

Financování investičního záměru ve vybrané společnosti bankovním produktem UniCredit Bank

Tereza Drábková

Bakalářská práce
2016

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tereza Drábková**
Osobní číslo: **M120189**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Financování investičního záměru ve vybrané společnosti bankovním produktem UniCredit Bank**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Proveďte literární rešerši týkající se financování investic podniku zejména se zaměřením na cizí zdroje.

II. Praktická část

- Proveďte finanční analýzu vybrané společnosti.
- Zhodnoťte nabídky financování investičního záměru v UniCredit Bank.
- Zpracujte projekt financování investičního záměru vybrané společnosti a vyberte nejvýhodnější řešení analyzovaných variant financování.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018.

KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER. Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 236 s. ISBN 9788024744568.

PIGNATARO, Paul. Financial modeling and valuation: a practical guide to investment banking and private equity. Hoboken: John Wiley and Sons, c2013, 409 s. ISBN 9781118558768.

REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 9788072612406.

VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 513 s. ISBN 9788086929712.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 15. února 2016
Termín odevzdání bakalářské práce: 16. května 2016

Ve Zlíně dne 15. února 2016


doc. RNDr. PhDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
děkan




doc. Ing. Miloš Král, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užit své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s tím, že vyrovnaní případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhajení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 16.5.2016


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá financováním investičního záměru ve vybrané společnosti bankovním produktem UniCredit Bank. V teoretické části jsou popsány investice, jejich klasifikace, efektivnost a následné vyhodnocení. Dále jsou popsány bankovní úvěry, jejich rozdělení z časového hlediska, z hlediska jejich zajištění a způsoby zpracování a následného splácení úvěrů. Poslední část teorie rozebírá postup finanční analýzy a způsoby jejího vyhodnocování. Praktická část se zaměřuje na zjištění efektivnosti dané investice, zpracovává dva návrhy úvěrů za účelem investice a následně je vyhodnocuje, s výběrem výhodnější varianty pro klienta.

Výstupem práce je na základě finanční analýzy vytvořit návrh financování investičního záměru šitý na míru dané společnosti za pomoci vhodného úvěru.

Klíčová slova: finanční analýza, bankovní úvěr, hypoteční úvěr, investiční úvěr, investice

ABSTRACT

The bachelor's thesis deals with financing an investment project in a chosen company, using a banking product provided by the UniCredit Bank. The theoretical part describes investments, classifies and evaluates them, and shows their effectiveness. Further it describes bank credits, their division according to time periods and ways of their processing and repayment. The last part in the theory examines individual steps used in a financial analysis and ways of its evaluation. The practical part focuses on assessing effectiveness of the given investment. It deals with two proposals of credits for the purpose of the investment, compares and evaluates them, offering a more convenient choice for the client.

The output of the thesis is to make a proposal of financing an investment project on the basis of a financial analysis, tailor-made for the specific company.

Key words: financial analysis, banking credit, mortgage credit, investment credit, investment

V první řadě bych chtěla poděkovat paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení, rady, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování této práce věnovala. Dále poděkování patří celé mé rodině, zejména mamince a babičce, které po celou dobu studia stály pevně při mě. Také děkuji svému příteli Martinovi, který mi byl a je velkou oporou. V neposlední řadě chci poděkovat své kolegyni, paní Aleně Urbanové, která mi poskytla odborné materiály a cenné rady ze své praxe v oblasti firemní klientely.

„Vědění je poklad, ale praxe je klíč k němu.“

Fuller Thomas

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 INVESTICE	13
1.1 INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....	13
1.2 KLASIFIKACE INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ	14
Vztah k rozvoji podniku	14
Věcná náplň projektů.....	14
Míra závislosti projektů.....	14
Forma realizace projektů	15
Charakter peněžních toků	15
Velikost projektů	15
1.3 INVESTIČNÍ STRATEGIE.....	15
Konzervativní strategie.....	16
Agresivní strategie.....	16
Umírněná strategie	16
1.4 FÁZE INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ	17
Předinvestiční příprava.....	17
Projektování a kontraktace	17
Vlastní výstavba (pořízení)	17
Provozování investice, eventuálně její likvidace na konci životnosti	18
1.5 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ.....	18
1.5.1 Nákladově orientované hodnocení efektivnosti investic.....	18
Metoda průměrných ročních nákladů.....	18
Metoda diskontovaných nákladů.....	19
1.5.2 Standartní metody hodnocení efektivnosti investice.....	19
1.5.3 Dynamické metody	19
Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV).....	19
Vnitřní výnosové procento	20
2 BANKOVNÍ ÚVĚR	21
2.1 ÚROKOVÁ SAZBA	21
2.2 ÚROKOVÉ SAZBY ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY	22
2.2.1 PRIBOR	22
2.2.2 PRIBID.....	22
2.2.3 Diskontní sazba	22
2.2.4 Lombardní sazba	22
2.2.5 2T REPO SAZBA	22
2.3 STRUKTURA BANKOVNÍCH ÚVĚRŮ.....	23
2.4 DRUHY ÚVĚRŮ	24
2.5 POSTUP PŘI POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRU	26
Úvodní schůzka s klientem a získání potřebných informací.....	26
2.5.1 Úvěrová analýza.....	27
2.5.2 Uzavření úvěrové smlouvy	27

2.6	ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRŮ	28
2.6.1	Ručení	28
2.6.2	Směnečné zajištění	28
2.6.3	Zástavní právo k nemovitostem	28
2.6.4	Rizika plynoucí z poskytnutí úvěru.....	29
2.6.5	Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy	29
3	SMĚNKY	30
3.1	POJMY SPOJENÉ SE SMĚNKOU	30
3.2	DRUHY SMĚNEK	31
3.3	VÝHODY A NEVÝHODY SMĚNKY.....	31
3.4	VYUŽITÍ SMĚNEK.....	32
4	FINANČNÍ ANALÝZA	33
4.1	UŽIVATELÉ FINANČNÍ ANALÝZY	33
4.2	ZDROJE INFORMACÍ PRO FINANČNÍ ANALÝZU	34
4.3	ELEMENTÁRNÍ METODY FINANČNÍ ANALÝZY	34
4.4	POSTUP PŘI FINANČNÍ ANALÝZE	35
4.5	ANALÝZA ABSOLUTNÍCH UKAZATELŮ	35
4.6	ANALÝZA POMĚROVÝCH UKAZATELŮ	35
4.6.1	Ukazatel likvidity	36
4.6.2	Ukazatele rentability	36
4.6.3	Ukazatele zadluženosti.....	37
4.6.4	Ukazatele aktivity.....	37
4.7	SWOT ANALÝZA	38
II	PRAKTICKÁ ČÁST	39
5	PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI.....	40
5.1	ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	40
5.2	KLASIFIKACE ODVĚTVÍ.....	41
5.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	41
5.4	SWOT ANALÝZA	42
6	FINANČNÍ ANALÝZA	46
6.1	ANALÝZA MAJETKOVÉ STRUKTURY	46
6.2	ANALÝZA FINANČNÍ STRUKTURY	48
6.3	POMĚROVÉ UKAZATELE	49
6.3.1	Zadluženost	49
6.3.2	Likvidita	50
6.3.3	Rentabilita	50
6.3.4	Aktivita.....	51
6.3.5	Další ukazatele finanční analýzy.....	51
6.4	ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	52
7	CHARAKTERISTIKA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	53

7.1	ROZPOČET REKONSTRUKCE MONTOVANÉ HALY (VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ).....	53
7.2	ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	54
7.3	NÁKLADY NA VLASTNÍ KAPITÁL.....	55
7.4	PLÁNOVANÉ CASH FLOW INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU	55
7.5	HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍHO PROJEKTU	57
8	PŘEDSTAVENÍ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA A.S.....	58
8.1	ÚVĚROVÉ PRODUKTY UNICREDIT BANK.....	58
8.1.1	Investiční úvěr	58
8.1.2	Hypoteční úvěr	60
8.2	ŽÁDOST O ÚVĚR	61
8.3	RATING	63
8.4	ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRŮ	65
8.4.1	Financování hypotečním úvěrem	65
8.4.2	Financování investičním úvěrem	66
8.5	VÝBĚR VÝHODNĚJŠÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ BANKOVNÍM PRODUKTEM UNICREDIT BANK	67
	ZÁVĚR	69
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	70
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	73
	SEZNAM OBRÁZKŮ	74
	SEZNAM TABULEK.....	75
	SEZNAM PŘÍLOH.....	76

ÚVOD

Důvodem, proč jsem si vybrala zrovna téma financování investičního záměru ve vybrané společnosti bankovním produktem UniCredit Bank je fakt, že jsem chtěla spojit užitečné s příjemným. Vybraná společnost přišla s potřebou, na kterou chtěla vytvořit efektivní řešení. Finanční situace společnosti nebyla delší dobu analyzována, tudíž jsem tento projekt vzala jako výzvu a ze své pozice bankovní poradkyně jsem se snažila vytvořit pro vybranou společnost optimální variantu financování, doslova šitou na míru.

Hlavním cílem mé bakalářské práce je zanalyzovat finanční situaci ve vybrané společnosti, zhodnotit efektivnost dané investice a vytvořit investiční návrh. Po všech těchto krocích je mým úkolem předložit konkrétní zpracované úvěry vhodné k financování daného investičního záměru. Na základě konzultace s majitelem firmy a vzhledem k finanční situaci společnosti vybereme poté tu nejlepší variantu financování.

V teoretické části popíšu investice, jejich klasifikaci, strategie financování a to, jak se hodnotí efektivnost investic. Detailně popíši bankovní úvěr, veškeré jeho náležitosti a způsoby, jakými lze úvěru dostat a jak ho zajistit. Finanční analýza bude popsána v poslední kapitole teoretické části, popíši zde metody a vzorce, které lze použít pro zhodnocení finanční situace ve společnosti.

Praktickou část zahájím představením vybrané společnosti, popíši odvětví, ve kterém společnost působí a její organizační strukturu. Po představení společnosti provedu důkladnou finanční analýzu, která vypoví vše o finančním zdraví společnosti. V předposlední kapitole budu charakterizovat investiční záměr, bude zde rozpočet dané investice, možnosti financování a v neposlední řadě samotné zhodnocení efektivnosti dané investice. Poslední kapitola praktické části představím UniCredit Bank a její konkrétní produkty, detailně popíši a názorně předvedu zpracování úvěru od podání žádosti až po zpracování celého úvěru a následně vyberu společně s panem majitelem vhodnější variantu financování na základě předem zvolených kritérií.

Věřím, že má bakalářská práce poskytne vybrané společnosti cenné informace a pomůže jí k naplnění svého investičního záměru.

Veškeré tabulky, které obsahují finanční data vybrané společnosti a jsou použity v této práci, obsahují data z veřejně dostupných zdrojů této společnosti. Data jsou čerpána z rozvahy a výkazu zisku a ztrát za období 2013 – 2015, přepočítané určitým koeficientem. Tabulky

související se zpracováním úvěrů (viz kapitola 8), obsahují data z interních zdrojů UniCredit Bank.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 INVESTICE

Investice znamená pro podnik výdaj, který se provádí na delší časový úsek zpravidla delší než jeden rok a očekává se u něj, že se za tuto dobu přemění na příjem, který bude převyšovat výdaj. Jinými slovy bychom mohli říci, že se jedná o kapitálový výdaj, který směřujeme na pořízení dlouhodobého nehmotného, hmotného či finančního majetku. (Pavelková a Knápková, 2008, s. 132)

Podle Valacha (2010, s. 17) je investice jakési obětování hodnoty, která je v současné době jistá k tomu, abychom získali hodnotu budoucí, která může být méně jistá. Z makroekonomického hlediska charakterizuje investici tak, že použijeme úspory, který máme v současné době k tomu, abychom vyrobili kapitálové statky, popřípadě abychom vyvinuli lepší technologii či získali lidský kapitál.

Dluhošová (2010, s. 128) zase tvrdí, že v případě investic se z makroekonomického pohledu jedná o statky, které by neměly sloužit k tomu, aby byly okamžitě spotřebovávány, ale aby mohly sloužit k vytváření dalších statků do budoucna. Z finančního hlediska poté tvrdí, že se jedná o jakési výdaje, které byly vynaloženy jednorázově a očekáváme u nich, že se v budoucnu přemění na peněžní příjmy, ale počítá zde s časovým horizontem delším jak jeden rok.

Tetřevová (2006, s. 12) chápe investice tak, že se odloží dnešní spotřeba za účelem toho aby se v budoucnu získaly určité užítky, aby se mohl rozhodnout nebo i rozšířit majetek, který podnik má popřípadě jeho bohatství.

1.1 Investiční rozhodování

K tomu aby se podnik mohl rozhodnout pro investici, musí brát v úvahu nejen své finanční cíle, ale i další vlivy. Může se rozhodnout pro dlouhodobé nebo krátkodobé finanční rozhodování. U takového rozhodování musí podnik vzít v úvahu jak investiční rozhodování, tak finanční rozhodování. U investičního rozhodování se musí zamyslet, do jakých aktiv chce investovat a posoudit komplexně věcnou stránku. Na druhé straně u finančního rozhodování si podnik určí přesnou výši finančních zdrojů a také strukturu zdrojů, které bude chtít použít tak, aby přesně spočítal, kolik si tato realizace daného záměru bude účtovat. (Tetřevová, 2006, s. 15; Dluhošová, 2008, s. 128)

Investiční rozhodování je jeden z nejvýznamnějších druhů, které v manažerském rozhodnutí jsou. Důsledky, které vzniknou daným rozhodnutím, působí v podniku dlouhodobě a také

jsou vyloženy velké objemy zdrojů k tomu, aby podnik mohl investovat, a s tím se také spojuje značné riziko, že podnik může prodělat i velkou ztrátu. (Dluhošová, 2008, s.128)

Každý podnik se snaží o maximalizaci své tržní hodnoty a k tomuto cíli mu přispívá značnou mírou to, jak je nastavena v podniku investiční politika. Investiční politika má také za úkol, aby zhodnotila přínosy jednotlivých projektů pro podnik. Je velice důležité, aby se jednalo o výnosné projekty, protože při investicích se jedná často o vysoké peněžní částky, které jsou investované. (Pavelková a Knápková, 2008, s. 132)

1.2 Klasifikace investičních projektů

Investiční projekty můžeme klasifikovat z více hledisek. Mezi základní třídící hlediska patří to, jaký je vztah k rozvoji podniku, věcná náplň projektu, jakou míru nese závislost podniku, forma jakou se bude projekt realizovat, o jaký charakter peněžních toků se jedná a velikost projektu. (Fotr a Souček, 2011, s.16)

Následující řádky uvádí detailnější klasifikaci jednotlivých hledisek dle těchto autorů (Mrkvička a Strouhal, 2011, s. 140-151; Fotr a Souček, 2011, s. 17-19; Tetřevová, 2006, s. 51)

Vztah k rozvoji podniku

- Rozvojové, orientované na expanzi
- Obnovovací
- Mandatorní (regulátorní)

Věcná náplň projektů

- Zavedení nových výrobků, resp. Technologií
- Výzkumu a vývoje nových výrobků a technologií
- Inovace informačních systémů, resp. Zavedení informačních technologií
- Zvýšení bezpečnosti provozu a bezpečnosti práce
- Snížení negativního vlivu na životní prostředí
- Infrastrukturní projekty

Míra závislosti projektů

- Vzájemně se vylučující projekty
- Plně závislé projekty

- Komplementární projekty
- Ekonomicky závislé projekty
- S statisticky (stochasticky) závislé projekty

Forma realizace projektů

- Investiční výstavby
- Akvizice

Charakter peněžních toků

- Se standardními (konvenčními) peněžními toky
- S nestandardními peněžními toky

Velikost projektů

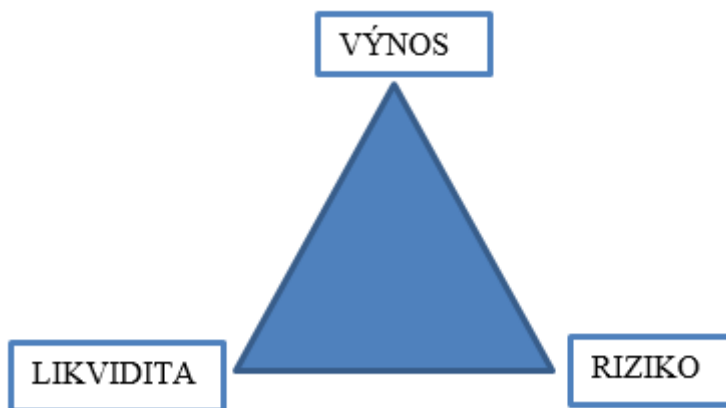
Klasifikačním hlediskem, podle kterého hodnotíme investiční projekt, je obvykle velikost investičních nákladů (kapitálových výdajů), které jsou zapotřebí pro realizaci projektů. Podle výše kapitálových výdajů můžeme rozlišit, zda se jedná o velké projekty, projekty středního rozsahu, či se jedná pouze o malé projekty. To, jak rozlišíme velikost projektů, závisí také na velikosti firmy a na tom jak velký má kapitálový rozpočet. (Fotr a Souček, 2011, s.17-19; Kalabis, 2012, s.121-123)

1.3 Investiční strategie

Před tím, než se investor rozhodne pro danou investici, měl by se zamyslet nad investiční strategií a přihlédnout k faktorům, které ovlivňují každou investici, konkrétně:

- jaký je očekávaný výnos pro investora
- jaké riziko investice investor očekává
- jaký by mohl být důsledek na likviditu podniku.

