl příliš ziskový, ani doporučených 10%. To je dáno vysokými náklady na opravy, které jsou nejvyšší ze všech sledovaných let. Také tržby z nájmu jsou ze všech sledovaných let nejnižší.

Rentabilita tržeb	EBIT	243 692,42 Kč	Tržby	1 470 946,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>16,57%</b>		

Rentabilita tržeb by se měla pohybovat od 2%-50%. V tomto roce, ač je ze všech let výnosově nejslabší, je na solidních 16,57%.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	167 894,00 Kč	Aktiva	7 113 095,50 Kč
	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč		
	Jiné závazky	460,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>2,42%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	7 113 095,50 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 348 353,08 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>75,19%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	167 894,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 348 353,08 Kč
	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč		
	Jiné závazky	460,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>3,22%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	3 720,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 348 353,08 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,07%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,07%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	7 113 095,50 Kč	Tržby	1 470 946,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,21</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	129 060,00 Kč	Tržby	1 470 946,00 Kč
	Ostatní pohledávky	2 352,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>11,06</b>		

Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	11,06	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>33</b>		

Obratovost pohledávek a na ní navazující doba obratu aktiv je slušných 33 dnů. To znamená, že při době splatnosti 30 dní jednala společnost se solidními partnery, kteří v tomto roce platili své závazky včas.

Obratovost závazků	Dodavatelé	167 894,00 Kč	Tržby	1 470 946,00 Kč
	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč		
	Jiné závazky	460,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>8,54</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	8,54	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>43</b>		

Doba obratu závazků je v tomto roce vyšší než by měla být. Což je zajímavé, protože podle všech ukazatelů likvidity je společnost dostatečně solventní, aby byla svým závazkům schopna dostát.

Zdroj: *Vlastní*

## Rok 2009

### Vertikální analýza

Tabulka 3 – Vertikální analýza rok 2009

Vertikální analýza 2009			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	45,14%	Oprávký ke stavbám	6,33%
Dopravní prostředky	15,06%	Oprávký k SMV	14,12%
Pozemky	25,24%	Dodavatelé	0,98%
Pořízení dlouhodobého majetku	0,57%	Přijaté zálohy	0,69%
Materiál	0,34%	Daň z příjmů	0,22%
Pokladna	9,50%	Jiné závazky	0,09%
Bankovní účty	0,35%	Výdaje příštích období	0,19%
Poskytnuté provozní zálohy	2,17%	Dohadné účty pasivní	0,10%
Ostatní pohledávky	1,02%	Hospodářský výsledek	7,05%
Jiné pohledávky	0,02%	Účet individuálního podnikatele	70,24%
Náklady příštích období	0,37%		
Příjmy příštích období	0,23%		

Zdroj: *Vlastní*

V tomto roce se díky investicím do budovy zvýšila o 5% vůči aktivům položka stavby. Dále se lehce snížila další významná položka dopravní prostředky, ale to díky celkovému nárůstu aktiv, hodnotově se totiž nezměnila a to samé se stalo i s položkou pozemky. Celkem významně vzrostla položka pokladna a snížila se položka běžného účtu, zřejmě v té době bylo potřeba, aby firma disponovala penězi v hotovosti.

V pasivech lehce narostly položky oprávek, což je pochopitelné a předpokládám, že v průběhu dalších let budou tyto položky opět lehce narůstat, protože koupený dopravní prostředek k podnikání ještě nebyl celý odepsán a budovy se odepisují velice dlouho. Účet individuálního podnikatele poněkud procentuálně klesl, i když hodnotově narostl. To je dáno tím, že se zvýšily pasiva a hlavně se zdvojnásobil hospodářský výsledek oproti minulému roku.

### Analýza poměrových ukazatelů

#### Ukazatele likvidity

Tabulka 4 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2009 + komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	730 840,00 Kč	Dodavatelé	75 747,00 Kč
	Bankovní účty	27 205,30 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>10,01</b>		

Okamžitá likvidita v tomto roce byla opět vysoká a narostla i oproti předešlému roku. Část financí by měla být rozhodně investována.

Pohotová likvidita	Pokladna	730 840,00 Kč	Dodavatelé	75 747,00 Kč
	Bankovní účty	27 205,30 Kč	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč
	Odběratelé	0,00 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	166 700,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	78 484,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	Materiál	26 032,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>7,41</b>		

Oproti minulému roku narostla i pohotová likvidita. V tomto roce je o trošku menší než běžná, protože na konci účetního období byl na skladě materiál.

Běžná likvidita	Pokladna	730 840,00 Kč	Dodavatelé	75 747,00 Kč
	Bankovní účty	27 205,30 Kč	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč
	Odběratelé	0,00 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	166 700,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	78 484,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	Materiál	26 032,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>7,60</b>		

Běžná likvidita je více než dvakrát větší než v minulém roce. To je dáno nárůstem peněz v pokladně a poklesem závazků vůči dodavatelům.

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	542 240,65 Kč	Aktiva	7 696 317,87 Kč
	<b>ROA</b>	<b>7,05%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	460 904,55 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 406 100,50 Kč
	<b>ROE</b>	<b>8,53%</b>		

V tomto roce už téměř dostala rentabilita vlastního kapitálu na 10%. Narůst výnosů oproti minulému roku je téměř dvojnásobný.

Rentabilita tržeb	EBIT	542 240,65 Kč	Tržby	1 569 139,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>34,56%</b>		

Rentabilita tržeb v tomto roce je také dvojnásobná oproti minulému roku. To je dáno nižšími náklady na opravy a vyššími výnosy.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	75 747,00 Kč	Aktiva	7 696 317,87 Kč
	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>1,76%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	7 696 317,87 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 406 100,50 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>70,24%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	75 747,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 406 100,50 Kč
	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>2,51%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	4 090,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 406 100,50 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,08%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,08%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit, na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku, cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	7 696 317,87 Kč	Tržby	1 569 139,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,20</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	129 060,00 Kč	Tržby	1 569 139,00 Kč
	Ostatní pohledávky	2 352,00 Kč		
	Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>11,80</b>		



Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	11,80	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>31</b>		

V tomto roce byla doba obratu pohledávek 31 dní, takže partneři firmy, v tomto případě nájemníci, platili svoje závazky včas.

Obratovost závazků	Dodavatelé	75 747,00 Kč	Tržby	1 569 139,00 Kč
	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>11,58</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	11,58	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>32</b>		

Oproti minulému roku se firma zlepšila a platila svoje závazky téměř ve správném termínu.

Zdroj: *Vlastní*

## Rok 2010

### Vertikální analýza

Tabulka 5 – Vertikální analýza rok 2010

Vertikální analýza 2010			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	43,51%	Oprávký ke stavbám	7,34%
Dopravní prostředky	14,51%	Oprávký k SMV	14,51%
Pozemky	24,33%	Dodavatelé	0,01%
Pořízení dlouhodobého majetku	3,33%	Přijaté zálohy	0,42%
Pokladna	12,70%	Ostatní daně a poplatky	0,00%
Bankovní účty	0,24%	Jiné závazky	0,09%
Odběratelé	0,09%	Dohadné účty pasivní	0,21%
Poskytnuté provozní zálohy	0,35%	Hospodářský výsledek	12,11%
Ostatní pohledávky	0,57%	Účet individuálního podnikatele	65,30%
Jiné pohledávky	0,02%		
Náklady příštích období	0,35%		

Zdroj: *Vlastní*

V tomto roce došlo k lehkému snížení u staveb, dopravních prostředků a i pozemků. To je dáno tím, že významně narostla pokladna. To bylo tím, že v tomto roce byly tržby o 400 tisíc Kč vyšší než v roce minulém. Také v tomto roce firma více investovala do dlouhodobého hmotného majetku. To je podle mé předchozí analýzy rozhodně správný krok.

V pasivech lehce narostly odpisy a také významně narostl hospodářský výsledek, což ho spolu s vybráním financí z vlastního kapitálu procentuálně snížilo.

## Analýza poměrových ukazatelů

### Ukazatele likvidity

Tabulka 6 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2010 + komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	1 013 730,00 Kč	Dodavatelé	969,11 Kč
	Bankovní účty	19 158,11 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>1065,81</b>		

V tomhle roce vyšla okamžitá likvidita jako neskutečně vysoké číslo. To je dáno tím, že firma měla na konci roku téměř všechny závazky vůči dodavatelům splacené, a proto vyšla tato likvidita 1065,81.

Pohotová likvidita	Pokladna	1 013 730,00 Kč	Dodavatelé	969,11 Kč
	Bankovní účty	19 158,11 Kč	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč
	Odběratelé	6 859,00 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	28 060,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	45 571,63 Kč		
	Jiné pohledávky	1 680,00 Kč		
	Materiál	0,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>27,13</b>		

Běžná likvidita	Pokladna	1 013 730,00 Kč	Dodavatelé	969,11 Kč
	Bankovní účty	19 158,11 Kč	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč
	Odběratelé	6 859,00 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	28 060,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	45 571,63 Kč		
	Jiné pohledávky	1 680,00 Kč		
	Materiál	0,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>27,13</b>		

Nízká hodnota položky dodavatelé se projevila i u pohotové a běžné likvidity, jejichž hodnota se několikanásobně zvýšila. Obě tyto hodnoty se v tomto roce rovnají, protože položka materiál je nulová.

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	967 336,55 Kč	Aktiva	7 984 696,81 Kč
	<b>ROA</b>	<b>12,11%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	822 236,07 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 214 171,15 Kč
	<b>ROE</b>	<b>15,77%</b>		

Rentabilita vl. kapitálu v tomto roce díky nárůstu tržeb překročila požadovanou míru 10% a je dokonce o skoro 6% vyšší.

Rentabilita tržeb	EBIT	967 336,55 Kč	Tržby	1 970 066,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>49,10%</b>		

I rentabilita tržeb dosáhla v tomto roce velice pěkného výsledku. Podle ekonomické teorie by se měla pohybovat mezi 2% - 50%, to při výsledku 49,10% znamená, že je na nejvyšší doporučené hranici.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	969,11 Kč	Aktiva	7 984 696,81 Kč
	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>0,51%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	7 696 317,87 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 214 171,15 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>67,75%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	969,11 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 214 171,15 Kč
	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>0,79%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	4 551,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 214 171,15 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,09%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,09%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	7 984 696,81 Kč	Tržby	1 970 066,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,25</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	28 060,00 Kč	Tržby	1 970 066,00 Kč
	Ostatní pohledávky	45 571,63 Kč		
	Jiné pohledávky	1 680,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>26,16</b>		

Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	26,16	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>14</b>		

Doba obratu pohledávek v tomto roce je až neskutečná. Znamená to, že partnerům firmy se dařilo a platili vše ještě 14 dní před termínem.

Obratovost závazků	Dodavatelé	969,11 Kč	Tržby	1 970 066,00 Kč
	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč		
	Jiné závazky	6 880,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>47,94</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	47,94	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>8</b>		

A díky tomu, že se dařilo partnerům, tak se dařilo i firmě a díky tomu byla schopna platit svoje závazky téměř okamžitě. To je velice dobré pro goodwill společnosti.

Zdroj: *Vlastní*

## Rok 2011

### Vertikální analýza

Tabulka 7 – Vertikální analýza rok 2011

Vertikální analýza 2011			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	42,37%	Oprávky ke stavbám	7,92%
Dopravní prostředky	13,22%	Oprávky k SMV	13,22%
Pozemky	22,17%	Dodavatelé	0,06%
Pořízení dlouhodobého majetku	5,53%	Přijaté zálohy	0,40%
Materiál	1,17%	Výnosy příštích období	0,28%
Pokladna	10,70%	Dohadné účty pasivní	0,11%
Bankovní účty	2,63%	Hospodářský výsledek	12,74%
Odběratelé	0,33%	Účet individuálního podnikatele	65,28%
Poskytnuté provozní zálohy	0,52%		
Ostatní pohledávky	0,60%		
Daň z příjmů	0,41%		
Náklady příštích období	0,35%		

Zdroj: *Vlastní*

Jako v předcházejících letech i v tomto roce malinko klesly položky staveb, dopravních prostředků a pozemků. Klesla položka pokladny, ale o stejné procento vzrostla položka běžného účtu, takže došlo pouze k uložení peněz na účet. A o dvě procenta narostla i položka pořízení dlouhodobého majetku a to je pro firmu dobře, možná by měla růst ještě více.

V pasivech vzrostla položka odpisů staveb a zároveň klesla položka odpisů dopravních prostředků, protože v minulém roce firma koupený automobil už celý odepsala. Nejvýraznější položkou v tomto roce je hospodářský výsledek, který je v tomto roce nejvyšší ze všech sledovaných let.

### Analýza poměrových ukazatelů

#### Ukazatele likvidity

Tabulka 8 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2011+ komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	937 899,00 Kč	Dodavatelé	4 827,48 Kč
	Bankovní účty	230 870,86 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>242,11</b>		

Jako v minulém roce je hodnota okamžité likvidity obrovská. Zřejmě je to opět kvůli tomu, že firma splatila všechny závazky vůči dodavatelům před koncem roku, během zimy neprobíhaly další stavební práce na objektu.

Pohotová likvidita	Pokladna	937 899,00 Kč	Dodavatelé	4 827,48 Kč
	Bankovní účty	230 870,86 Kč	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč
	Odběratelé	29 252,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	45 785,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	52 165,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	102 627,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>32,83</b>		

Díky obrovské položce pokladna je opět pohotová likvidita velice vysoká, ale tentokrát není stejná jako běžná likvidita, ale je o něco menší. To je dáno tím, že položka materiálu má v tomto roce hodnotu více než 100 000,- Kč.

Běžná likvidita	Pokladna	937 899,00 Kč	Dodavatelé	4 827,48 Kč
	Bankovní účty	230 870,86 Kč	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč
	Odběratelé	29 252,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	45 785,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	52 165,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	102 627,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>35,43</b>		

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	1 116 678,78 Kč	Aktiva	8 763 022,06 Kč
	<b>ROA</b>	<b>12,74%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	949 176,96 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 720 674,80 Kč
	<b>ROE</b>	<b>16,59%</b>		

V tomto roce měla firma nejvyšší rentabilitu vlastního kapitálu ze všech sledovaných let. Také měla nejlepší hospodářský výsledek.

Rentabilita tržeb	EBIT	1 116 678,78 Kč	Tržby	2 066 980,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>54,02%</b>		

Jako rentabilita vlastního kapitálu, byla v tomto roce i rentabilita tržeb nejvyšší ze všech sledovaných let a překročila dokonce doporučených 50%.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	4 827,48 Kč	Aktiva	8 763 022,06 Kč
	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>0,45%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	8 763 022,06 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 720 674,80 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>65,28%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	4 827,48 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 720 674,80 Kč
	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>0,69%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	6 220,50 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 720 674,80 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,11%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,11%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	8 763 022,06 Kč	Tržby	2 066 980,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,24</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	45 785,00 Kč	Tržby	2 066 980,00 Kč
	Ostatní pohledávky	52 165,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>21,10</b>		

Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	21,10	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>17</b>		

Oproti minulému roku se doba obratu pohledávek trošku zhoršila, ale pořád se jedná o příznivou hodnotu.

Obratovost závazků	Dodavatelé	4 827,48 Kč	Tržby	2 066 980,00 Kč
	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>52,36</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	52,36	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>7</b>		

V tomto roce se dokonce doba obratu pohledávek o 1 den zlepšila.

Zdroj: *Vlastní*

## Rok 2012

### Vertikální analýza

Tabulka 9 – Vertikální analýza rok 2012

Vertikální analýza 2012			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	38,79%	Oprávký ke stavbám	8,37%
SMV	18,38%	Oprávký k SMV	13,73%
Pozemky	20,30%	Dodavatelé	2,55%
Pořízení dlouhodobého majetku	6,38%	Přijaté zálohy	0,35%
Materiál	1,32%	DPH (vypořádání s FÚ)	0,41%
Pokladna	7,72%	Výdaje příštích období	0,10%
Bankovní účty	4,31%	Dohadné účty pasivní	0,03%
Odběratelé	0,58%	Hospodářský výsledek	8,41%
Poskytnuté provozní zálohy	0,70%	Účet individuálního podnikatele	66,05%
Ostatní pohledávky	0,55%		
Daň z příjmů	0,42%		
Náklady příštích období	0,31%		
Příjmy příštích období	0,25%		

Zdroj: *Vlastní*

Oproti minulému roku významně narostla položka dopravních prostředků. Zřejmě v tomto roce došlo k nákupu dalšího dopravního prostředku pro potřeby podnikání. Stavby a pozemky díky tomuto lehce procentuálně klesly, ale hodnotově zůstaly na stejných číslech jako v roce minulém. Lehký nárůst proběhl i u pořízení dlouhodobého majetku. Zvýšila se hodnota bankovních účtů na úkor hodnoty pokladny.



Díky nákupu dopravního prostředku se zvýšily odpisy za dopravní prostředky. Tyto odpisy od roku 2010 hodnotově stagnovaly. Jako každý rok narostly odpisy za stavby a v tomto roce poklesla hodnota hospodářského výsledku kvůli zvýšení nákladů. Jinak výnosy v tomto roce byly největší z celého sledovaného období.

## Analýza poměrových ukazatelů

### Ukazatele likvidity

Tabulka 10 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2012 + komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	738 713,00 Kč	Dodavatelé	244 147,00 Kč
	Bankovní účty	412 589,61 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>4,72</b>		

Na rozdíl od minulých let se ukazatel okamžité likvidity vrátil k normálním hodnotám. Může za to významná položka dodavatelů, kterým na konci roku firma dlužila.

Pohotová likvidita	Pokladna	738 713,00 Kč	Dodavatelé	244 147,00 Kč
	Bankovní účty	412 589,61 Kč	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč
	Odběratelé	55 237,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	66 705,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	52 527,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	126 413,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>4,77</b>		

To samé, co píší o okamžité likviditě, platí i zde u pohotové likvidity.

Běžná likvidita	Pokladna	738 713,00 Kč	Dodavatelé	244 147,00 Kč
	Bankovní účty	412 589,61 Kč	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč
	Odběratelé	55 237,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	66 705,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	52 527,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	126 413,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>5,23</b>		

Běžná likvidita jako obě předcházející se významně snížila. V tomto roce měla firma naskladněno na konci roku velké množství materiálu, proto se běžná likvidita od pohotové dosti liší.

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	805 039,18 Kč	Aktiva	9 571 070,81 Kč
	<b>ROA</b>	<b>8,41%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	684 283,30 Kč	Účet individuálního podnikatele	6 321 495,68 Kč
	<b>ROE</b>	<b>10,82%</b>		

Rentabilita vlastního kapitálu sice v tomto roce poněkud klesla, ale pořád se drží přes doporučených deset procent.