Jedná se o tzv. magický trojúhelník investování.



Obr. 1 Magický trojúhelník investování (vlastní zpracování dle Fotra a Součka (2011, s. 33-34))

Ideální pro podnik je, aby investice vytvořila maximální výnos doprovázený nízkým rizikem a vysokou likviditou. Bohužel takových případů je v praxi málo, a tak si investor musí zvolit mezi jednotlivými druhy investičních strategií. Existují tři základní druhy strategií:

- konzervativní strategie
- agresivní strategie
- umírněná strategie

Konzervativní strategie

Tato strategie se charakterizuje tím, že dlouhodobými zdroji můžeme financovat i krátkodobý majetek dočasného charakteru a také tím, že podnik volí raději málo dlouhodobého cizího kapitálu, čímž s sebou nese nízké finanční riziko spojené s investicí. Touto strategií sice podnik značně sníží riziko, ale zároveň také sníží svou výnosnost.

Agresivní strategie

U této strategie je trvalý majetek financován krátkodobými zdroji a také se do této strategie zapojí dlouhodobé cizí zdroje, čímž se zvýší finanční riziko. Výhodou této strategie je, že s vyšším finančním rizikem je spojena vyšší výnosnost.

Umírněná strategie

Cílem této strategie je pokrýt dlouhodobý majetek dlouhodobými zdroji. Jde o to, aby zapojení cizího dlouhodobého kapitálu a finanční riziko bylo optimální.

Není jednoduché myslet strategicky. Faktory, které ovlivňují myšlení manažerů a řídicích pracovníků jsou různé, například každý má jiný styl myšlení, kterým řeší operativní a taktické úkoly. Problémem strategického myšlení je také třeba vžitý zvyk a to, že spousta lidí řeší problém, až když nastane, až je k tomu donucen. U rozhodování o strategii hraje velkou roli nejistota, jelikož nikdo nedokáže s přesností určit vývoj investice popřípadě její důsledky. (Fotr a Souček, 2011, s. 33-34, Revenda, 2012, s. 358-360)

1.4 Fáze investičních projektů

Poté, co si podnik zvolí svůj investiční cíl a vybere si strategii za pomoci které bude svůj cíl financovat, je možno začít pracovat na jednotlivých investičních projektech. Tyto projekty jsou různě obsáhlé, záleží na povaze investice, zda jde spíš o strojní nebo o stavební charakter.

Předinvestiční příprava

Předinvestiční příprava je náročná, musí se na ní podílet mnoho různě kvalifikovaných pracovníků, kteří jsou nuceni se vzájemně zkoordinovat. Je ovšem základním předpokladem pro to, aby investice byla úspěšná a aby poté správně fungovala. Měla by zahrnovat tyto části:

- podrobnou identifikaci projektu a různé varianty zpracování
- výběr nejvhodnější varianty postupným vylučováním ostatních návrhů
- zdůvodnění potřebnosti daného projektu, náhled na projekt z nejrůznějších hledisek
- návrh technického řešení projektu
- posouzení ekonomické stránky projektu (jakým způsobem bude financován).

Projektování a kontraktace

Nejprve se zpracovává potřebná technická dokumentace stavby a uzavírají se smlouvy s dodavateli. V této fázi je nejdůležitější získání stavebního povolení, které vydá podniku stavební úřad, a které je klíčové pro následující fázi, vlastní výstavbu.

Vlastní výstavba (pořízení)

Poté, co podnik získá povolení ke stavbě a uzavře veškeré smlouvy s dodavateli, nastoupí realizace projektu. Podnik předá staveniště stavební firmě, ta vystaví požadovaný projekt a

poté předá hotovou stavbu podniku k užívání. Tato fáze se zakončí kolaudačním řízením a vydáním kolaudačního rozhodnutím k užívání stavby.

Provozování investice, eventuálně její likvidace na konci životnosti

V této fázi dochází k užívání stavby, k jejímuž účelu byla tato stavba určena či k následné likvidaci. (Valach, 2010, s.47-56; Pignataro, 2013, 246-293)

1.5 Hodnocení efektivity investičních projektů

K tomu, abychom mohli posoudit efektivnost daného investičního projektu a vybrat vhodný investiční projekt, můžeme v praxi využít dle Knápkové a Pavelkové (2008, s. 135) a Mrkvičky a Strouhala (2011, s. 140 – 151) několik následujících metod. Efektivnost investičních projektů hodnotíme například podle toho, zda respektují nebo nerespektují faktor času. Tyto dělíme na:

- statické metody
- dynamické metody.

Pokud bychom chtěli hodnotit efektivnost jiným způsobem, můžeme zvolit následující:

- metody, u kterých je úspora nákladů jako kritérium hodnocení
- metody, u kterých je vykazovaný zisk kritérium
- metody, u kterých je peněžní tok z investic kritériem.

1.5.1 Nákladově orientované hodnocení efektivity investic

Metoda průměrných ročních nákladů

Tuto metodu můžeme využít, pokud se jedná o varianty, které mají stejný rozsah produkce. Není zde důležité, zda srovnáváme varianty se stejnou či s různou dobou životnosti. U této metody se musí zohlednit výše průměrných ročních nákladů, které zjistíme za pomoci následujícího vzorce:

$$R = O + i \times K + V \quad (1)$$

Kde: R = roční průměrné náklady varianty

O = roční odpisy

I = úrokový koeficient (úrok v %/100)

K = kapitálový výdaj

V = celkové provozní náklady minus odpisy

Úrok plynoucí z investičních nákladů, je minimální výnosnost, kterou by měla investice zajistit. (Kalouda, 2009, s. 67; Pignataro, 2013, s. 295)

Metoda diskontovaných nákladů

Při použití této metody se porovnávají veškeré náklady spojené s realizací jednotlivých variant projektu, za celou životnost tohoto projektu. K výpočtu se používá vzorec:

$$D = K + V_d \quad (2)$$

Kde: D = diskontované náklady investičního projektu

K = kapitálový výdaj

V_d = diskontované ostatní roční provozní náklady (celkové provozní náklady minus odpisy)

1.5.2 Standartní metody hodnocení efektivnosti investice

Metody používané k hodnocení efektivnosti investic jsou popsány v následujících podkapitolách.

1.5.3 Dynamické metody

Čistá současná hodnota (Net Present Value – NPV)

Jedná se o rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investice a kapitálovým výdajem. Čistou současnou hodnotu vypočítáme za pomoci vzorce:

$$NPV = \sum_{t=1}^N \frac{CF}{(1+i)^t} - K \quad (3)$$

Pokud vyjde, že $NPV > 0$, je vhodné, aby podnik projekt přijal, neboť mu zaručuje požadovanou míru výnosnosti a zvyšuje jeho tržní hodnotu. Je-li $NPV < 0$, není pro podnik vhodné, projekt přijmout, neboť mu nezajišťuje požadovanou míru výnosnosti a přijetí takového projektu by snížilo jeho tržní hodnotu. V případě, že $NPV = 0$, je projekt pro podnik bezvýznamný. (Pavelková a Knápková, 2008, s. 136; Kalouda 2009, s. 67)

Vnitřní výnosové procento

Podle Scholleové (2008, s. 119), která tvrdí, že u této metody je IRR taková úroková míra, při které se současná hodnota peněžních příjmů plynoucích z investice rovná kapitálovým výdajům ($NPV = 0$). IRR se vypočte následovně:

$$IRR = i_N + \frac{NPV_N}{NPV_N + NPV_N} \cdot (i_V - i_N) \quad (4)$$

Kde: - i_n představuje diskontní sazbu, při níž je NPV kladná

- i_v představuje diskontní sazbu, při níž je NPV záporná.

2 BANKOVNÍ ÚVĚR

Sekerka (Sekerka, 2010, s. 14) tvrdí, že mezi nejdůležitější činnosti banky patří poskytování úvěrů. Je to z důvodu, že úroky, které banka přijme z poskytnutí úvěru, jsou pro ni významným výnosem. Každá banka má svůj soubor zásad a metod jakožto svou úvěrovou politiku, kterou uplatňuje při poskytování úvěru klientovi. Tato politika poté rozhoduje o tom, zda klientovi banka poskytne úvěr či nikoliv. Pro banku jsou důležité dva principy z poskytnutí úvěru a těmi jsou návratnost úvěru a výnosnost z úvěru. Návratnost úvěru znamená, že posuzujeme schopnost dlužníka splatit úvěr ve lhůtě, kterou si ve smlouvě sjedná. U výnosnosti tak máme na mysli vyšší výnosu (úroku), který banka získá z poskytnutí daného úvěru.

Šenkýřová (2010, s. 187) rovněž tvrdí, bankovní službou, která tvoří největší část aktivních obchodů banky, jsou úvěry. Úvěr se dá vysvětlit dvojím způsobem. První je, že půjčovatel (banka) vyjadřuje důvěru k vypůjčovateli (klientovi) a věří, že peníze, které vypůjčovateli půjčí, jí budou vráceny. Druhý způsob je, že se určitý klient zhodnotí a uvede se, jak vysoká míra důvěry je mezi oběma stranami v tom, že daný klient splní veškeré své závazky vůči bance.

2.1 Úroková sazba

Banka poskytuje klientovi peněžní prostředky za určitou úplatu (úrok) vyjádřenou v procentech. Úrok může být uveden jako roční úrok (p.a.), pololetní úrok (p.s.), čtvrtletní úrok (p.q.) nebo jako měsíční úrok (p.m.) či denní (p.d.). Jakou výši úroku nabídne banka klientovi, závisí na tom, jaké sazby určí ČNB, jaké sazby nabízí konkurence, na bonitě klienta, rizikovitosti klient pro banku, na době splatnosti úvěru či daňová politice daného státu a výši úrokových sazeb na mezibankovním trhu. (Kuběnka, 2012, s. 76 – 77)

Úroková sazba se stanovuje dvěma způsoby, jako:

- pevná úroková sazba, tuto sazbu si banka s klientem pevně sjednají jako určité procento na přesně zvolené období
- pohyblivá úroková sazba, tato sazba se liší od úrokové sazby, kterou si banka volí a v čase se mění podle toho, jak banka mění svou základní sazbu.

Úvěry tvoří většinou část aktiv banky. Z toho plyne, že úvěrové produkty jsou pro tvorbu výnosů zásadní, ale také velice rizikové. (Dvořák, 2005, s. 511)

2.2 Úrokové sazby České národní banky

Od úrokových sazeb, které jsou stanoveny ČNB, se odvíjí i další úrokové sazby jednotlivých komerčních úvěrů. Nejcitlivějším úročením s ohledem na pohyb těchto sazeb jsou hypotéky, které se mění v závislosti na pohybu určitých sazeb a které jsou popsány níže:

2.2.1 PRIBOR

PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate) je sazba, která funguje na pražském mezibankovním trhu. Za tuto sazbu si banky v České Republice půjčují peníze. Je klíčovou sazbou pro poskytování hypotéčních úvěrů.

2.2.2 PRIBID

PRIBID (Prague InterBank Bid Rate) je průměrná úroková sazba, za kterou si banky nechávají na mezibankovním českém trhu zhodnocovat své finance. Každý den se stanovuje nová sazba jako průměr referenčních bank. 12M PRIBID je úroková sazba pro dvanáctiměsíční vklady.

2.2.3 Diskontní sazba

Banky mají možnost si přes noc bez zajištění uložit v ČNB svou přebytečnou likviditu. Minimální částka, kterou zde mohou uložit je 300 milionů korun a dále násobky 100 milionů korun. Takto uložené peníze jsou úročeny diskontní sazbou, která je na dolní mezi poskytovaných krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. ČNB tímto ovlivňuje měnovou politiku.

2.2.4 Lombardní sazba

Centrální banka poskytuje úvěry komerčním bankám, které dají centrální bance do zástavy cenné papíry. Banky si mohou vypůjčovat peníze formou repo operace od centrální banky. Takto poskytnuté finanční prostředky jsou zúročeny lombardní sazbou.

2.2.5 2T REPO SAZBA

Repo operace je jedním z nejdůležitějších měnových nástrojů ČNB. Tímto nástrojem ČNB ovlivňuje to, kolik peněz je v ekonomice. Tato operace probíhá tak, že banka postupně stahuje z oběhu měnu za pomoci prodeje svých cenných papírů či pokladničních poukázek a poté měnu zase uvolňuje do oběhu nákupem stejných cenných papírů. Banka, která se stává věřitelskou bankou, se zavazuje společně s ČNB, že až uplyne splatnost jistiny, ČNB vrátí

věřitelské bance jistinu, kterou banka ČNB poskytla výměnou za cenné papíry společně s předem dohodnutým úrokem a banka zase na oplátku vrátí ČNB její cenné papíry. Doba, která je v současné době určena pro tyto operace, je 14 dní a je u ní určena minimální limitní sazba repo sazba, za kterou je jistina bankám zhodnocována. Od 2. 11. 2012 se 2T repo sazba drží na úrovni 0,05%. Od této úrokové sazby, kterou stanovuje ČNB, se poté odvíjí i úročení veškerých úvěrů, poskytovaných bankami. (www.finance.cz)

2.3 Struktura bankovních úvěrů

Existují rozdíly v přístupu k úvěrům jak mezi bankami, tak mezi různými zeměmi.

Příjemce úvěru

- stát
- podnikatelské subjekty
- fyzické osoby.

Forma poskytování úvěru

- peněžní úvěry: klient dostane vyplacené peníze buď hotovostně, nebo bezhotovostně. Klient se tu zavazuje, že do určité doby splatí celý úvěr i s úroky
- závazkové úvěry a záruky: u tohoto úvěru se banka zaručí za klienta, že za něho splní jeho závazek v případě, že by tak klient neučinil sám.

Doba splatnosti úvěru

- krátkodobé: splatnost do 1 roku
- střednědobé: splatnost do 5 let
- dlouhodobé: splatnost delší než 5 let.

Účel použití

- neúčelové: klient, který si úvěr půjčí, ho může využít na cokoliv
- účelové: tento úvěr může klient využít pouze na účel, který si s bankou sjedná ve smlouvě, pokud tak neučiní, dopustí se porušení smlouvy.