Rentabilita tržeb	EBIT	805 039,18 Kč	Tržby	2 150 400,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>37,44%</b>		

Klesl také ukazatel rentability tržeb. Stále se však jedná o pozitivní hodnotu.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	244 147,00 Kč	Aktiva	9 571 070,81 Kč
	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>2,90%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	9 571 070,81 Kč	Účet individuálního podnikatele	6 321 495,68 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>66,05%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	244 147,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	6 321 495,68 Kč
	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>4,40%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	5 546,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	6 321 495,68 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,09%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,09%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	9 571 070,81 Kč	Tržby	2 150 400,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,22</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	66 705,00 Kč	Tržby	2 150 400,00 Kč
	Ostatní pohledávky	52 527,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>18,04</b>		

Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	18,04	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>20</b>		

Doba obratu pohledávek oproti minulému roku nepatrně klesla, ovšem stále zůstává pro firmu pozitivní a partneři svoje závazky platí dříve, než musí.

Obratovost závazků	Dodavatelé	244 147,00 Kč	Tržby	2 150 400,00 Kč
	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>7,74</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	7,74	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>47</b>		

V době obratu závazků je nejvýraznější zhoršení ze všech ukazatelů. Ze 7 dnů je zde propad na více než 47 dnů. To může způsobit poškození dobrého jména firmy.

Zdroj: *Vlastní*

## Rok 2013

### Vertikální analýza

Tabulka 11 – Vertikální analýza rok 2013

Vertikální analýza 2013			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	41,08%	Oprávky ke stavbám	10,05%
SMV	19,47%	Oprávky k SMV	15,43%
Pozemky	21,49%	Dodavatelé	1,00%
Pořízení dlouhodobého majetku	11,10%	Přijaté zálohy	0,73%
Materiál	1,40%	DPH (vypořádání s FÚ)	0,33%
Pokladna	1,19%	Výdaje příštích období	0,16%
Bankovní účty	0,61%	Výnosy příštích období	0,02%
Odběratelé	0,45%	Dohadné účty pasivní	0,03%
Poskytnuté provozní zálohy	0,92%	Hospodářský výsledek	7,20%
Ostatní pohledávky	1,10%	Účet individuálního podnikatele	65,06%
Daň z příjmů	0,44%		
Náklady příštích období	0,32%		
Příjmy příštích období	0,44%		

Zdroj: *Vlastní*

V tomto roce oproti minulému je nejdůležitější změnou významné zvýšení položky pořízení dlouhodobého majetku, což je velice dobrý trend, který by měl pokračovat. Došlo také k snížení hodnoty položek pokladna a bankovní účty a to znamená, že firma začala více investovat.

V pasivech došlo pochopitelně k nárůstu odpisů a lehkému poklesu hospodářského výsledku. To je dáno zvýšenými náklady a snížením výnosů. Zřejmě některý z nájemníků odešel.

### Analýza poměrových ukazatelů

#### Ukazatele likvidity

Tabulka 12 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2013 + komentáře

Okamžitá likvidita	Pokladna	107 358,00 Kč	Dodavatelé	90 011,00 Kč
	Bankovní účty	55 155,21 Kč		
	<b>Okamžitá likvidita</b>	<b>1,81</b>		

Oproti minulým letům je toto výsledkem, který se nejvíce blíží k doporučeným hodnotám a je zde vidět, že firma začala více investovat a přestala držet velké množství peněz v hotovosti.

Pohotová likvidita	Pokladna	107 358,00 Kč	Dodavatelé	90 011,00 Kč
	Bankovní účty	55 155,21 Kč	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč
	Odběratelé	40 500,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	83 125,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	99 004,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	126 413,00 Kč		
	<b>Pohotová likvidita</b>	<b>2,47</b>		

To samé platí i o pohotovosti likviditě, která je díky opět vysoké položce materiálu dost rozdílná oproti běžné likviditě.

Běžná likvidita	Pokladna	107 358,00 Kč	Dodavatelé	90 011,00 Kč
	Bankovní účty	55 155,21 Kč	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč
	Odběratelé	40 500,00 Kč	Jiné závazky	0,00 Kč
	Poskytnuté provozní zálohy	83 125,00 Kč		
	Ostatní pohledávky	99 004,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	Materiál	126 413,00 Kč		
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>3,29</b>		

### Ukazatele rentability

Rentabilita aktiv	EBIT	650 820,55 Kč	Aktiva	9 038 420,41 Kč
	<b>ROA</b>	<b>7,20%</b>		

Ukazatel rentability aktiv je pouze doplňkový. Je použitý dále při horizontální analýze ve srovnání s maximální mírou úroku. Platí, že když je tento ukazatel vyšší než maximální úroková míra, tak si podnik může stále ještě půjčovat kapitál.

Rentabilita vl. kapitálu	EAT	553 197,47 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 880 619,86 Kč
	<b>ROE</b>	<b>9,41%</b>		

V tomto roce rentabilita vlastního kapitálu klesla pod doporučených 10%. Ovšem stále se jedná o solidní hodnotu.

Rentabilita tržeb	EBIT	650 820,55 Kč	Tržby	2 059 820,00 Kč
	<b>ROS</b>	<b>31,60%</b>		

To samé platí i o rentabilitě tržeb, která také meziročně klesla.

### Ukazatele zadluženosti

Debt ratio	Dodavatelé	90 011,00 Kč	Aktiva	9 038 420,41 Kč
	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt ratio</b>	<b>1,72%</b>		

Díky nulovým dlouhodobým závazkům a nulovým bankovním úvěrům je debt ratio v průběhu let velice nízké. Což je dobře, protože si firma vystačí se svými zdroji, ale možná tím zpomaluje svůj růst, protože podle ekonomické teorie je lepší vyvážený poměr vlastního a cizího kapitálu.

Equity ratio	Aktiva	9 038 420,41 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 880 619,86 Kč
	<b>Equity ratio</b>	<b>65,06%</b>		

Už jak předchozí ukazatel napověděl, firma nedisponuje s téměř žádným cizím kapitálem a zde je to vidět ještě více. Je totiž z velké části kryta pouze vlastními vklady.

Debt - equity ratio	Dodavatelé	90 011,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 880 619,86 Kč
	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Debt - equity ratio</b>	<b>2,65%</b>		

Navazující ukazatel obou předchozích je dává do vzájemného poměru a opět zde vidíme, že podnik je soběstačný, co se kapitálu týče.

Maximální úroková míra	Finanční náklady	123 724,89 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 880 619,86 Kč
	<b>Maximální úroková míra</b>	<b>0,10%</b>		

Maximální míra úroku je pouze 0,10%, je tedy mnohem menší než rentabilita aktiv a společnost si tedy může bez problému půjčit na případné investice do dlouhodobého hmotného majetku cizí kapitál.

### Ukazatele aktivity

Ukazatel obratu celkový aktiv	Aktiva	9 038 420,41 Kč	Tržby	2 059 820,00 Kč
	<b>Obrat aktiv</b>	<b>0,23</b>		

Obrat aktiv není u této firmy příliš vysoký, ale to je pochopitelné, protože se jedná o firmu zabývající se pronájmem.

Obratovost pohledávek	Poskytnuté provozní zálohy	83 125,00 Kč	Tržby	2 059 820,00 Kč
	Ostatní pohledávky	99 004,63 Kč		
	Jiné pohledávky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>11,31</b>		

Doba obratu pohledávek	Obratovost pohledávek	11,31	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>32</b>		

Doba obratu pohledávek se v tomto roce zhoršila na 32 dnů. To je ale stále blízko doporučené hodnoty.

Obratovost závazků	Dodavatelé	90 011,00 Kč	Tržby	2 059 820,00 Kč
	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč		
	Jiné závazky	0,00 Kč		
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>13,24</b>		

Doba obratu závazků	Obratovost závazků	13,24	Počet dní v roce	365
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>28</b>		

Oproti minulému roku je zde výrazné zlepšení u doby obratu závazků. Firma tedy platí své závazky o více jak 14 dní dříve než v roce minulém.

Zdroj: *Vlastní*

### Horizontální analýza 2008 – 2013

Pro horizontální analýzu jsem vybral ukazatele, které můžeme vidět v následující tabulce.

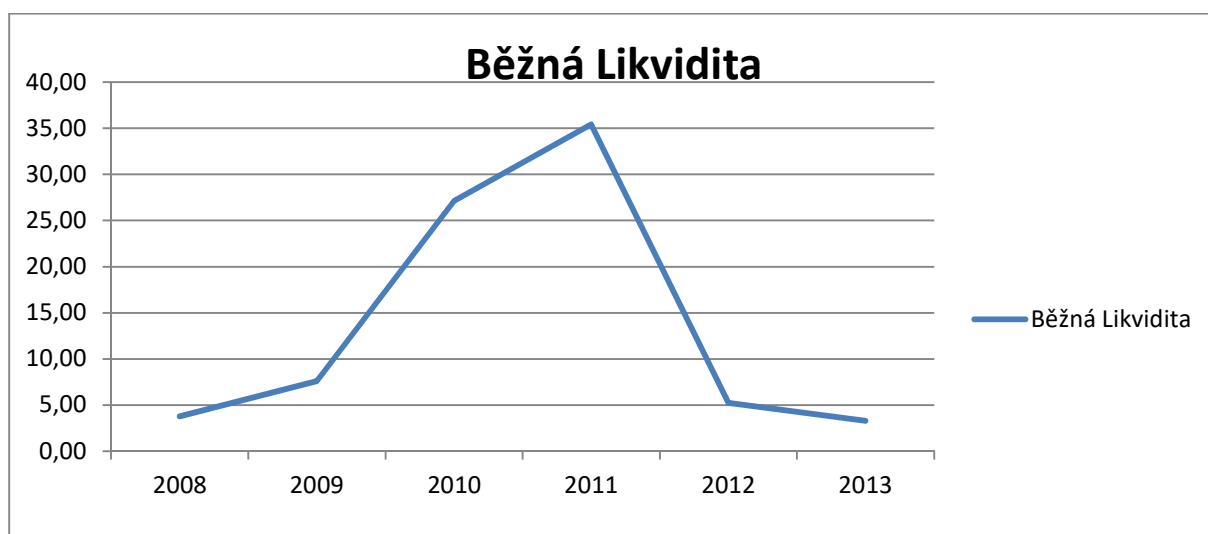
**Tabulka 13** – Horizontální analýza developerské činnosti

Rok	Běžná likvidita	Rentabilita tržeb	Rentabilita aktiv	Maximální úroková míra	Vývoj aktiv (pasiv)	Doba obratu pohledávek	Doba obratu závazků
2008	3,77	16,57%	3,43%	0,07%	7 113 095,50 Kč	33	43
2009	7,60	34,56%	7,05%	0,08%	7 696 317,87 Kč	31	32
2010	27,13	49,10%	12,11%	0,09%	7 984 696,81 Kč	14	8
2011	35,43	54,02%	12,74%	0,11%	8 763 022,06 Kč	17	7
2012	5,23	37,44%	8,41%	0,09%	9 571 070,81 Kč	20	47
2013	3,29	31,60%	7,20%	0,10%	9 038 420,41 Kč	32	28

Zdroj: *Vlastní*

Všechny vývoje těchto trendů jsou zobrazeny a okomentovány na grafech na následujících stranách.

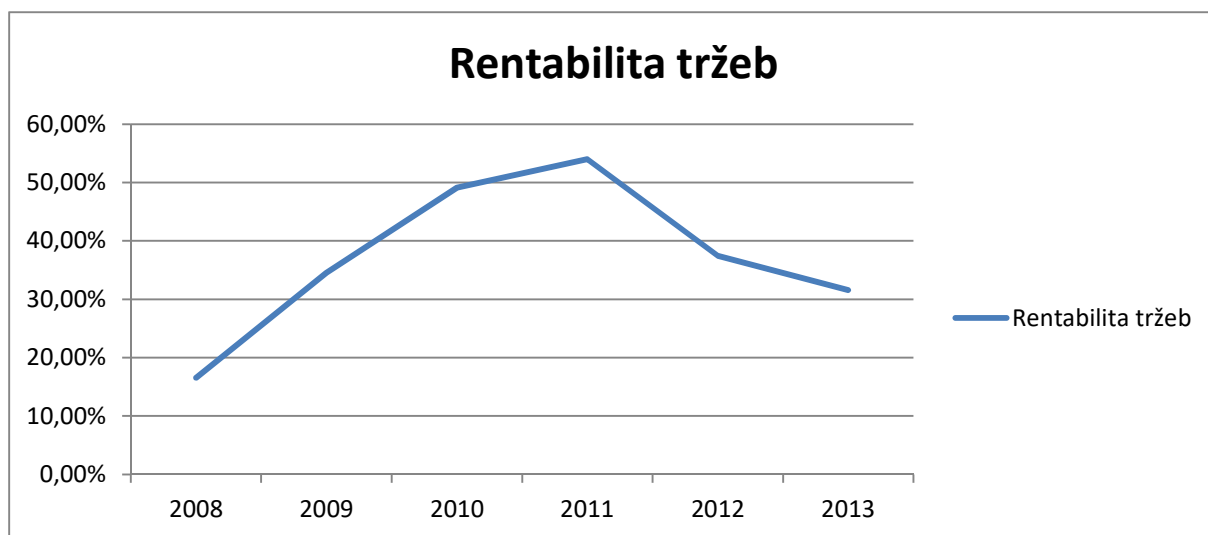
**Graf 2 – Běžná likvidita developerské činnosti roky 2008 - 2013**



Zdroj: *Vlastní*

Prvním z ukazatelů je běžná likvidita. Její hodnota je v průběhu vždy větší, než je doporučený interval. To je dáno tím, že firma nevyužívá ke krytí aktiv žádný cizí kapitál a její oběžná aktiva mají vždy v průběhu let vysokou hodnotu. Nejvyšší výkyv v běžné likviditě můžeme vidět v letech 2010 a 2011, v té době byla položka dodavatelé na velice malých číslech a také v roce 2011 byl nejvyšší hospodářský výsledek ze všech sledovaných let. Z toho důvodu je v tomto roce běžná likvidita nejvyšší.

**Graf 3 – Rentabilita tržeb developerské činnosti roky 2008 - 2013**

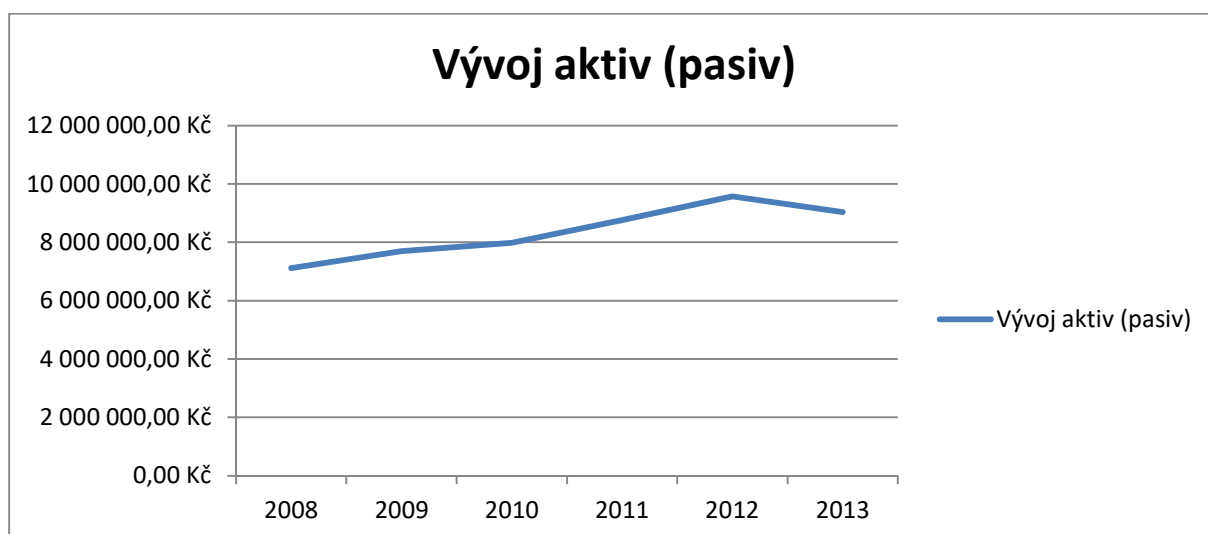


Zdroj: *Vlastní*

Druhým důležitým ukazatelem je rentabilita tržeb. Z grafu vidíme, jak se podniku v průběhu let daří. V roce 2008 bylo dostavěno západní křídlo objektu a to otevřelo prostor novým nájemníkům a skončily také největší výdaje na objekt. Díky těmto událostem rentabilita tržeb rostla až do roku 2011. V roce 2012 začaly další opravy objektu, a i když v tomto roce byly nejvyšší tržby ze všech sledovaných let, tak jejich rentabilita nebyla tak vysoká jako v roce předcházejícím. Tento trend si udržela i následující rok.



Graf 4 – Vývoj aktiv (pasiv) developerské činnosti roky 2008 - 2013



Zdroj: Vlastní

Jak se dá očekávat u firmy zabývající se pronájmem, tak aktiva téměř konstantně rostou, ale v roce 2013 nastává malý pokles způsobený významným snížením hodnoty položek pokladny a bankovních účtů.

Graf 5 – Rentabilita aktiv a maximální úroková míra developerské činnosti roky 2008 - 2013



Zdroj: Vlastní

Tyto dva ukazatele jsem vybral, protože je na nich nejlépe vidět, jaký prostor v průběhu let má firma k půjčení si cizích prostředků a jak si může dovolit se zadlužovat. Díky nulovým cizím zdrojům se maximální úroková míra počítá na setiny procent, zatímco rentabilita aktiv je mnohonásobně vyšší.

Graf 6 – Doba obratu pohledávek a závazků developerské činnosti roky 2008 - 2013



Zdroj: *Vlastní*

Poslední dva ukazatele, které jsem vybral, jsou doba obratu pohledávek a doba obratu závazků. Je na nich vidět, jak obchodní partneři firmy a nájemníci dostávají svým závazků vůči ní a jak naopak firma dostává svým závazkům. Z grafu výše vidíme, že pohledávky jsou firmě placeny v řádných termínech. Také mnou zkoumaná firma je v placení svých závazků spolehlivá. Jsou zde pouze dva výkyvy a to v letech 2008 a 2012, kdy její doba splatnosti nebyla úplně ideální, za to v letech 2010 a 2011 platila firma své závazky mnohem dříve, než musela.