Způsob zajištění

- nezajištěné: banka sjedná úvěr klientovi bez jakéhokoliv zajištění
- zajištěné: banka sjedná s klientem přesný druh zajištění
- (Dvořák,2005,s.511-512)

2.4 Druhy úvěrů

V bankovníctví se využívají různé druhy bankovních úvěrů, které lze využít dle specifických požadavků. Je důležité určit, k čemu má konkrétní úvěr sloužit a také musí být známa doba, na kterou má být úvěr poskytnut. Díky těmto faktorům se liší zpracování jednotlivých úvěrů. Úvěry se dělí podle délky, na kterou mají být poskytnuty na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Níže jsou popsány jednotlivé druhy úvěrů: (Šenkýřová, 2010, s. 191-202; Vodová, 2006, s. 80-95; Kuběnka, 2012, s. 77; Dvořák, 2005, s. 536; Král, 2004, s. 120 – 131)

Kontokorentní úvěr

Tento typ úvěru banka poskytuje klientovi přímo na jeho bankovní účet vedený v dané bance. Tímto úvěrem povoluje klientovi možnost debetního zůstatku. Klient dostane určenou výši úvěrového rámce, která závisí na klientově potřebě a na tom, jak je klient pro banku úvěrově způsobilý. Kontokorent může sloužit k různým účelům například k tomu, aby vyrovnal výkyvy na běžném účtu, k tomu aby klient mohl nakoupit v sezóně oběžný majetek nebo na krátkodobé investiční výdaje jakožto překlenovací úvěr.

Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelský úvěr je mezi bankami v retailovém sektoru velice významným typem úvěru. Je tu větší riziko, že spotřebitelé tohoto úvěru můžou být častěji předlužení což je podchyteno tím, že banky si takového klienta předem důkladně prověří, zjišťují dosavadní zadluženost žadatele a posuzují jeho bonitu a schopnost splácet. Náklady související s poskytnutím tohoto úvěru jsou adekvátní velikosti úvěru, většinou nižší. Banka musí předem vyloučit potenciálně příliš rizikové klienty.

Hypoteční úvěr

Využívá se především k tomu, aby klient mohl investovat do nemovitostí. Splácení tohoto úvěru je zajištěno pro banku zástavním právem k nemovitosti. Doba splatnosti u tohoto úvěru je delší, pohybuje se od 5 do 30 let a je jedním z nejstarších typů úvěru. Obvykle se hypoteční úvěr poskytoval jako účelový k tomu, aby si za něj klient mohl koupit nemovitost nebo financovat rekonstrukci, opravu či modernizaci nebo jen vyrovnat dědictví, apod. Poslední roky se poskytuje tzv. americká hypotéka, která slouží jako neúčelový úvěr, který je zajištěný nemovitostí.

Hypoteční úvěr patří k nejstarším typům úvěrů a v dnešní době je brán jako nejvýznamnější forma financování vlastního bydlení. Hypotečním úvěrem se stává takový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti postavené i rozestavěné. Úvěr se stává hypotečním v den, kdy je na katastru nemovitostí zřízeno zástavní právo k nemovitosti. Nemovitost, která je zastavována se musí nacházet v České Republice nebo v členském státu Evropské unie nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Z tohoto úvěru lze financovat rekonstrukci, refinancování již stávajícího hypotečního úvěru u jiné instituce, vypořádání dědictví, koupi či výstavbu nemovitosti, apod.

Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový hypoteční úvěr, za který si dlužník může pořídit cokoli až už nákup movitých věcí tak věci dle své osobní potřeby. Banka v případě tohoto úvěru nezkoumá, jakým způsobem dlužník naloží s finančními prostředky, tento typ úvěru bývá používán namísto spotřebitelského úvěru nebo k doplacení již stávajícího spotřebitelské úvěru s nižší úrokovou sazbou tak, aby mohl dlužník investovat volné finanční prostředky do dalších investic. U tohoto typu hypotéky je díky neúčelovosti vyšší úroková míra, poskytnutelná výše je maximálně 90% ze 70% hodnoty nemovitosti, která je zastavovaná a je zde kratší doba splatnosti.

Investiční úvěr

Řadí se mezi střednědobé a dlouhodobé úvěry. Investičním úvěrem lze pořídit dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek. Tento úvěr se většinou zajišťuje majetkem, který je pořízován nebo různým druhem směnky, bankovní zárukou či jakoukoliv další třetí osobou. Forma tohoto úvěru poskytne klientovi možnost financovat realizaci různých projektů či k nákupu nového stroje tak, aby mohl podnikatel rozšířit své podnikání a optimalizoval své příjmy.

Eskontní úvěr

V tomto typu úvěru jde o to, že banka poskytuje klientovi krátkodobý úvěr za pomoci eskontu neboli odkupu směnky před tím, než nastane její splatnost. Banka si srazí diskont neboli úrok za dobu, která odpovídá době mezi odkupem směnky do dne, kdy je směnka splatná. Od dlužníka lze takto odkoupit jedna nebo více směnek, ale odkup je omezen eskontním rámcem, který určí jaká je maximální možná výše úvěru. Takový typ úvěru má většinou revolvingový charakter. Pokud banka vyčerpá eskontovaný rámec, musí se počkat, než dlužník splatí již eskontované směnky a poté se uvolní eskontní rámec a dlužníkovi může být od banky poskytnut další úvěr neboli eskontování dalších směnek.

Akceptační úvěr

Akceptační úvěr banky poskytují většinou svým nejlepším klientům, o kterých ví, že jejich bonita je odpovídající. Banka poskytuje dlužníkovi své dobré jméno nikoliv peněžní prostředky. Zavazuje se při akceptaci směnky k tomu, že bude hlavním směnečným dlužníkem, který je povinen proplatit směnku věřiteli v den splatnosti. Pokud dlužník včas nepředloží peníze v bance, přemění se závazkový úvěr na peněžní úvěr. Většinou se jedná o krátkodobý úvěr, ve kterém je určena výše směnečnou částkou. Akceptovaná směnka může být klientem použita k zaplacení například při zahraničních platbách, při kterých se obě strany příliš neznají, protože směnka, kterou předloží důvěryhodná banka je pro druhou stranu lépe obchodovatelná než směnka, kterou předloží pouze kupující.

Avalový úvěr

Banka v tomto případě vytvoří záruku za závazek, který má její klient vůči nějaké třetí osobě. Princip tohoto úvěru je obdobný jako u akceptačního úvěru, ale s rozdílem, že není nutné, aby byl spojen se směnkou. Tento úvěr může být směnečným avalem, ve kterém se na směnce uvede „per aval“ („jako rukojmí“) a zaručí se zde za směnečného dlužníka, kterých může být na směnce více a poté ručí stejně jako tato osoba, za kterou se zaručila. Druhou variantou je, že se banka zaručí (avalový úvěr), že v případě, že klient neuhradí závazek, ke kterému se propůjčil tak za něho uhradí tento závazek banka. Za tento úvěr má banka avalovou provizi, která je stanovena z částky, za kterou se banka zaručila. Tato sazba není vysoká, protože tento typ úvěru je poskytován pouze nejlepším klientům, v závislosti na bonitě a forma zajištění.

2.5 Postup při poskytování úvěru

Úvodní schůzka s klientem a získání potřebných informací

V této počáteční etapě klient společně s bankéřem vypíše žádost o poskytnutí úvěru, ve které uvedou:

- jméno a adresu, popřípadě název a sídlo
- požadovanou výši úvěru
- účel úvěru
- termín a požadovaný způsob čerpání úvěru
- navrhovaný způsob splácení úvěru a konečnou dobu splatnosti úvěru

- navrhované zajištění úvěru
- další informace (např. týkající se majetkových poměrů, finanční situace a výše závazků)

2.5.1 Úvěrová analýza

Banka bere v potaz všechny možné okolnosti, které se týkají žádosti o úvěr, kterou klient podal. Vytváří tzv. úvěrovou analýzu. Ve které hodnotí bonitu klienta. Bonita znamená schopnost splatit své závazky. Při úvěrové analýze se banka řídí úvahou 6C:

- Can we? (můžeme?)
- Charakter (charakter klienta)
- Capacity (schopnost klienta splatit úvěr)
- Capital (jmění klienta)
- Conditions (podmínky)
- Collateral (zajištění úvěru)

2.5.2 Uzavření úvěrové smlouvy

Pokud banka vyhodnotí, že bonita klienta je dostatečná, poskytne klientovi úvěr. Sepíše spolu písemně úvěrovou smlouvu a k ní přiloží veškerou dokumentaci, která je zapotřebí k vyhodnocení klienta. Obvykle chce banka docílit toho, aby si u ní dlužník otevřel současně běžný účet, na který mu bude chodit plat a ze kterého se budou provádět splátky úvěru a úroků. Každá úvěrová smlouva by měla obsahovat tyto údaje:

- název (jméno) a sídlo (adresu) klienta
- název banky
- účel úvěru
- výši úvěru
- výši úrokové sazby
- termíny a částky čerpání úvěru
- způsob čerpání úvěru
- termíny a částky splátek úvěru
- termíny úhrady úroků a odměn
- způsob úhrady splátek
- konečnou splatnost úvěru

- způsob zajištění úvěru
- postup v případě, že klient nemá peníze na úhradu splátek úvěru a úroků – práva a povinnosti klienta
- práva a povinnosti banky
- datum, místo, razítka a platné podpisy zástupců banky a klienta.

V případě, že by chtěl klient nebo banka nějakým způsobem změnit smlouvu, musí být dojednán písemný dodatek ke smlouvě.

2.6 Zajištění úvěrů

K tomu aby banka předešla ztrátám, kdy by dlužník nechtěl splácet nebo by nebyl schopen dostát svému závazku, který mu plyne z poskytnutí úvěru, má banka několik účinných nástrojů. Pokud banka usoudí, že dlužník není schopen úvěr splácet, přistoupí k realizaci účinných nástrojů.

2.6.1 Ručení

Ručitel se zavazuje, že uhradí věřiteli (bance) pohledávku, kterou dlužník nesplatil. Ručitel se tímto stane spoludlužníkem ve smlouvě vůči bance. Ručení musí být písemně sepsáno a v tomto dokumentu ručitel prohlásí, že se zavazuje k tomu, aby splatil veškeré závazky dlužníka vůči bance, pokud je dlužník nehradí. V tomto vztahu zajištění jsou tři osoby. Dlužník, který je povinný a má závazek vůči bance splácet svůj závazek. Druhou osobou je věřitel neboli banka, která poskytne dlužníkovi úvěr. Poslední osobou je ručitel, který ručí za závazek, ke kterému se upsal dlužitel.

2.6.2 Směnečné zajištění

Toto zajištění umožní bance, aby dostala své pohledávce tím, že předloží směnku k okamžité úhradě dlužníkovi v den splatnosti dluhu, který řádně nesplácí svůj dluh. Směnka obsahuje slib nebo příkaz, že dlužník zaplatí. (Meluzín, 2014, s. 82-85)

2.6.3 Zástavní právo k nemovitostem

Toto zajištění je nejrozšířenějším druhem zajištění. Pro banku je tato zástava praktická z důvodu, že nakládání s nemovitostí vlastníkem je vázáno k tomu, že nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí pod vlastnickým právem banky a tudíž se pro dlužníka stává nemovitost nemanipulovatelnou. Tento typ zajištění je vhodnější pro dlouhodobější zajišťování

úvěrů, protože jeho příprava je pracná a časově náročná. Zástavní právo je podmínkou k tomu, aby byl klientovi poskytnut hypotéční úvěr. Nemovitosti se posuzují a ohodnocují s přihlédnutím na jejich prodejnost v případě, že dlužník nebude schopen dostát svým závazkům. (Meluzín, 2014, s. 82-85)

2.6.4 Rizika plynoucí z poskytnutí úvěru

Celou dobu kdy je mezi bankou a klientem úvěrový vztah přetrvávají úvěrová rizika. V případě, že projednává nový úvěr, zajímá se o současnou i budoucí bonitu žadatele o úvěru. Po uzavření úvěru nastupuje riziko, že se klientovi zhorší finanční situace a bude tím porušovat smluvní vztahy. Kromě rizik u klienta je zde také inflační riziko, které může zmenšit reálnou hodnotu aktiv. Dále kurzové riziko a také úrokové riziko, které hrozí v případě, že dochází k vzestupu úrokových sazeb na trhu a banka si musí za více peněz půjčovat. (Sekerka, 2010, s. 35)

Dlužník nebude ochoten nebo dokonce schopen splácet svůj závazek ze svého uzavřeného úvěrového obchodu. Vyhnout se tomuto riziku může banka tím, že nastaví pravidla, ve kterých věnuje důležitou pozornost celkovému riziku v ohledu na každého klienta a také tomu, jak ovlivní riziko jednotlivého klienta celkové riziko banky. Banka se také musí rozhodnout, která rizika přijme a jaká opatření k nim vytvoří. Pokud banka omezí rizika příliš, může přijít o potencionální klienty. (Polouček., 2006, st. 171-172)

2.6.5 Kontrola dodržování podmínek úvěrové smlouvy

K tomu aby správně fungoval vztah mezi bankou a klientem, nestačí pouze před úvěrová analýza, ve které si banka prověří žadatele, ale je potřeba průběžně kontrolovat jak se vyvíjí a jakým způsobem klient plní dohodnuté předpoklady. Banka si průběžně provádí hospodářskou analýzu v krátkých intervalech, ve které posuzuje, zda nedošlo ke horšení finanční situace dlužníka, zda se nezmenšily záruky, které podnik dlužníkovi poskytl a také zda opravdu dlužník využil úvěr pro účel, na který byl sjednán. (Sekerka, 2010, s. 32-36)

3 SMĚNKY

Jsou cenné papíry, které slouží k tomu, aby dlužník mohl písemně vyjádřit svůj dlužnický závazek (dluh). Dává svému právo platnému majiteli (bance) právo aby mohla dlužníkovi předložit směnku k okamžitému zaplacení pohledávky, která je uvedena na směnce. V České Republice je používání směnek podmíněno směnečným a šekovým zákonem. Pokud se má směnka použít v zahraničí, je potřeba zjistit jaká je právní úprava v oblasti, ve které má být směnka použita. Každá směnka musí obsahovat zákonné náležitosti, kde musí být uveden dlužnický závazek, který je v přesné formě sepsán a je stanoven na přesně stanovenou dobu, ve které musí být uvedena částka. Směnka může mít několik funkcí, může být použita jako prostředek k placení nebo může mít úvěrovou funkci, garanční, refinanční či depozitní funkci. (Polouček, 2009, s. 178-179; Král, 2004, s. 178)

3.1 Pojmy spojené se směnkou

Nejvýznamnější pojmy vztahující se ke směnkám jsou vysvětleny v následující části:

akceptant - je osoba, která se ve směnce zavazuje k tomu, že v případě, že dlužník nebude splácet svůj závazek vůči bance, zaplatí za něj dluh

avalista - je ručitel, který ručí za závazek, ke kterému se upsal dlužník

bianco směnka – směnka, na které není vyplněn některý z povinných údajů, aby mohl být později doplněn

domicil – je přesné určení, kde má být směnka splacena

remitent – první věřitel, kterému má být směnka proplacena v případě, že dlužník nebude chtít nebo nebude schopen dostát svým závazkům

směnečník – směnečný dlužník, který je uveden na směnce

směnečný peníz – hodnota dluhu, která je uvedena na směnce

trasant – je výstavce, který vystavil směnku cizí

trasát – směnečný dlužník, který je uveden na směnce cizí

vistasměnka – je směnka, která je splatná v případě, že je předložena neboli směnka na viděnou. (Polouček, 2009, s. 178-179; Král, 2004, s. 178)

3.2 Druhy směnek

Směnka vlastní

Dlužník zde slibuje, že zaplatí oprávněné osobě, která je označena ve směnce určitou částku, kterou předloží na určitém místě a v určitém termínu. Na této směnce je uveden směnečný dlužník, který slibuje zaplacení směnky a věřitel, který poskytl směnečnému dlužníkovi půjčku.

Směnka cizí

Na této směnce je uveden příkaz, ve kterém výstavce směnky (věřitel) přikazuje dlužníkovi, aby zaplatil věřiteli finanční částku, která je uvedena na směnce v určitý termín a na určitém místě. Na směnce jsou označeni věřitel (remitent), která vlastní směnku, poté směnečný dlužník (hlavní dlužník), který dluží věřiteli a v neposlední řadě může být uveden výstavce (trasant), který zde působí jako vedlejší dlužník pro případ, že hlavní dlužník nebude chtít nebo nebude schopen dostát svým závazkům z této směnky

Ke směnečnému zajištění se využívá několik druhů směnek:

avalovaná směnka - dalším ručitelem, ve které se ručitel neboli avalista zaručí za dlužníka, že přebere veškerou zodpovědnost za dluh dlužníka, pokud ho dlužník nesplácí

bianco směnka - ve které není vyplněna směnečná suma ani doba splatnosti. Tato směnka je uložena v bance a v případě, že dlužník neplní svůj závazek, banka doplní směnečnou sumu a datum splatnosti a použije ji k vymožení dluhu. U tohoto dluhu směnky musí být mezi bankou a dlužníkem uzavřena dohoda o právu vyplňování z důvodu, aby do směnky nemohly být neoprávněně doplněny či pozměněny údaje

3.3 Výhody a nevýhody směnky

Směnkou lze zaplatit namísto peněžních prostředků což může být pro někoho bráno jako výhoda. Dlužník, který je uveden na směnce získává díky směnce odklad platby. Směnka je obchodovatelným cenným papírem, který může banka dále prodat a její úhrada je ze zákona velice rychle vymožitelná. Nevýhodou se pro dlužníka stává fakt, že neví, zda při předložení směnky bude mít tolik finančních prostředků, aby byl schopen směnku ihned uhradit. Dále může být dlužníkovi přeložena směnka, která je padělaná či pozměněná. Banka může odmítnout dlužníkovi směnku eskontovat nebo může být předkládaná směnka odcizená. (Meluzín, 2014, s.107-114)

3.4 Využití směnek

Směnky lze využít k různým účelům například:

- využití směnky jako prostředek k tomu, aby byl poskytnut obchodní úvěr – funguje tak, že kupující, který má zaplatit prodávajícímu za zboží, které od něj kupuje či za služby, které mu prodávající poskytl, spolu sepíší směnku, která je splatná až poté, co uplyne doba daná splatností směnky
- směnka jako platební prostředek – kupující zaplatí prodávajícímu vystavením směnky nebo na prodávajícího převede směnku, které je již majitelem
- může posloužit zajištění úvěru – dlužník nechá v bance směnku jako zajištění svého úvěru, může to být směnka, kterou na dlužníka někdo převedl nebo může dlužník sám vystavit směnku ve prospěch banky (bianco směnku), kterou banka v případě, že dlužník nesplácí úvěr, předloží k okamžité úhradě. V případě, že směnku vystaví firma, musí se na směnku podepsat fyzické osoby, které za směnku ručí svým osobním majetkem

4 FINANČNÍ ANALÝZA

Dle Pavelkové a Knápkové (2008, s. 64-65) slouží kvalitní finanční analýza k tomu, aby se manažeři, obchodní partneři, ale také investoři mohli rozhodnout a posoudit, zda pro ně je výhodné s daným podnikem spolupracovat. Výsledky, které finanční analýza poskytne, jsou velice cennou informací jak pro podnik, tak pro veřejnost.

Růčková (2015, s. 9) říká, že průměrná firma se neobejde bez toho, aniž by byla rozebrána její finanční situace. Většina podniků využívá finanční ukazatele, které vyhodnotí úspěšnost daného podniku v určitém ekonomickém prostředí. Data, která se využijí k sestavení finanční analýzy, jsou především obsažena v účetních výkazech. Finanční analýza zhodnotí minulost firmy, současnost a na základě těchto hodnot dokáže i předpovědět budoucí finanční podmínky.

Zemánek (Zemánek, 2013, s.40) uvádí, že finanční analýza nám pomůže vytvořit si představu o finančním zdraví podniku. Měl by ji sestavovat manažer popřípadě vrcholové vedení podniku a je nejčastěji prováděna v případě, že se podnik rozhoduje o přijetí nějaké investice či finančního rozhodnutí. Finanční analýza se snaží pro podnik zajistit kvalitní podklady, které poslouží pro to, aby se správně rozhodovalo o fungování podniku.

4.1 Uživatelé finanční analýzy

Podle Zemánka (2013, s41-42) existují externí a interní uživatelé finanční analýzy. Mezi externí uživatele řadí investory, kteří využijí finanční analýzu pro to, aby se rozhodovali lépe o svých budoucích investicích. Zaměřují se na to, zda bude jejich výnosnost zajímavá a také na míru rizika. Dále se mezi externí uživatele řadí například banky, které si na základě finanční analýzy prověří svého potencionálního dlužníka, zda vůbec bude možné poskytnout mu úvěr a pokud ano tak za jakých podmínek.

Růčková (2015, s. 17-20) uvádí, že pro to, aby si uživatel mohl vybrat správnou metodu pro sestavení finanční analýzy, záleží, do jaké cílové skupiny spadá. V běžné podnikatelské praxi je zbytečné zpracovávat finanční analýzu jako celek, ale využijí se jen ty finanční ukazatele, které jsou sledovány v delším časovém horizontu. Například vlastníci nebo investoři si mohou ověřit, zda prostředky, které investovali do podniku, se jim zhodnotily. Z externích uživatelů například banky zase mohou pomocí finanční analýzy sledovat dlouhodobou likviditu a hodnocení ziskovosti v delším časovém horizontu díky několikaletým výkazům.

Knápková, Pavelková (2008, s. 64-65) také tvrdí, že důležitost finanční analýzy je podstatná jak pro manažery a vlastníky tak pro okolí podniku. K tomu aby mohli podnik posoudit a rozhodnout se o další spolupráci, s ním potřebují finanční analýzu nejen manažeři, ale také investoři, dokonce státní instituce a třeba i konkurenti. Manažeři můžou například finanční analýzu využít k tomu, aby alokovali volné finanční prostředky, při rozhodování o bankovním úvěru, apod. Znalost toho jak si podnik finančně stojí je nezbytná znalost minulosti, aby se mohl dál odhadovat a plánovat budoucí vývoj.

4.2 Zdroje informací pro finanční analýzu

Pavelková, Knápková (2008, s. 65) dle těchto autorek můžeme rozdělit informace, ze kterých uživatelé čerpají na finanční informace a ostatní informace získané. Finanční informace jsou takové, které má podnik obsaženy ve svých vnitropodnikových účetních výkazech. Jsou to například rozvaha, výkaz zisku a ztrát a výkaz cash flow. Můžou to být také předpovědi různých finančních analytiků a vrcholového vedení podniku či burzovní zpravodajství. Jako ostatní informace získané popisují autorky údaje získané z oficiálních ekonomických statistik, z komentářů odborného tisku či z odhadů analytiků různých institucí.

Dle Růčkové (2015, s. 21) závisí kvalita finanční analýzy na použitých vstupních datech, která by měla být kvalitní. Měla by se podchytit všechna data, aby nedošlo ke zkreslení výsledků finančního zdraví firmy. Pro finanční analýzu se využívají účetní výkazy:

- **finanční účetní výkazy** – tyto výkazy poskytují přehled o stavu zásob, majetku, o zdrojích, které kryjí oběžný majetek, o výsledku hospodaření a o peněžních tocích. Patří sem rozvaha, výkaz zisku a ztrát a výkaz cash flow.
- **vnitropodnikové účetní výkazy** – jde o výkazy, které upřesňují výsledky finanční analýzy tak aby nemohlo dojít k odchylce mezi finanční analýzou a skutečností.

4.3 Elementární metody finanční analýzy

Pavelková, Knápková (2008, s. 65- 66) řadí do elementárních metod finanční analýzy následující metody:

- analýza absolutních ukazatelů – analýza trendů a procentní rozbor
- analýza rozdílových ukazatelů – analýza fondů peněžních prostředků a analýza cash flow, tržeb, nákladů, zisku)

- analýza poměrových ukazatelů – analýza ukazatele likvidity, rentability, aktivity, zadluženosti, majetkové a finanční struktury, ukazatelů kapitálového trhu a analýza ukazatelů na bázi cash flow)
- analýza soustav ukazatelů
- analýza souhrnných ukazatelů.

4.4 Postup při finanční analýze

Jako první je třeba dle Pavelkové a Knápkové (2008, s. 66) provést analýzu účetních výkazů – rozvahy, výkazu zisku a ztrát popřípadě výkazu cash flow. Poté se zhodnotí všechny složky finanční rozvahy což je zadluženost, likvidita, rentabilita a aktivita. Následně je třeba zhodnotit vztahy mezi jednotlivými skupinami ukazatelů pomocí pyramidových rozkladů. V závěru je důležitá interpretace výsledků finanční analýzy a stanovení diagnózy.

4.5 Analýza absolutních ukazatelů

Posuzují se zde jednotlivé položky účetních výkazů. Absolutní ukazatele se dají využít k procentuálnímu rozboru komponent či k analýze vývojových trendů. (Růčková, 2015, s. 47)

Horizontální analýza

Sleduje, jak se mění jednotlivé komponenty v čase. Pro to, aby se dosáhlo přesných a konkrétních údajů je zapotřebí dostatečně dlouhá časová řada údajů.

Vertikální analýza

Tato metoda určuje procentuální podíly jednotlivých majetkových složek na celkových aktivech, podíly jednotlivých zdrojů financování na celkových pasivech a podíly jednotlivých ukazatelů výsledovky na tržbách. (Scholleová, 2008, s. 152)

4.6 Analýza poměrových ukazatelů

Analýza poměrových ukazatelů je základním nástrojem finanční analýzy. Počítá se dělením jedné položky druhou nebo více položkami uvedenými v účetních výkazech. Mezi ukazateli, které se mezi sebou dělí, existuje určitá souvislost. (Růčková, 2015, s. 47-48; Zlámal, 2002, s. 66)

4.6.1 Ukazatel likvidity

Likvidita vyjádří, jakou má podnik schopnost hradit své závazky, při výpočtu se poměruje, čím je možno platit a co se musí zaplatit. (Pavelková, Knápková, 2008, s. 72; Dluhošová, 2008, s. 80; Růčková, 2015, s. 49; Marek, 2009, s. 290)

Hotovostní likvidita

Dle Pavelkové a Knápkové (2008, s. 73) je doporučená hodnota ukazatele mezi 0,2 až 0,5. Pokud je hodnota příliš vysoká, svědčí výsledek o tom, že podnik neefektivně využívá své finanční prostředky.

$$\text{Hotovostní likvidita} = \frac{\text{Finanční majetek}}{\text{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (5)$$

Pohotová likvidita

Doporučená hodnota tohoto ukazatele je 1-1,5. Pokud by byla hodnota menší než je nezbývá podniku nic jiného než spoléhat na to, že se odprodají zásoby.

$$\text{Pohotová likvidita} = \frac{\text{Krátkodobé pohledávky} + \text{finanční majetek}}{\text{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (6)$$

Běžná likvidita

Při tomto výpočtu se zvažuje struktura zásob a to, jak reální je jejich ocenění vzhledem k tomu, že je po nich poptávka. Tento ukazatel současně říká, kolikrát krátkodobé cizí zdroje pokryjí oběžná aktiva. Doporučená hodnota je 1,5 – 2,5.

$$\text{Běžná likvidita} = \frac{\text{Oběžná aktiva}}{\text{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (7)$$

4.6.2 Ukazatele rentability

Rentabilita celkového vloženého kapitálu

Rentabilita celkového kapitálu udává, jaká je produkční síla podniku.

$$\text{ROA} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Aktiva}} \quad (8)$$

Rentabilita vlastního kapitálu

Tento ukazatel vyjadřuje jakou výnosnost má vložený kapitál, který do podniku vložili vlastníci. Doporučená hodnota je závislá na pohybující se úrokové míře v bankách.

$$\text{ROE} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastní kapitál}} \quad (9)$$

Rentabilita tržeb

Tímto vzorcem se spočítá zisková marže, za pomoci které se hodnotí úspěšnost podnikání. Vyjadřuje svým výsledkem kolik čistého zisku je obsaženo v 1kč celkových výnosů podniku.

$$\text{ROS} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Tržby}} \quad (10)$$

4.6.3 Ukazatele zadluženosti

Udávají výši rizika, které podnik podstupuje při daném rozložení vlastního kapitálu a cizích zdrojů, kterými kryje aktiva.

Celková zadluženost

Udává jak je podnik zadlužený. Doporučená hodnota se pohybuje v rozmezí 30-60%. Bere se tu ohled na příslušnost k odvětví a na to, jakou má podnik schopnost splácet úroky.

$$\text{Celková zaduženost} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Aktiva}} \quad (11)$$

Míra zadluženosti

Tento ukazatel měří poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu

$$\text{Míra zadluženosti} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Vlastní kapitál}} \quad (12)$$

Úrokové krytí

Jedná se o velice významný ukazatel, který udává, jak vysoká je zadluženost z hlediska schopnosti podniku splácet dané úroky. Pokud vyjde ukazatel větší než 1, podnik vytváří zisk, kterým splatí úroky všem věřitelům.

$$\text{Úrokové krytí} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Nákladové úroky}} \quad (13)$$

4.6.4 Ukazatele aktivity

Ukazatel dává informace o tom, zda jednotlivá aktiva jsou přiměřená v poměru k aktivitám, které v současné době podnik provádí či k aktivitám, které do budoucna plánuje.

Obrat aktiv

Doporučená hodnota obratu aktiv je 1. Ukazatel svědčí o efektivním vyžívání majetkové vybavenosti podniku.

$$\text{Obrat aktiv} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Aktiva}} \quad (14)$$

Doba obratu zásob (ve dnech)

Ukazatel doby obratu zásob říká, kolik dní trvá, aby výrobky a zboží přešly do peněžní formy.

$$\text{Doba obratu zásob} = \frac{\text{Průměrný stav zásob}}{\text{Tržby}} \times 360 \quad (15)$$

Doba obratu pohledávek (ve dnech)

Ukazatel doby obratu pohledávek naopak říká, jak dlouho podnik čeká, než mu odběratel zaplatí.

$$\text{Doba obratu pohledávek} = \frac{\text{Průměrný stav pohledávek}}{\text{Tržb}} \times 360 \quad (16)$$

Doba obratu závazků (ve dnech)

Tento vztah vyjadřuje dobu, ve které vznikl podniku závazek, až do doby než podnik závazek uhradí. Ideální doba je alespoň doba obratu pohledávek.

$$\text{Doba obratu závazků} = \frac{\text{Krátkodobé závazky}}{\text{Tržby}} \times 360 \quad (17)$$

(Pavelková, Knápková, 2013, s. 83-116)

4.7 SWOT analýza

SWOT (Strengths – jsou přednosti či silné stránky organizace, Weaknesses – slabé stránky organizace neboli nedostatky, Opportunitier – příležitosti, které se nacházejí ve vnějším prostředí, Threats – představují hrozby, které přicházejí také z vnějšího prostředí. Cílem této metody je identifikovat silné a slabé stránky společnosti, zjistit, jak se může společnost chránit proti hrozbám, které přicházejí z vnějšího prostředí či jaké má další příležitosti. (Bělohávek, 2006, s. 201-202)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost se soustřeďuje na výrobu výrobků, které jsou funkční a zároveň oplývají designem. Jedná se především o kuchyňské výrobky. Filosofíí společnosti je „nejprve design poté výroba“. Tato společnost dává svým designem výrobkům zcela novou tvář. Hraje si i s tvorbou obalů, do kterých balí hotové výrobky. Zaměstnává 2 vývojáře a 3 grafiky, kteří pracují na vývoji nových výrobků, které si nechávají většinou patentovat. Patentováno má společnost více než dvě stě výrobků, protože vymyšlení designu a sestavení jednoho výrobku je velmi náročné a tyto operace mnohdy zaberou i několik měsíců, než dostane výrobek podobu, ve které jde na trh. Společnost má kolem 120 prodejen, ve kterých prodává své vlastní výrobky, kromě toho má e-shop, ve kterém si zákazníci mohou objednat jakýkoliv výrobek z široké nabídky a mimo jiné zaměstnávají obchodní zástupce, kteří zprostředkovávají prodej výrobků jak v České Republice, tak v zahraničí. Chlubou této společnosti je, že má pro své zákazníky věrnostní program, ve kterém zákazník dostává z každého nákupu body, a tyto body se sčítají. Poté, až nasbírá určitý počet bodů, dostane bodům přiměřenou slevu. Obchodní i exportní místa můžeme nalézt v mnoha zemích. Se značkou se můžete setkat ve více jak 50 zemích světa. Společnost si své zaměstnance hýčká a poskytuje jim široké zázemí pro odpočinek a relaxaci, protože ví, že spokojený zaměstnanec přinese skvělé výsledky.