## Analýza stavební činnosti

### Finanční analýza

Finanční analýza stavební činnosti byla úplně rozdílná než u developerské činnosti. K dispozici jsem měl pouze jednoduché účetnictví pana Jirmana, takže nešlo udělat analýzu v plném rozsahu. Proto jsou zde níže výpočty jednotlivých ukazatelů, které šly použít. Tyto výpočty jsou bez komentáře a na konci je horizontální analýza, kde veškeré údaje a výsledky vyhodnocuji.

### Rok 2008

Tabulka 14 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2008- stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	250 000,00 Kč
	Peníze na BÚ	84 125,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	185 214,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	28 083,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>18,49</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	15 135,53 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	920 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>1,65%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	15 135,53 Kč
	Prodej výrobků a služeb	5 380 958,00 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>0,28%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	5 380 958,00 Kč
	Závazky	28 083,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>191,61</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	191,61
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>2</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	5 380 958,00 Kč
	Pohledávky	185 214,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>29,05</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	29,05
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>13</b>

Zdroj: *Vlastní*

## 2009

Tabulka 15 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2009 – stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	6 464,00 Kč
	Peníze na BÚ	266 957,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	165 826,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	130 021,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>3,38</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	-212 365,69 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	901 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>-23,57%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	-212 365,69 Kč
	Prodej výrobků a služeb	5 719 761,46 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>-3,71%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	5 719 761,46 Kč
	Závazky	130 021,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>43,99</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	43,99
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>8</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	5 719 761,46 Kč
	Pohledávky	165 826,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>34,49</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	34,49
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>11</b>

Zdroj: *Vlastní*

## 2010

Tabulka 16 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2010 – stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	22 581,00 Kč
	Peníze na BÚ	20 889,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	234 722,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	18 877,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>14,74</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	-25 429,62 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	200 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>-12,71%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	-25 429,62 Kč
	Prodej výrobků a služeb	4 689 230,77 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>-0,54%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	4 689 230,77 Kč
	Závazky	18 877,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>248,41</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	248,41
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>1</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	4 689 230,77 Kč
	Pohledávky	234 722,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>19,98</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	19,98
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>18</b>

Zdroj: Vlastní

## 2011

Tabulka 17 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2011 – stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	4 058,00 Kč
	Peníze na BÚ	1 267,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	190 722,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	17 558,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>11,17</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	-197 420,00 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	220 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>-89,74%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	-197 420,00 Kč
	Prodej výrobků a služeb	2 665 908,00 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>-7,41%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	2 665 908,00 Kč
	Závazky	17 558,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>151,83</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	151,83
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>2</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	2 665 908,00 Kč
	Pohledávky	190 722,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>13,98</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	13,98
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>26</b>

Zdroj: Vlastní

## 2012

Tabulka 18 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2012 – stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	1 108,00 Kč
	Peníze na BÚ	2 977,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	24 000,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	8 766,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>3,20</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	-495 875,00 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	520 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>-95,36%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	-495 875,00 Kč
	Prodej výrobků a služeb	1 501 313,00 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>-33,03%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	1 501 313,00 Kč
	Závazky	8 766,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>171,27</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	171,27
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>2</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	1 501 313,00 Kč
	Pohledávky	24 000,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>62,55</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	62,55
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>6</b>

Zdroj: Vlastní

## 2013

Tabulka 19 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2013 – stavební činnost

Běžná likvidita	Peníze v hotovosti a ceniny	248,00 Kč
	Peníze na BÚ	848,00 Kč
	Zásoby	0,00 Kč
	Pohledávky	0,00 Kč
	Ostatní majetek	0,00 Kč
	Závazky	10 681,00 Kč
	<b>Běžná likvidita</b>	<b>0,10</b>

Rentabilita vl. kapitálu	Základ daně	-392 002,44 Kč
	Peněžní vklad vlastníka	370 000,00 Kč
	<b>Rentabilita vl. kapitálu</b>	<b>-105,95%</b>

Rentabilita tržeb	Základ daně	-392 002,44 Kč
	Prodej výrobků a služeb	664 011,94 Kč
	<b>Rentabilita tržeb</b>	<b>-59,04%</b>

Obratovost závazků	Prodej výrobků a služeb	664 011,94 Kč
	Závazky	10 681,00 Kč
	<b>Obratovost závazků</b>	<b>62,17</b>

Doba obratu závazků	Počet dnů v roce	365
	Obratovost závazků	62,17
	<b>Doba obratu závazků</b>	<b>6</b>

Obratovost pohledávek	Prodej výrobků a služeb	664 011,94 Kč
	Pohledávky	0,00 Kč
	<b>Obratovost pohledávek</b>	<b>0,00</b>

Doba obratu pohledávek	Počet dnů v roce	365
	Obratovost pohledávek	0,00
	<b>Doba obratu pohledávek</b>	<b>0</b>

Zdroj: *Vlastní*



## Horizontální analýza

Do horizontální analýzy jsem vybral nakonec všechny ukazatele použité při analýze a jako bonus k tomu ještě vývoj hospodářského výsledku.

Tabulka 20 – Horizontální analýza stavební činnosti

Rok	Běžná likvidita	Rentabilita vl. kapitálu	Rentabilita tržeb	Doba obratu závazků	Doba obratu pohledávek	Hospodářský výsledek
2008	18,49	1,65%	0,28%	2	13	15 135,53 Kč
2009	3,38	-23,57%	-3,71%	8	11	-212 365,69 Kč
2010	14,74	-12,71%	-0,54%	1	18	-25 429,62 Kč
2011	11,17	-89,74%	-7,41%	2	26	-197 420,00 Kč
2012	3,20	-95,36%	-33,03%	2	6	-495 875,00 Kč
2013	0,10	-105,95%	-59,04%	6	0	-392 002,44 Kč

Zdroj: Vlastní

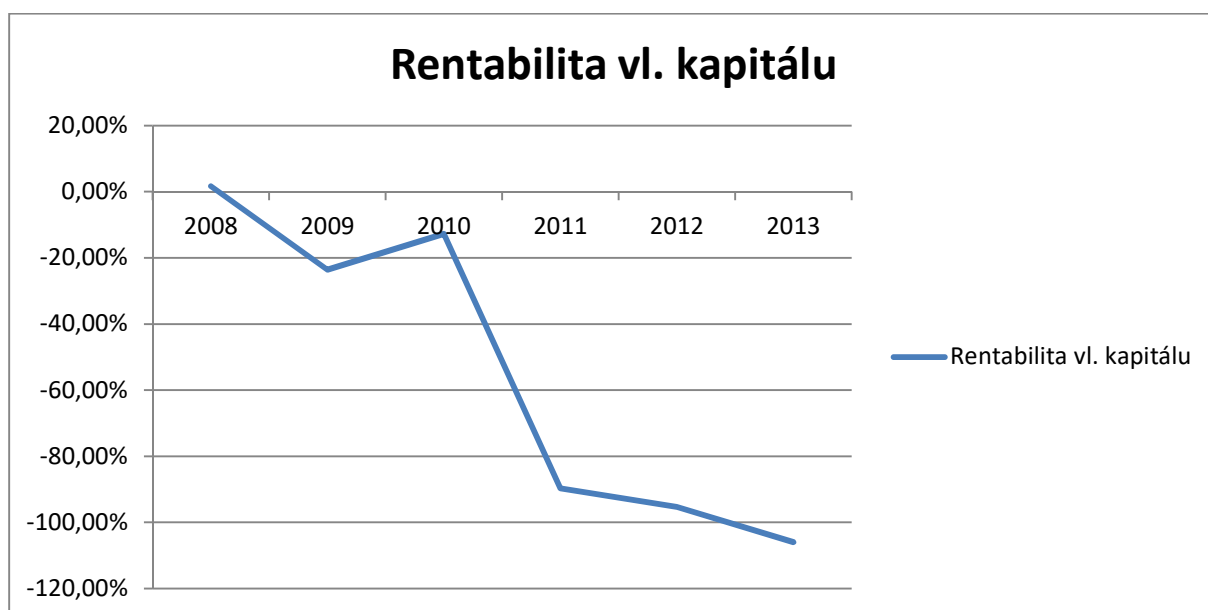
Graf 7 – Běžná likvidita stavební činnosti roky 2008 - 2013



Zdroj: Vlastní

Běžná likvidita v průběhu let klesá, pouze v roce 2010 nastal výkyv. V posledním roce je téměř nulová, protože v tomto roce pan Josef Jirman odešel ze společného podnikání se synem do důchodu a došlo k převodu účetnictví a všech závazků na něj.