5.1 Základní informace o společnosti

Vybraná společnost je společností s ručením omezením kde výše vloženého kapitálu je 1 010 000Kč. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 1. 1. 1990 pod identifikačním číslem 111111 u Krajského soudu v Brně. Sídlo společnosti je v Brně a předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Statutárními orgány společnosti jsou 2 jednatelé.

Tab. 1 Základní informace o společnosti (vlastní zpracování)

Obchodní firma	Vybraná společnost
Právní forma	společnost s ručením omezeným
Sídlo společnosti	Brno
Identifikační číslo	111111
Datum zápisu do OR	1.1.1990
Údaje o zápisu do OR	zapsána u Krajského soudu v Brně
Výše základního kapitálu	1 010 000 Kč
Předmět podnikání	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgány	2 jednatelé

5.2 Klasifikace odvětví

Společnost se řadí podle klasifikace CZ-NACE do oblasti 46.49 - Velkoobchod s ostatními výrobky převážně pro domácnost. Široký sortiment zboží společnost dělí do několika tematických skupin – příprava potravin, stolování, skladování, organizace a úklid, nakupování a hobby.

5.3 Organizační struktura

V čele společnosti stojí majitel vybrané společnosti. Majitel má pod sebou dva jednatele, kteří zastupují společnost. Každý jednatel má pod sebou ředitele. Jednomu jednatele byl přidělen ředitel výzkumu a vývoje, ředitel designu a finanční ředitel. Pod druhého jednatele spadá ředitel výroby a ředitel distribuce. Každý jednotlivý ředitel má pod sebou další lidi, na kterých závisí výroba. Ředitel pro výzkum a vývoj šéfuje dvěma vývojáři, kteří vymýšlí nové výrobky, jejich konstrukce a funkčnost. Ředitel designu má pod sebou tři grafiky, kteří přebírají nově vymyšlené a základně zkonstruované výrobky od vývojářů a dávají jim specifický design. Každý výrobek je svým designem originál. Finanční ředitel má svou asistentku, která provádí kalkulace výrobků a stará se společně s finančním ředitelem o veškerou ekonomiku (účetnictví, mzdy, apod.) společnosti. Pod ředitelem výroby, který primárně řídí proces výroby je mistr výroby. Mistr výroby zajišťuje chod jednotlivých úkonů, zajišťuje směny zaměstnancům a dohlíží na jejich pracovní úkoly tak, aby probíhalo vše v pořádku a bylo vyrobeno co nejméně zmetků. Jedním z nejdůležitějších článků společnosti jsou dělníci a brigádníci, kteří dávají výrobkům tvar a podobu, jakou znají zákazníci z prodejen této společnosti. Posledním ředitelem je ředitel distribuce, který se stará o to, aby byla všechny výrobky doručeny v pořádku k zákazníkovi. Pod sebou má plánovače trasy, který se snaží co nejjednodušeji naplánovat trasu řidičům, kteří tráví celý čas na cestách a rozváží výrobky do celého světa, ve kterém se z nich těší spokojení zákazníci.



Obr. 2 Organizační struktura společnosti (vlastní zpracování dle interních údajů vybrané společnosti)

5.4 SWOT analýza

V této podkapitole jsem vytvořila SWOT analýzu, ve které jsem rozdělila faktory, které ovlivňují chod společnosti. Díky této analýze jsem odhalila jak silné stránky, které pozitivně ovlivňují společnost tak slabé stránky, na kterých je potřeba zapracovat. Odhalila jsem také možné hrozby, ale také příležitosti.

Silné stránky

Jako jednu z nejpodstatnějších silných stránek společnosti vnímám stálou klientelu, kterou si společnost vytváří již od svého založení od roku 1990. V dnešní době, ve které je neustále se rozmáhající konkurence, která si navzájem přetahuje zákazníky je velice důležitá trvalá péče o stávající zákazníky a také vytváření prostředí pro nové potenciální zákazníky.

Další silnou stránkou společnosti je strategické rozmístění prodejen, které vznikaly postupně již od roku 1990 a v současné době má společnost přes 120 prodejen po celém světě v různých městech, ve kterých se značka za její dlouhé trvání zapsala do podvědomí obyvatel.

Specifický design výrobků zaručuje jedinečnost výrobků, které lidi zvyklí na tuto značku minimálně z televize, nebo když jdou kolem výlohy, zaručeně poznají. Současná generace, která si potrpí na nové hezké vybavení bytu, na které si bere horentní úvěry u bankovních

institucí, se zaměřuje na design více než na cenu, tudíž je pro tuto společnost určitou cílovou skupinou.

Společnost nechce zamrznout na jednom bodě, nemá ráda stereotyp a tak se neustále snaží o inovaci svých stávajících výrobků tak aby ze stálic vytvořila opět hvězdy.

Výborné obchodní výsledky mluví za vše, z výkazů můžeme jasně vidět, že společnost výrobně prosperuje a má krásné tržby.

Pozitivní vnímání značky díky televizním reklamám i spotům v rádiích každým dnem utvrzuje stovky diváků a posluchačů v tom, že výrobky této značky jsou těmi nejlepšími na trhu. Pokud se v nějakém dalším městě otevře nová prodejna, okamžitě přitáhne nové zákazníky, kteří již dopředu mají povědomí o této značce.

Společnost již sama vymyslela a zhotovila velkou spoustu výrobků, které si samozřejmě také nechala patentovat. Patentováno má přes 200 výrobků.

Slabé stránky

Nevýhodou pro společnost jsou dlouhé distribuční cesty, které musí výrobky absolvovat, než se dostanou do měst, ve kterých jsou prodejny. Sídlo společnosti je v Brně, tudíž všechny výrobky míří do světa z tohoto města. Pro společnost je distribuce velice nákladná.

Nutnost neustálé údržby přístrojů je také pro společnost velice nákladná, jelikož musí stále opravovat přístroje, na kterých vyrábí každý den výrobky.

Díky specifickému designu, na kterém se podílí několik pracovníků, než vůbec vyvinou nový výrobek, je cena výrobků vyšší. Odráží se zde i skutečnost, že výroba jednoho výrobku trvá mnohdy i několik let než je výrobek vyvinutý přesně dle představ a požadavků konstruktérů.

Výrobky jsou vyráběny z kvalitních materiálů nejvyšší kvality, jsou barveny velice odolnou speciální barvou, která se nedá ani poškrábat a díky tomu můžeme nádobí s klidem nechat ležet v dřezu, aniž bychom se báli, že se zničí. Díky těmto faktorům jsou náklady na výrobu jednoho výrobku vysoké.

Stroje se rychle opotřebovávají denním používáním tudíž je nutné je čas od času obnovovat a nakupovat nové což se promítne v neustálých investicích do dlouhodobého majetku a nejen do dlouhodobého majetku také se zkouší nové technologie a postupy a všechno to obsahuje neustálé investice do testovacích verzí i programů, ve kterých se dělají grafické návrhy výrobků.

Příležitosti

Stále existují města, ve kterých ještě není zavedena prodejna této společnosti. Daly by se rozšířit distribuční řetězce o další lokality, což by opět zvýšilo povědomí o značce místních obyvatel a určitě by se naučili nakupovat zde výrobky do svých domácností.

Roste význam sektoru podnikání, je spousta podniků, ale málokterý podnik má opravdu schopné pracovníky což naše vybraná společnost má. Je zvyšující se poptávka po kvalitní práci, která začíná být kvalitně odměňována.

Páry spolu v současné uspěchané době začínají čím dál dříve bydlet, z čehož plyne, že vznikají nové domácnosti, které potřebují vybavení celého bytu. Spousta lidí si bere úvěry na bydlení, protože cizí zdroje jsou nyní snadno dostupné a levné.

Společnost může pronikat na další trhy díky propojené infrastruktuře, levnější naftě a benzinu či levným letenkám. Dříve byl pro podnik bariérou jazyk, dnes jsou zaměstnávání absolventi či mladší lidí, kteří ovládají několik světových jazyků, poté už se není v případě bariér na co vymlouvat a společnost může pronikat i tam kde doposud nikdy nebyla.

Hrozby

Konkurence se rozvíjí stále více a stále rychleji. Někteří se na trhu udrží déle, někteří krátce, ale bohužel konkurence existuje.

Vznik konkurenčních společností zapříčiňuje bohužel i odliv pracovních sil, kdy si firmy mezi sebou přebírají schopné a kreativní zaměstnance.

Bohužel ceny energií stále rostou a je zapotřebí vyrobit co nejvíce výrobků v co nejmenším čase aby stroje nefungovaly příliš dlouho a aby se i nějaká energie ušetřila.

Světová recese ekonomiky zapříčiňuje nižší kupní sílu obyvatelstva. Také inflace přispívá k tomu, že lidé méně nakupují.

Kromě recese již nějakou dobu funguje i nahrazování výrobků substituty z Číny – není výrobek, který by číňani nekopírovali. Čínské výrobky jsou sice levnější, ale s kvalitou je to horší – poté je na spotřebiteli zda se rozhodne pro kvalitu či pro levný substitut, který bude kupovat za chvíli znovu.

Tab. 2 SWOT analýza (vlastní zpracování)

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Stálá klientela od roku 1990	Dlouhé distribuční cesty
Strategické rozmístění prodejen	Nutnost neustálé údržby přístrojů
Specifický design výrobků	Vyšší cena výrobků
Neustálá inovace výrobků	Vysoké náklady na výrobu
Výborné obchodní výsledky	Nutnost vysokých investic do výroby
Pozitivní vnímání značky	
Více než 200 patentů	
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Vznik dalších distribučních řetězců	Rozvíjející se konkurence
Růst významu sektoru podnikání	Odliv pracovních sil ke konkurenci
Vznik nových domácností	Zvyšování cen energií
Proniknutí na další trhy	Nižší kupní síla obyvatelstva
	Existence substitutů z Číny
	Recese světové ekonomiky

6 FINANČNÍ ANALÝZA

Od roku 2013 lze vidět, že počet zaměstnanců narůstá – což by odpovídalo tomu, že mezi lety 2013 a 2014 narostly tržby o 6,1% a zisk o 7,3%. Osvědčila se zde výměna mistra výroby, který bohužel neuměl zaměstnance motivovat k lepším výsledkům. Od 1. 5. 2014 je nový mistr výroby, který má titul inženýra a má také mnohaleté zkušenosti v oboru řízení výroby. Dalším faktem, že se mezi lety 2013 a 2014 zvýšily tržby je rozšíření prodejen do dalších 15 měst, ve kterých již předtím obyvatelé měli povědomí o této značce, a dalo by se říci, že čekali na otevření první prodejny. Bohužel i přes nárůst zaměstnanců mezi lety 2014 a 2015 tržby poklesly o 3,5% díky této skutečnosti společnost zabojovala a proškolila na etapy své zaměstnance na novou technologii výroby, která by měla zefektivnit práci. Zda se tento postup osvědčí, můžeme sledovat v příštím roce. Společnost také zainvestovala finance do marketingu, aby zvýšila prodej ve svém internetovém e-shopu. V následující tabulce jsou zachyceny produkční charakteristiky v časové řadě let 2013 – 2015.

Tab. 3 Produkční charakteristika 2013-2015 (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Počet zaměstnanců	248	263	290
Tržby za prodej zboží	1 380 930	1 430 631	1 347 833
Účetní přidaná hodnota	368 168	449 573	419 119

6.1 Analýza majetkové struktury

V tabulkách můžeme sledovat rostoucí hodnotu bilanční sumy aktiv mezi lety 2013 a 2014, která může souviset s nárůstem počtu zaměstnanců, který se zvětšil o 15 lidí. Oproti tomu vidíme mezi lety 2014 a 2015 pokles oběžných aktiv o téměř 200mil. Tento pokles způsobila především výstavba nové haly v roce 2015, která byla financována pouze z vlastních zdrojů společnosti, nebyl použit žádný bankovní úvěr. Zároveň se touto investicí navýšil téměř o 200mil. dlouhodobý majetek což je pro firmu dobře. Dále je vidět, že firma má narůstající pohledávky za odběrateli – kdy jim poskytuje obchodní úvěry na dodávky. Oproti tomu závazky vůči odběratelům má téměř nulové což je pro firmu skvělé a svědčí to opět o tom, že firma je velice likvidní a je schopna hradit si své závazky v čas z vlastních zdrojů. Je lepší mít pohledávky než závazky.

Tab. 4 Majetková struktura (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Aktiva	1 974 532	1 987 990	1 949 221
Dlouhodobý majetek	666 450	676 102	891285
DNM	4 099	5 409	5 392
DHM	662 352	670 693	885 893
DFM	0	0	0
Oběžná aktiva	1 303 591	1 305 324	1 049 785
Zásoby	515 056	559 527	500 044
Pohledávky	2 369	4 645	6 192
>krátkodobé pohledávky	302 042	356 420	404 537
KFM	484 123	384 732	139 013
Časové rozlišení aktiv	4 490	6 565	8 151

Tab. 5 Horizontální a vertikální analýza majetkové struktury společnosti (vlastní zpracování)

	2 013	2 014	2 015	13.XIV	14.XV
Aktiva	100%	100%	100%	+0,68%	+1,95%
Dlouhodobý majetek	33,75%	34,01%	45,73%	+1,45%	+31,83%
DNM	0%	0%	0%	+31,96%	-0,31%
DHM	33,54%	33,74%	45,45%	+1,26%	+32,09%
DFM	0%	0%	0%	0%	0%
Oběžná aktiva	66,02%	65,66%	53,86%	+0,13%	-19,58%
Zásoby	26,08%	28,15%	25,65%	+8,63%	-10,63%
Pohledávky	0%	0%	0%	+96,07%	+33,30%
>krátkodobé pohledávky	15,30%	17,93%	20,75%	+18%	+13,5
KFM	24,52%	19,35%	7,13%	-20,53%	-63,87%
Časové rozlišení aktiv	0%	0%	0%	+46,21%	+24,16%

Při pohledu na majetkovou strukturu podniku, můžeme zjistit, že celková aktiva tvoří z podstatné části dlouhodobý majetek, konkrétně dlouhodobý hmotný majetek.

Nedokončená výroba nám sděluje, že se jedná o výrobní podnik.

V roce 2015, nutno podotknout, že zůstalo na skladě méně výrobků než v roce 2013 a 2014, hotovost v pokladně a na účtech je poměrně nízká.

6.2 Analýza finanční struktury

V tabulce můžeme sledovat vývoj finanční struktury společnosti. Vidíme, že vlastní kapitál se v roce 2014 navýšil, ale v roce 2015 opět klesl. Dále si můžeme povšimnout, že cizí zdroje se z roku 2013 snížily o 150mil a do roku 2015 stouply pouze o 20mil.

Společnost vůbec netvoří rezervy, oproti tomu tvoří stále zisk. Také nevyužívají žádné bankovní úvěry, protože je schopna uhradit své závazky z účtů.

Vlastní kapitál vzhledem k cizím zdrojům je několikanásobně vyšší, využívání vlastního kapitálu je dražší. Nestalo by se nic, kdyby si společnost vzala úvěry, kde by nákladové úroky jako daňový štít snižovaly tržby. Do určité míry zadlužení se zvyšuje finanční páka.