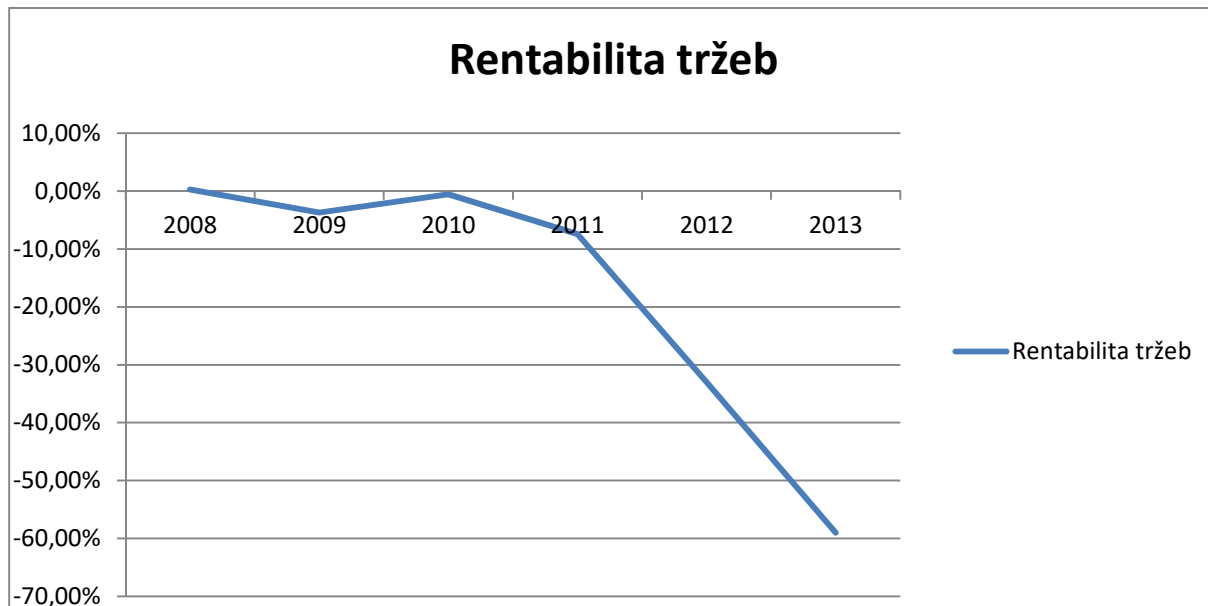
**Graf 8 – Rentabilita vlastního kapitálu stavební činnosti roky 2008 - 2013**



Zdroj: *Vlastní*

Druhým ukazatelem je rentabilita vlastního kapitálu, která jako předešlý ukazatel v průběhu let klesá. V tomto případě dokonce do mínusu. To vše způsobuje záporný vývoj hospodářského výsledku. Tento vývoj můžeme vidět níže.

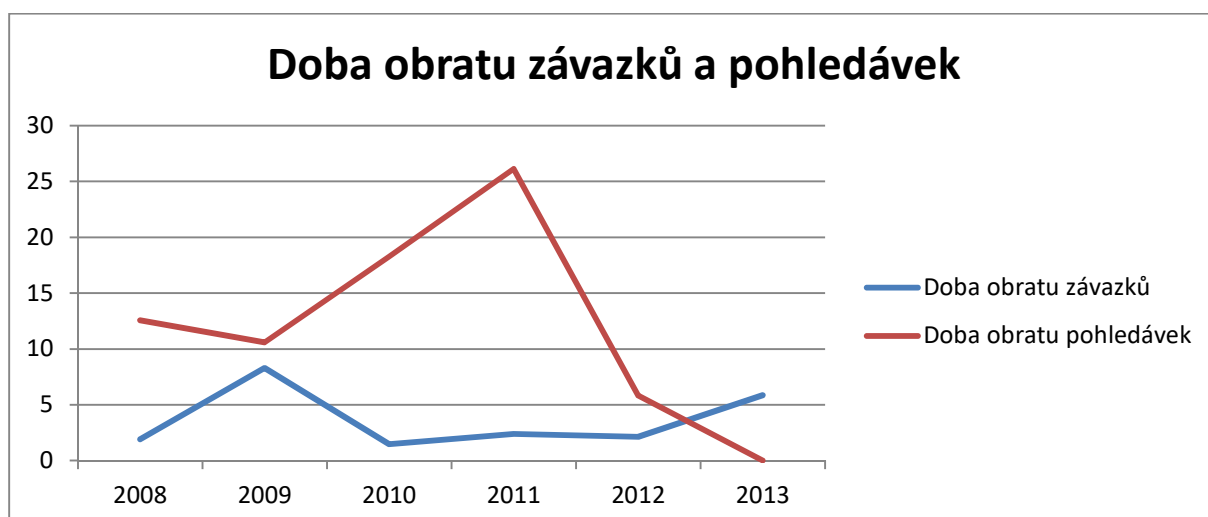
**Graf 9 – Rentabilita tržeb stavební činnosti roky 2008 - 2013**



Zdroj: *Vlastní*

Dalším ukazatelem je rentabilita tržeb. Opět můžeme vidět, jak v průběhu let klesá do mínusových hodnot.

Graf 10 – Doba obratu závazků a pohledávek stavební činnosti roky 2008 – 2013



Zdroj: Vlastní

Jedinými ukazateli, kteří se drží v doporučených hodnotách, jsou doba obratu závazků a doba obratu pohledávek. Obě se drží pod 30 dnů, což je příznivé.

Graf 11 – Vývoj hospodářského výsledku stavební činnosti roky 2008 – 2013



Zdroj: Vlastní

A na závěr můžeme vidět, jak vypadá vývoj hospodářského výsledku ve stavební činnosti. Toto má za příčinu několik faktorů. Prvním z nich je krize v roce 2009, která utlumila veškeré stavebnictví. Druhým faktorem je, že díky krizi, přestal pan Jirman používat svoje pracovníky pro externí pracovní činnost, ale začal je zaměstnávat pouze na svém objektu, takže jim zajistil práci a pro sebe díky opravám i další zisky.

Stavební činnost firmy je v dnešní době v podstatě omezená pouze na opravy objektu a celoročně na několik menších externích projektů. Kdyby se pan Jirman zabýval pouze stavební činností, na 100% by zkrachoval, ale investiční záměr do budovy starých kasáren v Lounech se mu vyplatil a díky němu dokázal on i jeho pracovníci “přežít“ období krize téměř bez újmy.

## Závěr

Moje finanční analýza jasně ukázala, jaké jsou silné stránky podnikání pana Jirmana. Rozhodně to je jeho činnost pronájmů, díky které jeho malá stavební firma byla schopna přežít období krize bez větší újmy. To se podařilo tím, že pro své pracovníky měl práci ve svém objektu a nebyl závislý na hledání zakázek.

Jak můžeme vidět z horizontálních analýz obou činností, výnosy z pronájmů konstantně rostly v průběhu let a až v roce 2013 došlo k dočasnému mírnému poklesu. Za to stavební činnost je dlouhodobě ve vysoké ztrátě, příčinou tohoto trendu je to, že naprostou většinu prací financuje pan Jirman ze svých zdrojů a jedná se o práce na jeho objektu. Takže stavební firma nevydělává.

Z analýzy pronájmu je zřejmá jedná věc. Firma pana Jirmana má příliš vysokou likviditu, mnohem vyšší, než jsou doporučované hodnoty a nevyužívá téměř žádný cizí kapitál. Cizí kapitál tvoří pouze dodavatelé.

Moje doporučení pro budoucí podnikání jsou tedy následující:

1. Rozpustit dlouhodobě ztrátovou stavební firmu
2. Využít možnosti a vzít si půjčku na rychlejší dokončení oprav objektu
3. Po dokončení objektu zaměřit svoji činnost na hledání nových nájemníků a možná najít další budovu nebo pozemek pro další dlouhodobé investice

Při splnění všech těchto doporučení by mohla firma pana Jirmana růst ještě více než do teď.

## Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1 – Rozvaha k 31.12.20XX.....	7
Obrázek 2 – Aktiva .....	8
Obrázek 3 - Pasiva .....	8
Obrázek 4 – Popis objektu, půdorys převzatý z katastru nemovitostí .....	18
Obrázek 5 – Kasárna rok 2008 .....	19
Obrázek 6 – Kasárna rok 2008 z jiného pohledu.....	20
Obrázek 7 – Kasárna rok 2017 .....	20
Obrázek 8 – Kasárna rok 2017 z jiného pohledu.....	21
Tabulka 1 – Vertikální analýza rok 2008 .....	22
Tabulka 2 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2008 + komentáře .....	23
Tabulka 3 – Vertikální analýza rok 2009 .....	26
Tabulka 4 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2009 + komentáře .....	26
Tabulka 5 – Vertikální analýza rok 2010 .....	29
Tabulka 6 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2010 + komentáře .....	30
Tabulka 7 – Vertikální analýza rok 2011 .....	33
Tabulka 8 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2011+ komentáře .....	33
Tabulka 9 – Vertikální analýza rok 2012 .....	36
Tabulka 10 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2012 + komentáře .....	37
Tabulka 11 – Vertikální analýza rok 2013 .....	40
Tabulka 12 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2013 + komentáře .....	40
Tabulka 13 – Horizontální analýza developerské činnosti.....	43
Tabulka 14 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2008- stavební činnost.....	47
Tabulka 15 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2009 – stavební činnost.....	48
Tabulka 16 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2010 – stavební činnost.....	49
Tabulka 17 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2011 – stavební činnost.....	50
Tabulka 18 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2012 – stavební činnost.....	51
Tabulka 19 – Analýza poměrových ukazatelů rok 2013 – stavební činnost.....	52
Tabulka 20 – Horizontální analýza stavební činnosti .....	53
Graf 1 – Vývoj nákupu objektu .....	21
Graf 2 – Běžná likvidita developerské činnosti roky 2008 - 2013.....	44
Graf 3 – Rentabilita tržeb developerské činnosti roky 2008 - 2013.....	44
Graf 4 – Vývoj aktiv (pasiv) developerské činnosti roky 2008 - 2013.....	45
Graf 5 – Rentabilita aktiv a maximální úroková míra developerské činnosti roky 2008 - 2013 .....	45
Graf 6 – Doba obratu pohledávek a závazků developerské činnosti roky 2008 - 2013 .....	46
Graf 7 – Běžná likvidita stavební činnosti roky 2008 - 2013 .....	53
Graf 8 – Rentabilita vlastního kapitálu stavební činnosti roky 2008 - 2013.....	54
Graf 9 – Rentabilita tržeb stavební činnosti roky 2008 - 2013 .....	54
Graf 10 – Doba obratu závazků a pohledávek stavební činnosti roky 2008 – 2013 .....	55
Graf 11 – Vývoj hospodářského výsledku stavební činnosti roky 2008 – 2013 .....	55