Tab. 6 Finanční struktura společnosti (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
PASIVA	1 974 532	1 987 990	1 949 221
Vlastní kapitál	1 703 252	1 878 219	1 826 344
Základní kapitál	99 748	99 748	99 748
Kapitálové fondy	0	0	0
Rezervní fondy	10 295	10 294	10 387
VH minulých let	1 439 811	1 591 560	1 596 027
VH účetního období	153 398	176 617	120 182
Cizí zdroje	265 693	101 976	119 818
Rezervy	0	0	0
Dlouhodobé závazky	0	4 210	4 502
Krátkodobé závazky	241 713	97 766	115 315
Bankovní úvěry	23 980	0	0
>dlouhodobé	0	0	0
>krátkodobé	23 980	0	0
Časové rozlišení pasiv	5 587	7 796	3 059

Tab. 7 Horizontální a vertikální analýza finanční struktury společnosti (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015	13.XIV	14.XV
PASIVA	100,00%	100,00%	100,00%	0,68%	-0,68%
Vlastní kapitál	86,26%	94,48%	93,70%	10,27%	-2,76%
Základní kapitál	5,05%	5,02%	5,12%	0,00%	0,00%
Kapitálové fondy	0,00%	0,00%	82,41%	0,00%	0,00%
Rezervní fondy	0,52%	0,52%	0%	0,00%	0,9%

VH minulých let	72,92%	80,06%	81,88%	10,54%	0,28%
VH účetního období	7,77%	8,88%	6,17%	15,14%	-31,95%
Cizí zdroje	13,46%	5,13%	6,15%	-61,62%	17,50%
Rezervy	0,00%	0%	0%	0,00%	0,00%
Dlouhodobé závazky	0,00%	0,21%	0,21%	0,00%	6,94%
Krátkodobé závazky	12,24%	4,92%	5,92%	-59,55%	17,95%
Bankovní úvěry	1,21%	0%	0%	-100,00%	0%
>dlouhodobé	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
>krátkodobé	1,21%	0%	0%	0,00%	0%
Časové rozlišení pasiv	0,28%	0%	0%	+39,54%	-60,76%

6.3 poměrové ukazatele

6.3.1 Zadluženost

Doporučená hodnota zadluženosti se pohybuje mezi 30-60%. V tabulce si můžeme všimnout zajímavé věci, že zadluženost je v prvním roce 13,46%, v druhém roce pouze 5,13% a v posledním roce 2013 je 6,15%. Tyto nízké hodnoty zadluženosti svědčí o tom, že společnost není téměř vůbec zadlužená, vystačí si se svými zdroji. Je zde vysoká míra úrokového krytí což znamená, že firma je schopna splácet úroky na více než 100% v případě, že by si vzala bankovní úvěr či jakýkoliv jiný. Tudíž z toho plyne, že společnost splácí maximálně své závazky, které téměř vůbec nemá a není vůbec riziková pro banku.

Další ukazatel, který sledujeme je míra zadluženosti, u které se jedná o to, že by měla nabývat hodnot menších než 1 a cizí zdroje by měly mít menší podíl než vlastní kapitál. Hodnoty ve všech třech letech jsou menší než 1 tudíž společnost opět splňuje důležitý faktor pro poskytnutí úvěru.

Úrokové krytí nám řekne, kolikrát jsou úroky z poskytnutých úvěrů kryty výsledkem hospodaření firmy za dané četní období. Úroveň finanční situace ve firmě je tím vyšší, čím vyšší je tento ukazatel. V tabulce číslo 5 je tato hodnota velice vysoká (více než 100) což znamená, že je schopná pokrýt náklady.

Tab. 8 Analýza zadluženosti (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Celková zadluženost	6,15%	5,13%	13,46%
Míra zadluženosti	0,16	0,05	0,07
Dlouhodobé cizí zdroje/cizí zdroje	0%	4,13%	3,76%
Vlastní kapitál/dlouhodobý majetek	2,56	2,78	2,05

Dlouhodobé zdroje/dlouhodobý majetek	2,56	2,78	2,05
Úrokové krytí	11,29%	403,32%	363,37%

6.3.2 Likvidita

Společnost využívá konzervativní strategii, mají finanční pojistku. Mohli by investovat, z čehož by měli zisky. V tomto ohledu zaostávají oproti konkurenčním firmám, které se nebojí riskovat.

Jak vidíme v tabulce, hotovostní likvidita je ve všech letech vyšší než je doporučená hodnota 1 – 1,5 což svědčí o tom, že společnost je schopna okamžitě zaplatit.

V odvětví svědčí hodnoty hotovostní likvidity o neefektivním využívání finančních prostředků, protože doporučené hodnoty jsou 0,2 – 0,5 – v roce 2013 je sice hodnota nejmenší, ale i tak je oproti doporučeným hodnotám vysoká. Ve společnosti je bohužel efektivita využívání finančních prostředků nízká.

Tab. 9 Analýza likvidity (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Běžná likvidita	4,9	13,4	9,1
Pohotová likvidita	3,3	7,6	4,7
Hotovostní likvidita	2	3,9	1,2
ČPK/OA	81,46%	92,51%	89,02%

6.3.3 Rentabilita

U rentability vlastního kapitálu je meziroční propad mezi lety 2014 a 2015 dost výrazný téměř o 3%. Tento ukazatel nám vyjádří, zda je pro nás výhodné využívat vlastní zdroje. Jak vidíme například u rentability vlastního kapitálu, vychází kolem 9%, znamená to, že pokud si firma vezme úvěr, bude pro ni výnosnost, pokud své zdroje raději investuje daleko zajímavější, protože sazby u úvěrů v bankách se pohybují většinou do 5%.

Tab. 10 Analýza rentability (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Rentabilita tržeb	11,27%	12,21%	8,78%
Rentabilita celkového kapitálu	6,29%	7,2%	4,99%
Rentabilita vlastního kapitálu	7,77%	8,88%	6,17%

6.3.4 Aktivita

Při pohledu do tabulky vidíme, že doba obratu pohledávek je vyšší ve všech třech letech, než doba obratu závazků což svědčí o tom, že společnost dává zákazníkům hodně obchodních úvěrů – dlouho čekají, než se jim splatí výrobky, a přesto musí hradit své závazky. To zvládají jen díky tomu, že jsou velice likvidní. Bohužel tato skutečnost svědčí o tom, že radši prodají a čekají 80 dnů jako například v roce 2013 než jim odběratelé splatí dodávku, než aby neprodali a neměli peníze vůbec. V roce 2013 například za 64 dní zaplatí své závazky, ale čekají 80 dní, než jim splatí dluh odběratelé.

Tab. 11 Analýza likvidity (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Obrat celkových aktiv z tržeb	0,69	0,73	0,7
Doba obratu DM	1,54	2,19	2,04
Doba obratu zásob z tržeb (dny)	136,1	139,3	131,6
Doba obratu pohledávek z tržeb (dny)	80,4	89,9	108,1
Doba obratu závazků z tržeb (dny)	63,9	24,3	30,3

6.3.5 Další ukazatele finanční analýzy

Tyto ukazatele nám ukazují například poměr zaměstnanců vůči tržbám – je zajímavé, že i když počet zaměstnanců postupně narůstal, tržby pomalu klesaly. Také je neobvyklé, že s přibývajícím počtem zaměstnanců se osobní náklady příliš nezvětšovaly. Osobní náklady se s počtem zaměstnanců v roce 2014 zvýšily, ale v roce 2015 i přes úbytek zaměstnanců šly nahoru.

Tab. 12 Další ukazatele finanční analýzy (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
Přidaná hodnota/počet zaměstnanců	1 485	1 709	1 445
Tržby/počet zaměstnanců	5 435	5 498	4 698
Osobní náklady/počet zaměstnanců	595	612	623
Výkonová spotřeba/Výkony	726,9%	563,4%	564,6%
Osobní náklady/výkony	494,9%	309,5	257,1%
Odpisy/výkony	159,4%	117,8%	115,2%

6.4 Závěrečná doporučení

Společnost hodnotím pro svůj záměr velmi pozitivně. Dle toho, že je společnost rodinná firma bych usoudila, že možná z tohoto důvodu je společnost vedena velmi konzervativně, což v dnešní době oproti konkurenci není výhodou avšak i přesto si společnost vede skvěle – je velice likvidní, má spoustu peněz na účtech díky čemuž se nepotřebuje zadlužovat bankovnímu úvěry. Kdyby si přece jen vzala nějaký úvěr, má vysoké úrokové krytí, tudíž by pro ni nebyl žádný problém splácet úroky k danému úvěru. Myslím si, že firma by mohla zainvestovat, protože má spoustu volných prostředků, bohužel je po této stránce dost konzervativní. Společnost hodně čerpá z vlastních zdrojů, což je velká škoda, protože kdyby využila cizí zdroje, jakožto například bankovní úvěry vyšlo by ji to levněji. Umí efektivně využívat cizí zdroje, bohužel je využívá, jak už jsem zmínila minimálně. Bonitu má společnost velmi dobrou. Mé doporučení pro společnost je více investovat, méně využívat vlastní kapitál a více začít využívat cizí zdroje tak, aby pro ni financování bylo levnější. V závěru bych shrnula, že společnost je v České Republice nejvýše postavená a spousta konkurentů na ni nedosáhne.

7 CHARAKTERISTIKA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

Společnost má hlavní sídlo v Brně, kde vlastní velkou budovu, ve které probíhá veškerá realizace výrobků, počínají vývojem od nákresu přes design, výrobu až po distribuci výrobku. Investičním záměrem vybrané společnosti je rozšíření podnikání o zcela nový druh, kterým společnost zvýší své tržby. Zákazník si na internetových stránkách společnosti v aplikaci „Vytvoř si svůj design“ vytvoří na základě předefinovaných požadavků výrobek dle svých přání, na jehož zhotovení bude mít společnost týden. Po týdnu si zákazník výrobek vyzvedne přímo v sídle společnosti, na jehož odběr bude sloužit přistavená hala, která je investičním záměrem vybrané společnosti. Zákazník si může v odběrném místě vyzvednout jakýkoliv výrobek z nabídky vybrané společnosti. Pro společnost bude tato investice znamenat zvýšení tržeb i obratu a značné snížení nákladů na distribuci výrobku k zákazníkovi. Náklady, které má společnost v současné době na distribuci, pokryjí splátky úvěru. Cena výrobku může zůstat stejná jako doposud nebo se může i zvýšit což bude pro společnost znamenat zvýšení současné marže. Společnost také zároveň získá touto investicí větší konkurenceschopnost na trhu. Majitel rozhodl, že se bude jednat o přístavbu v podobě montované haly o velikosti 150m², která bude spojena se sídlem společnosti.

7.1 Rozpočet rekonstrukce montované haly (vlastní zpracování)

Tento druh přístavby byl zvolen hned z několika důvodů. Prvním rozhodovacím kritériem je, že halu si zákazník může objednat na míru, přesně zrekonstruovanou vzhledem ke svým individuálním požadavkům. Dalším kritériem při rozhodování je, že hala je sestavená z jednoduché konstrukce, která se dá v průběhu fungování dále upravovat dle potřeby a za pomoci propojovacích modulů ji lze propojit s jakoukoliv budovou. Na tuto stavbu si společnost pronajme specializovanou firmu, která se zabývá touto činností.

Tab. 13 Rozpočet montované haly (vlastní zpracování)

ROZPOČET PRO ZÁKLADNÍ PRÁCE	
Základová deska	202 500Kč
Elektřina, voda, topení	185 900 Kč
ROZPOČET PRO MONTOVANOU HALU	
Ocelová konstrukce	500 700kč
Střešní plášť	267 400kč
Stěnový plášť	276 100kč
Vrata dvoukřídlá zateplená 4x3m	94 500Kč
Vrata z ocelové konstrukce 4x3m	139 900Kč

Střešní prosvětlovací pás 5x10m	127 300 Kč
Žlaby	26 400 Kč
ROZPOČET PRO VYBAVENÍ HALY	
Regály	308 100Kč
Výdejní pult	21 300Kč
Celková cena financovaná úvěrem	1 882 080Kč
Celková cena financovaná vlastními zdroji	470 520Kč
Celková cena financovaná úvěrem a vlastními zdroji	2 352 600Kč
Náklady na 1m²	15 684 Kč

Hala o velikosti 150m² bude financována z 80% bankovním úvěrem, jelikož banka je schopna poskytnout klientovi pouze 80% finančních zdrojů při výstavbě zajištěné nemovitostí a 20% bude stavbu financovat z vlastních zdrojů.

7.2 Způsob financování investičního záměru

Společnost si pro svůj záměr jako financování jednoznačně zvolila UniCredit Bank a.s. bez ohledu na to zda pro ni produkty poskytované touto bankou budou výhodnější oproti jiným bankovním produktům jiných bank na trhu. Tuto banku si zvolili z důvodu dlouholeté spolupráce, a jak jsem již zmiňovala, že se jedná o rodinnou firmu, která je velice konzervativní, a tudíž se bojí jakéhokoliv rizika. V UniCredit Bank má společnost již 15 let svého bankovního poradce, který se o ni stará, obhospodařuje pravidelně platební terminály ve všech prodejnách po celé zemi, kdykoliv je nějaký problém mohou se na něj jednatelé s důvěrou obrátit. Dokonce všichni zaměstnanci včetně nejvyššího vedení celé společnosti mají v UniCredit Bank vedeny své účty na fyzickou osobu. Díky těmto faktům ve své práci budu porovnávat konkrétní produkty UniCredit Bank namísto srovnávání produktů s jinými bankami. Jako kritéria pro rozhodování vhodnosti konkrétních produktů jsem s panem majitelem zvolila:

- splatnost úvěru do 8 let
- rychlost finančních prostředků na účtu (společnost chce začít s výstavbou co nejdříve)
- co nejnižší úroková sazba u vypůjčeného kapitálu
- co nejmenší míra rizika na vypůjčený kapitál
- možnost kdykoliv doplatit úvěr najednou

Společnost ví, že je velice likvidní a kdyby byla potřeba úvěr nenadále celý splatit, prostředky k celkovému splacení úvěru by měla k dispozici ihned. Ve své podstatě by si společnost ani úvěr brát nemusela, ale jelikož v současné době je cizí kapitál levnější, protože úrokové sazby u půjček jsou na minimu tak se firma rozhodla vzít si úvěr a zkusit tak jedno využít cizí kapitál, který pro ni bude levnější než vlastní. Tato skutečnost je díky České Národní Bance, která vyhlásila již v roce 2012 2T REPO sazbu 0,05%.

7.3 Náklady na vlastní kapitál

Pro to abychom mohli zjistit efektivnost investičního záměru, musíme stanovit náklady na vlastní kapitál, které můžeme určit několika způsoby. Já jsem si vybrala způsob stavebnicové metody, která využívá pro výpočet bezrizikovou úrokovou sazbu, kterou stanovuje ministerstvo pro místní rozvoj, a k této sazbě se postupně přičítají další rizikové přírážky, až vyjde výsledná sazba. Do vzorce pro výpočet čisté současné hodnoty poté dosadím hodnotu z roku 2015.

tab. 14 Náklady na vlastní kapitál vybrané společnosti (vlastní zpracování)

	2013	2014	2015
bezriziková sazba	3,53%	3,3%	2,68%
$r_{\text{podnikatelské}}$	4,2%	3,12%	2,35%
r_{La}	0%	0%	0%
r_{FinStab}	0%	0%	0%
r_e	7,73%	6,42%	5,03%

7.4 Plánované cash flow investičního záměru

Jako první vypočítám plánované náklady, které budou souviset s užíváním haly. Bude potřeba platit energii (osvětlení, elektřinu, apod.), dále se budou platit zaměstnanci, kteří budou v hale pracovat. Díky tomu, že jedním z hlavních kritérií pro výstavbu montované haly je snížení nákladů na distribuci se sníží náklady na pohonné hmoty, při čemž celkové plánování roční náklady na chod haly budou 73 000Kč.

Tab. 15 Plánované náklady (vlastní zpracování)

ROČNÍ PLÁNOVANÉ NÁKLADY	CELKEM
Spotřeba energie	131 000kč
Mzdové náklady	100 000Kč
Úspora pohonných hmot	158 000Kč
Celkové náklady	73 000 Kč

Hala se bude odepisovat lineárně po dobu 20 let a odepíše se za dobu odepisování celá její hodnota což je 2 352 600Kč.