## Seznam použité literatury a zdrojů

- (1) RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 5. aktualizované vydání. U Průhonu, Praha 7: GRADA Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-9930-8.
- (2) Finanční analýza (Financial Analysis). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2017, 17.03.2016 [cit. 17.05.2017]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/financni-analyza>
- (3) Výkaz zisků a ztrát (Income statement). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2017, 21.12.2016 [cit. 17.05.2017]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/vykaz-zisku-a-ztrat>
- (4) Ukazatele likvidity (Liquidity Ratios). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2017, 07.11.2016 [cit. 17.05.2017]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/ukazatele-likvidity>
- (5) Ukazatele rentability (Profitability Ratios). In: ManagementMania.com [online]. Wilmington (DE) 2011-2017, 18.03.2016 [cit. 17.05.2017]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/ukazatele-rentability>

# Přílohy

## Poskytnuté rozvahy z let 2008 – 2013

Rozvaha 2008			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	2 909 915,00 Kč	Oprávky ke stavbám	390 840,00 Kč
Dopravní prostředky	1 158 850,00 Kč	Oprávky k SMV	941 566,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	167 894,00 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	386 817,34 Kč	Přijaté zálohy	3 790,00 Kč
Pokladna	264 453,00 Kč	Jiné závazky	460,00 Kč
Bankovní účty	234 911,16 Kč	Výnosy příštích období	10 000,00 Kč
Odběratelé	16 423,00 Kč	Dohadné účty pasivní	6 500,00 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	129 060,00 Kč	Hospodářský výsledek	243 692,42 Kč
Ostatní pohledávky	2 352,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 348 353,08 Kč
Daň z příjmů	12 990,00 Kč		
Jiné pohledávky	1 590,00 Kč		
Náklady příštích období	53 279,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>7 113 095,50 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>7 113 095,50 Kč</b>

Rozvaha 2009			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	3 474 033,00 Kč	Oprávky ke stavbám	487 447,00 Kč
Dopravní prostředky	1 158 850,00 Kč	Oprávky k SMV	1 086 422,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	75 747,00 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	43 584,57 Kč	Přijaté zálohy	52 931,00 Kč
Materiál	26 032,00 Kč	Daň z příjmů	16 560,00 Kč
Pokladna	730 840,00 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
Bankovní účty	27 205,30 Kč	Výdaje příštích období	14 389,72 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	166 700,00 Kč	Dohadné účty pasivní	7 600,00 Kč
Ostatní pohledávky	78 484,00 Kč	Hospodářský výsledek	542 240,65 Kč
Jiné pohledávky	1 590,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 406 100,50 Kč
Náklady příštích období	28 544,00 Kč		
Příjmy příštích období	18 000,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>7 696 317,87 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>7 696 317,87 Kč</b>

Rozvaha 2010			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	3 474 033,00 Kč	Oprávky ke stavbám	586 242,00 Kč
Dopravní prostředky	1 158 850,00 Kč	Oprávky k SMV	1 158 850,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	969,11 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	266 236,57 Kč	Přijaté zálohy	33 247,00 Kč
Pokladna	1 013 730,00 Kč	Ostatní daně a poplatky	1,00 Kč
Bankovní účty	19 158,11 Kč	Jiné závazky	6 880,00 Kč
Odběratelé	6 859,00 Kč	Dohadné účty pasivní	17 000,00 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	28 060,00 Kč	Hospodářský výsledek	967 336,55 Kč
Ostatní pohledávky	45 571,63 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 214 171,15 Kč
Jiné pohledávky	1 680,00 Kč		
Náklady příštích období	28 063,50 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>7 984 696,81 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>7 984 696,81 Kč</b>

Rozvaha 2011			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	3 712 768,57 Kč	Oprávky ke stavbám	693 744,00 Kč
Dopravní prostředky	1 158 850,00 Kč	Oprávky k SMV	1 158 850,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	4 827,48 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	484 405,00 Kč	Přijaté zálohy	34 647,00 Kč
Materiál	102 627,00 Kč	Výnosy příštích období	24 200,00 Kč
Pokladna	937 899,00 Kč	Dohadné účty pasivní	9 400,00 Kč
Bankovní účty	230 870,86 Kč	Hospodářský výsledek	1 116 678,78 Kč
Odběratelé	29 252,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 720 674,80 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	45 785,00 Kč		
Ostatní pohledávky	52 165,63 Kč		
Daň z příjmů	35 500,00 Kč		
Náklady příštích období	30 444,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>8 763 022,06 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>8 763 022,06 Kč</b>



Rozvaha 2012			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	3 712 768,57 Kč	Oprávky ke stavbám	801 246,00 Kč
SMV	1 759 550,00 Kč	Oprávky k SMV	1 313 990,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	244 147,00 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	610 800,00 Kč	Přijaté zálohy	33 727,00 Kč
Materiál	126 413,00 Kč	DPH (vypořádání s FÚ)	38 903,00 Kč
Pokladna	738 713,00 Kč	Výdaje příštích období	9 367,95 Kč
Bankovní účty	412 589,61 Kč	Dohadné účty pasivní	3 155,00 Kč
Odběratelé	55 237,00 Kč	Hospodářský výsledek	805 039,18 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	66 705,00 Kč	Účet individuálního podnikatele	6 321 495,68 Kč
Ostatní pohledávky	52 527,63 Kč		
Daň z příjmů	39 993,00 Kč		
Náklady příštích období	29 319,00 Kč		
Příjmy příštích období	24 000,00 Kč		
Celkem	9 571 070,81 Kč	Celkem	9 571 070,81 Kč

Rozvaha 2013			
Aktiva		Pasiva	
Stavby	3 712 768,57 Kč	Oprávky ke stavbám	908 748,00 Kč
SMV	1 759 550,00 Kč	Oprávky k SMV	1 394 214,00 Kč
Pozemky	1 942 455,00 Kč	Dodavatelé	90 011,00 Kč
Pořízení dlouhodobého majetku	1 003 555,00 Kč	Přijaté zálohy	65 607,00 Kč
Materiál	126 413,00 Kč	DPH (vypořádání s FÚ)	29 859,00 Kč
Pokladna	107 358,00 Kč	Výdaje příštích období	14 141,00 Kč
Bankovní účty	55 155,21 Kč	Výnosy příštích období	2 000,00 Kč
Odběratelé	40 500,00 Kč	Dohadné účty pasivní	2 400,00 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	83 125,00 Kč	Hospodářský výsledek	650 820,55 Kč
Ostatní pohledávky	99 004,63 Kč	Účet individuálního podnikatele	5 880 619,86 Kč
Daň z příjmů	39 458,00 Kč		
Náklady příštích období	29 078,00 Kč		
Příjmy příštích období	40 000,00 Kč		
Celkem	9 038 420,41 Kč	Celkem	9 038 420,41 Kč

## Poskytnuté výsledovky z let 2008 – 2013

Výsledovka 2008			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	78 267,00 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	1 470 946,00 Kč
Spotřeba energie	23 875,50 Kč	Úroky	2 943,92 Kč
Opravy a udržování	764 421,50 Kč	Ostatní mimořádné výnosy	19 585,00 Kč
Ostatní služby	22 657,50 Kč		
Daň z nemovitostí	16 240,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	1 100,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	68 707,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	283 784,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	3 720,00 Kč		
Daň z příjmu z běžné činnosti	-12 990,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>1 249 782,50 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 493 474,92 Kč</b>
		Hospodářský výsledek	243 692,42 Kč

Výsledovka 2009			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	192 304,00 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	1 569 139,00 Kč
Spotřeba energie	30 033,72 Kč	Jiné provozní výnosy	2,23 Kč
Opravy a udržování	430 238,00 Kč	Úroky	694,64 Kč
Ostatní služby	26 493,00 Kč		
Daň z nemovitostí	32 471,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	1 163,50 Kč		
Ostatní pokuty a penále	500,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	52 279,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	241 463,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	4 090,00 Kč		
Daň z příjmu z běžné činnosti	16 560,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>1 027 595,22 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 569 835,87 Kč</b>
		Hospodářský výsledek	542 240,65 Kč

Výsledovka 2010			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	104 055,00 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	1 970 066,00 Kč
Spotřeba energie	68 890,84 Kč	Úroky	320,89 Kč
Opravy a udržování	467 103,00 Kč		
Ostatní služby	82 179,50 Kč		
Daň z nemovitostí	18 542,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	1 700,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	84 806,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	171 223,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	4 551,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>1 003 050,34 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 970 386,89 Kč</b>
		<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>967 336,55 Kč</b>

Výsledovka 2011			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	125 852,50 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	2 066 980,00 Kč
Spotřeba energie	38 670,48 Kč	Úroky	17,22 Kč
Opravy a udržování	531 314,00 Kč	Ostatní mimořádné výnosy	6 880,00 Kč
Ostatní služby	48 259,96 Kč		
Daň z nemovitostí	18 542,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	1 200,00 Kč		
Odpis pohledávky	1 680,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	77 957,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	107 502,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	6 220,50 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>957 198,44 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>2 073 877,22 Kč</b>
		<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>1 116 678,78 Kč</b>