Tab. 16 Plán odpisů montované haly (vlastní zpracování)

Pořizovací cena montované haly 2 352 600Kč			
1.	117 630Kč	11.	117 630Kč
2.	117 630Kč	12.	117 630Kč
3.	117 630Kč	13.	117 630Kč
4.	117 630Kč	14.	117 630Kč
5.	117 630Kč	15.	117 630Kč
6.	117 630Kč	16.	117 630Kč
7.	117 630Kč	17.	117 630Kč
8.	117 630Kč	18.	117 630Kč
9.	117 630Kč	19.	117 630Kč
10.	117 630Kč	20.	117 630Kč

V následující tabulce vidíme peněžní příjmy z investice, ale i provozní náklady, které budou souviset s fungováním haly. Jsou zde započítány i odpisy v jednotlivých letech. Peněžní příjmy budou převedeny pomocí diskontního faktoru na současnou hodnotu. Diskontní faktor se rovná nákladům na vlastní kapitál, konkrétně hodnota v roce 2015 což je 5,03%.

Tab. 17 Plánované cash flow z investičního záměru (vlastní zpracování)

(v tisících Kč)	1.rok	2.rok	3.rok	4.rok	5.rok
Příjmy z investice	500	500	500	500	500
Provozní náklady	33	35	37	39	41
Odpisy	117,63	117,63	117,63	117,63	117,63
Zisk před zdaněním	349,37	347,37	345,37	343,37	341,37
Daň 19%	66,4	66	65,6	65,2	64,9
Zisk po zdanění	282,97	281,37	279,77	278,17	176,47
Odpisy	117,63	117,63	117,63	117,63	117,63
CF provozu	400,6	399	397,4	395,8	294,1
(v tisících Kč)	6.rok	7.rok	8.rok	9.rok	10.rok
Příjmy z investice	560	560	560	560	560
Provozní náklady	43	45	47	49	51
Odpisy	117,63	117,63	117,63	117,63	117,63
Zisk před zdaněním	399,37	397,37	395,37	393,37	391,37
Daň 19%	75,88	75,50	75,12	74,74	74,36
Zisk po zdanění	323,48	321,86	320,24	318,62	317,00
Odpisy	117,63	117,63	117,63	117,63	117,63
CF provozu	441,1	439,5	437,9	436,3	434,6

7.5 Hodnocení efektivity investičního projektu

K tomu abych zhodnotila efektivnost investičního záměru, jsem zvolila metodu čisté současné hodnoty. Čistá současná hodnota se vypočítá jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investice a kapitálovým výdajem. K výpočtu jsem použila následující vzorec, který jsem více popsala v teoretické části. Kromě vzorce čisté současné hodnoty použiji k výpočtu veškeré náklady na vlastní kapitál, které jsem pro rok 2015 určila 5,03%.

Výpočet čisté současné hodnoty:

$$381+362+343+325+230+329+312+296+281+266 = \underline{\underline{3125000\text{Kč}}}$$

Současná hodnota vyšla kladná, tudíž tato investice představuje pro společnost požadovanou míru výnosnosti a je vhodné ji přijmout.

8 PŘEDSTAVENÍ UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA A.S.

UniCredit Bank vznikla v tuzemsku 5. listopadu roku 2007, kdy se spojily dva bankovní domy HVB Bank a Živnostenská banka. Od roku 2013 kdy se česká UniCredit Bank a slovenská UniCredit Bank spojily, funguje pod názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a je rychle se rozvíjející bankou. Poskytuje péči jak retailovým klientům tak firemním zákazníkům až po privátní klientelu. Vyniká v oblasti akvizičního financování a je jedničkou ve financování komerčních nemovitostí. Skupina UniCredit do které spadá UniCredit Bank působí v 17 zemích světa a její kapitálová pozice je jednou z nejsilnějších což dokazují kapitálové ukazatele, že UniCredit se řadí mezi nejodolnější banky v Evropě. Svým klientům poskytuje komplexní služby spojeny s precizními produkty. Specialitou této banky je individuální přístup ke klientovi s možností komplexního obstarání každého klienta, kterému je jeho bankéř schopen vymyslet efektivní řešení na míru. Vztah bankéře s klientem je založen na vzájemné důvěře a diskrétnosti. V retailové divizi je více jak 550 tisíc klientů a stále jich přibývá, jelikož banka si dala za cíl postupné rozšiřování klientské základny. (www.unicreditbank.cz)

8.1 Úvěrové produkty UniCredit Bank

UniCredit Bank poskytuje pro podnikatele tři typy úvěrů – provozní, investiční a hypoteční. Každý úvěr je specifický v něčem jiném a přesto, že jsou všechny tři podnikatelské je potřeba zvážit spoustu faktorů, které společnost požaduje, abych pro ni mohla vybrat ten tu nejlepší variantu. Následně jsem vypsala veškeré parametry každého úvěru a dle požadavků vyberu takový, který bude sedět nejvíce.

8.1.1 Investiční úvěr

Investiční úvěr UniCredit Bank slouží k financování investičních potřeb, které souvisí s podnikáním, jako je například stavba nemovitosti, rekonstrukce, nákup nového stroje, pořízení nového programu či softwaru. Doba splatnosti tohoto úvěru je od 3 do 5 let a minimálně si žadatel může vypůjčit 50 000Kč, maximální poskytnutelná výše tohoto úvěru je 2 000 000Kč. Úvěrem lze financovat maximálně 80% investice včetně DPH, 20% potřebných financí si podnik hradí z vlastních zdrojů. Peníze jsou po schválení čerpány jednorázově a následné splácení úvěru probíhá anuitními splátkami vždy k 25. dni v měsíci. Úvěr lze předčasně splatit bez jakékoliv sankce. Úroková sazba je fixní a je každému žadateli

garantována do 30 dní od podepsání žádosti o úvěr. Zajištění úvěru probíhá přes blankosměnku, kterou sepíše banka společně s žadatelem o úvěr a v případě, že 3 měsíce dlužník nesplácí, je mu směnka předložena k okamžité úhradě. Podání žádosti a její zpracování je bez poplatku, poskytnutí úvěru s sebou nese poplatek 0,5% z čerpané částky (minimálně však 1 000Kč). Vedení úvěru stojí 300Kč měsíčně a pokud by se dlužník v průběhu délky úvěru rozhodl jakkoliv změnit podmínky smlouvy, je účtován poplatek 5000Kč. V případě, že se dlužník rozhodne splatit celý úvěr předčasně není mu za to účtován žádný poplatek.

Tab. 18 Parametry investičního úvěru (vlastní zpracování)

INVESTIČNÍ ÚVĚR
ÚČEL ÚVĚRU
financování investičních potřeb fyzických osob podnikajících souvisejících s jeho podnikáním
účel úvěru není dokladován
DOBA SPLATNOSTI
minimálně 3 roky, maximálně 5 let
MINIMÁLNÍ VÝŠE
50 000 CZK
MAXIMÁLNÍ VÝŠE
2 000 000CZK
Úvěrem je možno financovat až 80% investice včetně DPH deklarované v žádosti o úvěr. Maximální limit úvěru je stanoven v závislosti na schopnosti žadatele vytvářet dostatek zdrojů pro splácení jistiny a úroky.
ZPŮSOB ČERPÁNÍ
Jednorázové
ZPŮSOB SPLÁCENÍ
měsíční anuitní k 25. dni v měsíci
při předčasném částečném splacení se neúčtuje kompenzační poplatek
odklad splátek jistiny není možný
ÚROKOVÁ SAZBA
fixní úroková sazba s fixací na celou dobu úvěru v celých letech
pro každého klienta je do 30 dnů od podepsání žádosti o úvěr garantována individuální úroková sazba, v případě nedodržení podpisu do 30 dní je přidělena aktuální úroková sazba dle aplikace
ZAJIŠTĚNÍ
Blankosměnka
POPLATKY
podání a vyhodnocení žádosti o úvěr: bez poplatku
poskytnutí úvěru: 0,5% z výše úvěru, min. 1 tis. Kč
správa a vedení úvěru: 300kč měsíčně
změna smluvních podmínek z podnětu klienta: 5000kč

možnost předčasné splátky: zdarma

8.1.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr v UniCredit Bank slouží k financování střednědobých a dlouhodobých investičních potřeb klienta, které souvisí s jeho podnikáním. Úvěr lze využít ke koupi nemovitosti, k její rekonstrukci či modernizaci popřípadě k opravě. Lze využít také k Výstavbě komerčních, administrativních či kombinovaných nemovitostí včetně bytových. Splatnost u tohoto úvěru je od 1 roku do 15 let a počítá se od ukončení čerpání (lze čerpat například i půl roku, postupně v závislosti na postupu splácení faktur). Minimální poskytnutelná výše úvěru je 250 000Kč. Maximální limit pro poskytnutí úvěru je 80% z výše investičních nákladů včetně DPH a 20% musí tvořit vlastní prostředky žadatele. Čerpat lze úvěr jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání je omezeno dobou 6 měsíců a postupné čerpání dobou 18 měsíců. V případě nedodržení podmínek čerpání či nečerpání se účtuje kompenzační poplatek. Úvěr lze splácet měsíčně anuitními splátkami nebo rovnoměrnými splátkami, kde s postupně snižuje výše úroků a postupně dlužník splácí méně. V případě, že se dlužník rozhodne splatit úvěr dříve není mu za to účtován žádný poplatek. Odložení splátek jistiny není možný. Úroková sazba je fixní a dá se zafixovat na 3, 5, 10 či 15 let. Každému žadateli je garantována úroková sazba, která mu byla vygenerována po celých 30 dní od podepsání žádosti. Standardně je financovaná nemovitost i předmětem zástavního práva. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet v České Republice. Podání a vyhodnocení žádosti je pro žadatele bez poplatku. U poskytnutí úvěru je účtován poplatek 0,5% z čerpané částky (minimálně však 1 000Kč). Správa a vedení úvěru je zpoplatněno 300kč za měsíc a pokud se v průběhu trvání úvěru rozhodne dlužník měnit smluvní podmínky, je tato změna zpoplatněna kompenzačním poplatkem ve výši 5 000Kč.

Tab. 19 Parametry hypotečního úvěru (vlastní zpracování)

HYPOTEČNÍ ÚVĚR
ÚČEL ÚVĚRU
financování střednědobých a dlouhodobých investičních potřeb klienta souvisejících s jeho hlavními podnikatelskými aktivitami
koupě, rekonstrukce, modernizace, oprava, výstavba komerčních nemovitostí, administrativních nemovitostí nebo kombinovaných nemovitostí včetně bytových, pro vlastní podnikatelskou činnost, k pronájmu, refinancování jiných úvěrů, apod.
DOBA SPLATNOSTI
minimálně 1 rok, maximálně 15 let

splatnost se počítá od ukončení čerpání – období čerpání není zakalkulováno do doby splatnosti
MINIMÁLNÍ VÝŠE
250 000 CZK
MAXIMÁLNÍ VÝŠE
maximální limit úvěru je stanoven v závislosti na výši investičních nákladů – poskytuje se maximálně 80% z výše investičních nákladů (včetně DPH), 20% musí tvořit vlastní prostředky klienta
ZPŮSOB ČERPÁNÍ
jednorázové nebo postupné čerpání (nejdříve po podepsání smluvní dokumentace oběma stranami a splnění podmínek čerpání)
jednorázové 6 měsíců
postupné 18 měsíců
při nedodržení období čerpání/ nedočerpání se účtuje kompenzační poplatek
ZPŮSOB SPLÁCENÍ
měsíční anuitní nebo měsíční rovnoměrné
při předčasném / částečném splacení se neúčtuje kompenzační poplatek
odklad splátek jistiny není možný
ÚROKOVÁ SAZBA
fixní úroková sazba s fixací na celou dobu úvěru v celých letech
pro každého klienta je do 30 dnů od podepsání žádosti o úvěr garantována individuální úroková sazba, v případě nedodržení podpisu do 30 dní je přidělena aktuální úroková sazba dle aplikace
ZAJIŠTĚNÍ
financovaná nemovitost je standardně i předmětem zástavního práva
zastavená nemovitost se musí nacházet v ČR
POPLATKY
podání a vyhodnocení žádosti o úvěr: bez poplatku
poskytnutí úvěru: 0,5% z výše úvěru, min. 1 tis. Kč
správa a vedení úvěru: 300kč měsíčně
změna smluvních podmínek z podnětu klienta: 5000kč
možnost předčasné splátky: zdarma

8.2 Žádost o úvěr

Každému žadateli je předložen následující formulář, do kterého se doplní údaje, které jsou pro banku klíčovými v pozdějším vyhodnocování úvěru. Vyplňují se informace společnosti, uvádí se kontaktní informace na osobu nebo společnost, která je zodpovědná za vedení účetnictví žadatele. Vypisují se údaje o vlastnické struktuře žadatele a o účasti žadatele na podnikání jiných subjektů. V neposlední řadě se vyplní, o jaký typ úvěru by se jednalo, jakou dobu splatnosti si žadatel představuje, kolik vlastních zdrojů má pro investici připravených a kolik si bude chtít půjčit a také jaká je celková cena plánované investice. Žadatel žádost

podepíše a odevzdá svému osobnímu bankéři, který následně vyhodnotí rating a nastane proces schvalování úvěru.

Tab. 20 Žádost o úvěr (vlastní zpracování)

Informace o žadateli							
Název:	Vybraná společnost		IČO:	111111			
Sídlo společnosti:	Brno						
Hlavní činnost:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona						
Vedlejší činnost:	-	Počet zaměstnanců v letech:			2013	2014	2015
Právní forma:	s.r.o.			248	263	290	
Telefon:	511111111	E-mail: vybranaspolecnost@spolecnost.cz					
Druh účetnictví:	podvojně						
Kontaktní informace na osobu/společnost odpovědnou za vedení účetnictví žadatele							
Jméno/název: Jolana Belová			Telefon: 511111113		E-mail: belova@spolecnost.cz		
Vlastnická struktura žadatele							
Název/Jméno a příjmení		%podíl	RČ/IČO	Typ účasti			
Petr Baron		100%	680508/5012	majitel			
Informace o účasti žadatele na podnikání jiných subjektů							
Název/Jméno a příjmení		%podíl	RČ/IČO	Typ účasti			
Petr Baron		0%	680508/5015				
Informace o účasti vlastníků/statut.orgánů na podnikání jin. Subj./jejich samost. výdělečná čin.							
Název/Obchodní firma/Jméno a příjmení včetně dodatku				%podíl / RČ/IČO / Typ účasti			
Požadovaný úvěr							
Typ úvěru:	Investiční úvěr/Hypoteční úvěr			Výše úvěru: 1882 080 Kč			
Účel úvěru:	Investice do nemovitosti			Měna: CZK			
Navrhované zajištění:	Blankosměnka/Nemovitost			Číslo LV: 2252			
Vlastní zdroje v Kč:	470 520 Kč		Celková výše investice v Kč: 2 352 600Kč				
Splatnost úvěru v letech: max 8			Požadovaná fixace úrokové sazby: 5let				
Druh objektu: Montovaná hala			Doba čerpání (v měsících): max 96				
JMÉNO/PODPIS ŽADATELE: Petr Baron <i>Petr Baron</i>							

8.3 Rating

Rating společnosti je vypočítán bankovní aplikací, do které se postupně doplňují předepsané údaje, viz tabulky níže a na základě těchto údajů aplikace propočítá a vyhodnotí konečný rating. Aplikace vypočítala, že vybraná společnost disponuje ratingem 4- což je velmi pozitivní zpráva. Společnost se s tímto ratingem řadí do průměrně hospodařící společnosti, která má sice ve svém finančním zdraví určité mezery, ale i tak je pro banku velice přijatelná.

Tab. 21 Údaje o hlavním vlastníkovi (vlastní zpracování)

Údaje o hlavním vlastníkovi	
Jméno a příjmení	Petr Baron
Datum narození	5.8.1968

Důležitým identifikátorem jsou údaje o hlavním vlastníkovi. Banka bere při hodnocení bonity i věk vlastníka, který se promítne ve výsledném ratingu.