Výsledovka 2012			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	400 217,00 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	2 150 400,00 Kč
Spotřeba energie	51 586,51 Kč	Úroky	34,09 Kč
Opravy a udržování	384 253,00 Kč		
Ostatní služby	54 665,00 Kč		
Daň z nemovitostí	37 084,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	80 634,40 Kč		
Ostatní pokuty a penále	334,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	68 396,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	237 572,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	5 546,00 Kč		
Daň z příjmu z běžné činnosti	25 107,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>1 345 394,91 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>2 150 434,09 Kč</b>
		Hospodářský výsledek	805 039,18 Kč

Výsledovka 2013			
Náklady		Výnosy	
Spotřeba materiálu	531 635,00 Kč	Tržby z prodeje služeb (nájemné)	2 059 820,00 Kč
Spotřeba energie	70 690,09 Kč	Úroky	16,14 Kč
Opravy a udržování	354 473,00 Kč		
Ostatní služby	89 100,61 Kč		
Daň z nemovitostí	37 130,00 Kč		
Ostatní daně a poplatky	79 518,89 Kč		
Dary	1 200,00 Kč		
Ostatní provozní náklady	67 711,00 Kč		
Odpisy dlouhodobého hm. i nehm. majetku	171 681,00 Kč		
Ostatní finanční náklady	5 876,00 Kč		
<b>Celkem</b>	<b>1 409 015,59 Kč</b>	<b>Celkem</b>	<b>2 059 836,14 Kč</b>
		Hospodářský výsledek	650 820,55 Kč

## Data poskytnutá z jednoduchého účetnictví a daňových přiznání pana Josefa Jirmana

Výkaz o majetku a závazcích 2008	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	250 000,00 Kč
Peníze na BÚ	84 125,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	185 214,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	28 083,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2008			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	2 200,00 Kč	Nákup materiálu	3 036 756,24 Kč
Prodej výrobků a služeb	5 380 958,00 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	118 228,18 Kč	Mzdy zaměstnanců	1 328 604,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	659 374,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	461 516,41 Kč
<b>Příjmy celkem</b>	<b>5 501 386,18 Kč</b>	<b>Výdaje celkem</b>	<b>5 486 250,65 Kč</b>
Úprava příjmů	0,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
<b>Příjmy celkem</b>	<b>5 501 386,18 Kč</b>	<b>Výdaje celkem</b>	<b>5 486 250,65 Kč</b>
Základ daně	15 135,53 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2008			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	866 096,10 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	920 000,00 Kč	Platba DPH	802 434,31 Kč
Ostatní příjmy	105 182,00 Kč	Osobní spotřeba	1 002 435,50 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	115 581,00 Kč
<b>Příjmy celkem</b>	<b>1 891 278,10 Kč</b>	<b>Výdaje celkem</b>	<b>1 920 450,81 Kč</b>
<b>Platby bez vlivu na zisk celkem</b>	<b>-29 172,71 Kč</b>		

Výkaz o majetku a závazcích 2009	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	6 464,00 Kč
Peníze na BÚ	266 957,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	165 826,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	130 021,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2009			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	0,00 Kč	Nákup materiálu	2 773 985,04 Kč
Prodej výrobků a služeb	5 719 761,46 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	4 447,95 Kč	Mzdy zaměstnanců	1 130 787,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	496 950,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	1 534 853,06 Kč
Příjmy celkem	5 724 209,41 Kč	Výdaje celkem	5 936 575,10 Kč
Úprava příjmů	0,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
Příjmy celkem	5 724 209,41 Kč	Výdaje celkem	5 936 575,10 Kč
Základ daně	-212 365,69 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2009			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	1 092 294,54 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	901 000,00 Kč	Platba DPH	948 454,03 Kč
Ostatní příjmy	8 864,00 Kč	Osobní spotřeba	801 000,00 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	21 004,00 Kč
Příjmy celkem	2 002 158,54 Kč	Výdaje celkem	1 770 458,03 Kč
Platby bez vlivu na zisk celkem	231 700,51 Kč		

Výkaz o majetku a závazcích 2010	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	22 581,00 Kč
Peníze na BÚ	20 889,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	234 722,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	18 877,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2010			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	0,00 Kč	Nákup materiálu	1 652 378,47 Kč
Prodej výrobků a služeb	4 689 230,77 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	5 623,96 Kč	Mzdy zaměstnanců	840 709,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	381 090,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	1 846 106,88 Kč
Příjmy celkem	4 694 854,73 Kč	Výdaje celkem	4 720 284,35 Kč
Úprava příjmů	0,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
Příjmy celkem	4 694 854,73 Kč	Výdaje celkem	4 720 284,35 Kč
Základ daně	-25 429,62 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2010			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	708 696,63 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	200 000,00 Kč	Platba DPH	1 002 669,43 Kč
Ostatní příjmy	5 617,00 Kč	Osobní spotřeba	300 000,00 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	48 290,00 Kč
Příjmy celkem	914 313,63 Kč	Výdaje celkem	1 350 959,43 Kč
Platby bez vlivu na zisk celkem	-436 645,80 Kč		

Výkaz o majetku a závazcích 2011	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	4 058,00 Kč
Peníze na BÚ	1 267,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	190 722,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	17 558,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2011			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	0,00 Kč	Nákup materiálu	1 463 946,00 Kč
Prodej výrobků a služeb	2 665 908,00 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	12 950,00 Kč	Mzdy zaměstnanců	724 629,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	337 656,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	463 402,00 Kč
Příjmy celkem	2 678 858,00 Kč	Výdaje celkem	2 989 633,00 Kč
Úprava příjmů	113 355,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
Příjmy celkem	2 792 213,00 Kč	Výdaje celkem	2 989 633,00 Kč
Základ daně	-197 420,00 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2011			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	456 012,24 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	220 000,00 Kč	Platba DPH	427 671,41 Kč
Ostatní příjmy	10 937,00 Kč	Osobní spotřeba	120 000,00 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	18 746,00 Kč
Příjmy celkem	686 949,24 Kč	Výdaje celkem	566 417,41 Kč
Platby bez vlivu na zisk celkem	120 531,83 Kč		



Výkaz o majetku a závazcích 2012	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	1 108,00 Kč
Peníze na BÚ	2 977,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	24 000,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	8 766,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2012			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	71 713,00 Kč	Nákup materiálu	836 402,00 Kč
Prodej výrobků a služeb	1 501 313,00 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	174,00 Kč	Mzdy zaměstnanců	637 478,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	294 210,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	300 985,00 Kč
Příjmy celkem	1 573 200,00 Kč	Výdaje celkem	2 069 075,00 Kč
Úprava příjmů	0,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
Příjmy celkem	1 573 200,00 Kč	Výdaje celkem	2 069 075,00 Kč
Základ daně	-495 875,00 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2012			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	190 385,04 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	520 000,00 Kč	Platba DPH	204 894,93 Kč
Ostatní příjmy	101 677,00 Kč	Osobní spotřeba	0,00 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	117 490,00 Kč
Příjmy celkem	812 062,04 Kč	Výdaje celkem	322 384,93 Kč
Platby bez vlivu na zisk celkem	489 677,11 Kč		

Výkaz o majetku a závazcích 2013	
Hmotný majetek	0,00 Kč
Peníze v hotovosti a ceniny	248,00 Kč
Peníze na BÚ	848,00 Kč
Zásoby	0,00 Kč
Pohledávky	0,00 Kč
Ostatní majetek	0,00 Kč
Závazky	10 681,00 Kč
Rezervy	0,00 Kč

Výkaz příjmů a výdajů 2013			
Příjmy		Výdaje	
Prodej zboží	106 438,51 Kč	Nákup materiálu	204 302,06 Kč
Prodej výrobků a služeb	664 011,94 Kč	Nákup zboží	0,00 Kč
Ostatní příjmy	27,36 Kč	Mzdy zaměstnanců	566 204,00 Kč
		Zdrav. a soc. pojistné	259 976,00 Kč
		Provozní režie, ostatní	131 998,19 Kč
Příjmy celkem	770 477,81 Kč	Výdaje celkem	1 162 480,25 Kč
Úprava příjmů	0,00 Kč	Úprava výdajů	0,00 Kč
Příjmy celkem	770 477,81 Kč	Výdaje celkem	1 162 480,25 Kč
Základ daně	-392 002,44 Kč		

Platby bez vlivu na zisk 2013			
Příjmy bez vlivu na zisk		Výdaje bez vlivu na zisk	
Příjmy zdaněné u zdroje	0,00 Kč	Nákup majetku, investice	0,00 Kč
Příjem DPH	102 003,55 Kč	Čerpání zákonné rezervy	0,00 Kč
Úvěry, dotace, půjčky	0,00 Kč	Platba daně z příjmu	0,00 Kč
Peněžní vklad vlastníka	370 000,00 Kč	Platba DPH	87 152,15 Kč
Ostatní příjmy	3 042,00 Kč	Osobní spotřeba	0,00 Kč
		Peněžní dary, splátky	0,00 Kč
		Ostatní výdaje	10 837,00 Kč
Příjmy celkem	475 045,55 Kč	Výdaje celkem	97 989,15 Kč
Platby bez vlivu na zisk celkem	377 056,40 Kč		