Tab. 22 Údaje o žadateli (vlastní zpracování)

Údaje o žadateli	
Název firmy	Vybraná společnost
Sektor - NACE	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
IČ	111111
Typ úvěru	Investiční/Hypoteční úvěr

Zde jsou popsány údaje o žadateli jakožto společnosti. Musí být uvedeno, v jakém odvětví společnost funguje, její IČ a samozřejmě typ úvěru, o který žádá.

Tab. 23 Osobní úvěrová angažovanost (vlastní zpracování)

Osobní úvěrová angažovanost	
Roční splátky osobních úvěrů	0
Limity kontokorentních úvěrů	0
Limity kreditních karet	0

Do této tabulky se značí veškerá úvěrová angažovanost žadatele. V tabulce jde vidět, že společnost nikde nesplácí úvěr, nemá vedený kontokorent na svém podnikatelském účtu pro případ krátkodobé finanční rezervy a ani kreditní kartou nedisponuje. Tyto informace jsou pro banku velmi zásadní v ohledu hodnocení bonity společnosti

Tab. 24 Data rozvahy a výsledovky (vlastní zpracování)

Údaje vyplněné v tisících Kč!	Stav za aktuální účetní období	Stav za minulé účetní období
Celková aktiva	1 949 221	x
Dlouhodobý hmotný majetek	885 893	670 693
Oběžná aktiva	1 049 785	1 305 324
Zásoby	500 044	559 527
Dlouhodobé pohledávky	6 192	4 645
Krátkodobé pohledávky	404 537	356 420
Pohledávky ke společníkům	0	0
Krátkodobý finanční majetek	138 993	384 732
z toho: Peníze a účty v bankách	152 914	405 055
Vlastní kapitál	1 826 344	x
Dlouhodobé závazky	4 502	4 210
Krátkodobé závazky	115 315	97 766
Závazky ke společníkům	0	x
Krátkodobé bankovní úvěry	0	x
Bankovní úvěry dlouhodobé	0	x
Tržby za prodej zboží	1 380 930	x
Výkony	60 093	x
Služby	248 689	x
Přidaná hodnota	368 168	x
Osobní náklady	154 506	x
Odpisy	69 253	x
Změna stavu rezerv a opravných položek	1 920	x
Provozní výsledek hospodaření	127 509	x
Finanční výnosy	56342	x
Finanční náklady	34 503	x
výsledek hospodaření před zdaněním	150 681	x
Roční splátky dlouhodobých úvěrů	0	x
z toho: leasingové splátky uplatněné v DP	0	x
VÝSLEDEK RATING	4-	

Do této poslední tabulky se zaznačí údaje z rozvahy a výsledovky a na základě propočtu všech údajů ze všech uvedených tabulek bankovní aplikace vyhodnotí rating (bonitu) vybrané společnosti. Aplikace vyhodnotila rating 4-.

8.4 Zpracování úvěrů

Výše úrokové sazby se skládá ze dvou částí. První část výsledné úrokové sazby je pohyblivá a stanovuje se na základě 12M PRIBOR za pomoci které si banky půjčují mezi sebou. Druhá část sazby je riziková marže banky, kterou si určuje sama banka v závislosti na bonitě klienta (ratingu). V případě naší společnosti, kterou banka dlouhá léta zná a díky výslednému ratingu 4- si banka určila poměrně nízkou rizikovou marži u obou druhů úvěru. Celková úroková sazba, za kterou bude poskytnut investiční nebo hypoteční úvěr je součtem pohyblivé 12M PRIBOR a rizikové marže banky.

8.4.1 Financování hypotečním úvěrem

Hypoteční úvěr je časově náročný na zpracování. Jako první je zapotřebí nechat vytvořit odhad nemovitosti, který přímo UniCredit Bank zadává smluvně určenému externímu odhadci, čekací doba na odhad je maximálně 6 týdnů a cena odhadu je 5 800Kč. Poté až je připraven odhad, nechá se nemovitost zastavit na katastrálním úřadu a úvěr se začíná čerpat. Úroková sazba hypotečního úvěru lze zafixovat na 3, 5, 10, 15 a více let, záleží na požadavku klienta. Úvěr lze předčasně kdykoliv splatit a tím zkrátit dobu splácení. Nevýhodou tohoto typu úvěru pro společnost je, že pokud by se v budoucnu rozhodla pro další investici, kterou by chtěla financovat opět bankovním produktem, s největší pravděpodobností by jí úvěr jiná banka než UniCredit Bank neposkytla, jelikož po celou dobu splácení je zastavena nemovitost, kterou ručí pro UniCredit Bank a nemusela by mít čím jiným ručit, jediné jinou nemovitostí. Až je úvěr zcela splacen, nemovitost se na katastru zase uvolní.

Tab. 25 Úroková sazba hypotečního úvěru (vlastní zpracování)

ÚROKOVÁ SAZBA V %	
12M PRIBOR k 6.5.2016	0,45%
Riziková marže banky	1,53%
Celková úroková sazba	1,98%

Součtem 12M PRIBORU (aktualizovaného k 6.5.2016) a rizikové marže banky (kterou si určuje sama banka v závislosti na ratingu (bonitě) společnosti vzniká celková úroková sazba, která je předložena společnosti jako konečná.

Tab. 26 Celkové náklady na hypoteční úvěr (vlastní zpracování)

CELKOVÉ NÁKLADY	ČÁSTKA
Suma úroků	154 543 Kč
Zpracování žádosti o úvěr	0Kč
Odhad nemovitosti	5 800Kč
Poskytnutí úvěru	9 410 Kč
Poplatek za vedení úvěru	28 800 Kč
Celkem za úvěr	198 553 Kč
Daňová úspora	37 725 Kč
Celkové náklady	160 828 Kč

Při splatnosti úvěru 8 let je zastavena nemovitost na celou dobu kdy společnost úvěr bude splácet. Na úrocích zaplatí 154 543Kč, za odhad nemovitosti si odhadce účtuje 5 800Kč a za poskytnutí úvěru zaplatí 9 410Kč. Při poplatku 300Kč/ měsíc za vedení úvěrového účtu za 8 let zaplatí společnost 28 800Kč a celkově jí celý úvěr bude stát 198 553Kč. Díky daňové úspoře ušetří 37 725Kč tudíž celkové náklady na hypoteční úvěr budou 160 828Kč.

8.4.2 Financování investičním úvěrem

Tento typ financování je poněkud „volnější“. Není zde potřeba zástavy nemovitosti, tento úvěr je zajištěn blankosměnkou, ve které je povinnost zaplatit teď hned. Pokud by nebyl úvěr řádně splácen po 3 měsících nesplácení, použije banka blankosměnku, na které je název firmy a aval. Avalista je konkrétní člověk, který zastupuje firmu a ručí za ni svým majetkem.

Tab. 27 Úroková sazba investičního úvěru (vlastní zpracování)

ÚROKOVÁ SAZBA V %	
12M PRIBOR k 6.5.2016	0,45%
Riziková marže banky	2,35%
Celková úroková sazba	2,8%

Opět součtem 12M PRIBORU a rizikové marže banky určila banka úrokovou sazbu 2,8%, za kterou bude financovat společnost její investiční záměr.

Tab. 28 Celkové náklady na investiční úvěr (vlastní zpracování)

CELKOVÉ NÁKLADY	ČÁSTKA
Suma úroků	137 010 Kč
Zpracování žádosti o úvěr	0 Kč
Blankosměnka	0Kč
Poskytnutí úvěru	9 410 Kč
Poplatek za vedení úvěru	18 000 Kč
Celkem za úvěr	164 420 Kč
Daňová úspora	31 240 Kč
Celkové náklady	133 180 Kč

Při splatnosti úvěru 5 let (což je maximální doba poskytnutí investičního úvěru) je po celou dobu úvěr zajištěn blankosměnkou. Na úrocích zaplatí společnost 137 010Kč, za blankosměnku se nic neplatí a poskytnutí úvěru stojí 9 410Kč. Při poplatku 300Kč/ měsíc za vedení úvěrového účtu za 5 let zaplatí společnost 18 000Kč a celkově ji celý úvěr bude stát 164 420Kč. Díky daňové úspoře ušetří 31 240Kč, tudíž celkové náklady na investiční úvěr budou 133 180Kč.

8.5 Výběr výhodnější varianty financování bankovním produktem

UniCredit Bank

V tomto kroku se na základě srovnání výsledků jednotlivých údajů rozhodne, která varianta financování bankovním produktem UniCredit Bank vhodnější.

Tab. 29 Srovnání obou variant úvěru (vlastní zpracování)

	Hypoteční úvěr	Investiční úvěr
Kapitálový výdaj	2 352 600 Kč	2 352 600 Kč
Výše úvěru	1 882 080 Kč	1 882 080 Kč
Doba splatnosti v letech	8	5
Úroková sazba	1,98%	2,80%
Odhad nemovitosti/blankosměnka	5 800Kč	0Kč
Suma úroků	154 543 Kč	137 010 Kč
Poskytnutí úvěru	0 Kč	0 Kč
Poplatek za vedení úvěru	28 800 Kč	18 000 Kč

Daňová úspora	36 632 Kč	31 240 Kč
Celkové náklady na úvěr	160 828 Kč	133 180 Kč
Pořadí výhodnosti úvěru	2.	1.

Jako výhodnější varianta financování byla vyhodnocena nabídka investičního úvěru a to hned z několika důvodů. Úroková sazba u investičního úvěru je sice podstatně vyšší, ale doba splatnosti je nižší, což zapříčiní to, že společnost díky kratší době splácení zaplatí méně na úrocích, které jsou u investičního úvěru při splatnosti 5 let o 17 533Kč nižší. Dalším stanoviskem je poplatek za vedení úvěru, který je při 300Kč/měsíc u investičního úvěru o 9 200Kč nižší než u hypotečního úvěru, u kterého se poplatek platí ještě za další 3 roky vedení úvěru. Při výběru investičního úvěru sice společnost ušetří o 5 392Kč méně než u hypotečního úvěru, ale celkové náklady, které na financování investičního záměru budou při výběru varianty investičního úvěru, jsou o 27 648Kč nižší než u hypotečního úvěru. Zvolili jsme tedy s panem majitelem variantu financování investičního záměru investičním úvěrem UniCredit Bank, který bude zajištěn blankosměnkou.

Evidenční číslo : BS

(ke Smlouvě o úvěru č.)

Jako aval za výstavce

MÍSTO A DATUM VYSTAVENÍ (MĚSÍC SLOVY)

Za tuto směnkou zaplatím

dne

Název banky + sídlo

MĚNA ČÁSTKA

ČÁSTKA SLOVY

BEZ PROTESTU

splatno v (Název banky)

RČ/IČ

zastoupená

Obr. 3 Blankosměnka (vlastní zpracování dle interních zdrojů UniCredit Bank)

ZÁVĚR

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo zvolit nejvýhodnější variantu pro financování investičního záměru vybrané společnosti, která se rozhodla postavit přístavbu za účelem zvýšení konkurenceschopnosti a snížení současných nákladů.

V teoretické části jsem popsala problematiku investic, rozebrala jsem jejich klasifikaci, fáze investičního rozhodování a následné vyhodnocení. V další části jsem podrobně rozebrala bankovní úvěry z pohledu struktury, druhů a popsala jsem postup při zpracování úvěru. V poslední fázi jsem popsala, čím se zabývá finanční analýza, zaměřila jsem se na jednotlivé ukazatele a vzorce, za pomoci kterých jsem následně zpracovávala finanční analýzu v praktické části.

V praktické části jsem vytvořila podrobnou finanční analýzu vybrané společnosti, ve které jsem využila různé ukazatele. Výsledky finanční analýzy ukázaly, že společnost má výborné obchodní výsledky a na trhu si stojí velmi dobře. Je velice likvidní a není vůbec zadlužená, při čemž jsem jí doporučila financovat svůj investiční záměr bankovním úvěrem.

Z důvodu, že v UniCredit Bank je společnost dlouholetým klientem a je velice konzervativní, rozhodla se jednoznačně pro financování touto bankou. Vypracovala jsem dva návrhy financování. První návrh byl financování za pomoci hypotečního úvěru a druhý návrh financování investičním úvěrem. Jednoznačně jsem určila, že financování investičním úvěrem bude pro společnost výhodnější, ale přesto jsem nechala majitele, ať si sám vybere ze dvou variant, která jim bude více vyhovovat. Souhlasil se mnou, že investiční úvěr je jasná volba.

Má bakalářská práce měla jasný cíl, pomoci vybrané společnosti zvolit nejvhodnější variantu financování jejich investičního záměru v UniCredit Bank. Po předání mé práce majiteli společnosti můžu konstatovat, že jsem splnil cíl a pan majitel slíbil, že má práce pro něj bude „vodítkem“ při realizaci jejich investičního záměru.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- [2] BĚLOHLÁVEK, František, Pavol KOŠŤAN a Oldřich ŠULEŘ, 2006. *Management: [co je to management, proces řízení, obsah řízení, manažerské dovednosti]*. Brno: Computer Press. Business books. ISBN 80-251-0396-X
- [3] DLUHOŠOVÁ, Dana, 2010. *Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita*. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-68-2.
- [4] DVORÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 681 s. ISBN 807201515x.
- [5] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK, 2011. *Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. 1. vyd. Praha: Grada, 408 s. ISBN 978-80-247-3293-0.
- [6] KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018.
- [7] KALOUDA, František, 2009. *Finanční řízení podniku*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. ISBN 978-80-7380-174-8.
- [8] KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ a Karel ŠTEKER, 2013. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 2., rozš. vyd. Praha: Grada, 236 s. ISBN 978-80-247-4456-8.
- [9] KUBĚNKA, Michal, 2012. *Financování podniku*. 1. vydání. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 978-80-7395-481-9.
- [10] MAREK, Petr et al., 2009. *Studijní průvodce financemi podniku*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-49-1.
- [11] MELUZÍN, Tomáš and ZEMAN, Václav, 2014. *Bankovní produkty a služby*. Brno : Akademické nakladatelství CERM. Učební texty vysokých škol. ISBN 978-80-214-4841-4.
- [12] MRKVIČKA, Josef, STROUHAL, Jiří, 2011. *Manažerské finance*. 2. vydání. Praha: Institut certifikace účetních. ISBN 978-80-86716-73-2.

- [13] PAVELKOVÁ, Drahomíra, KNÁPKOVÁ, Adriana, 2008. *Podnikové finance: studijní pomůcka pro distanční studium*. 4. vydání. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. ISBN 978-80-7318-732-3.
- [14] PIGNATARO, Paul. *Financial modeling and valuation: a practical guide to investment banking and private equity*. Hoboken: John Wiley & Sons, c2013, xvii, 409 s. ISBN 9781118558768.
- [15] POLOUČEK, Stanislav, 2006. *Bankovníctví* [online]. V Praze : C.H. Beck. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.
- [16] REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 9788072612406.
- [17] RŮČKOVÁ, Petra, 2015. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 5., aktualizované vydání. Praha : Grada Publishing. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-5534-2.
- [18] SEKERKA, Bohuslav, 2010. *Bankovníctví II: distanční opora*. Vyd. 3. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 978-80-7395-319-5.
- [19] SCHOLLEOVÁ, Hana, 2008. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. Praha: Grada. Expert. ISBN 978-80-247-2424-9.
- [20] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava, 2010. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a právní, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
- [21] TETŘEVOVÁ, Liběna, 2006. *Financování projektů*. Praha: Professional Publishing. ISBN 80-86946-09-6.
- [22] UniCredit Bank. *O bance* [online]. 2016 [cit. 2016-05-16]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html#footer_menu
- [23] Úrokové sazby ČNB. *Finance* [online]. [cit. 2016-05-16]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/menove-ukazatele/sazby-cnb/>
- [24] VALACH, Josef, 2010. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [25] VODOVÁ, Pavla, 2006. *Řízení finančních rizik A: distanční studijní opora*. Vyd. 1. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 233 s. ISBN 80-7248-349-8.
- [26] ZEMÁNEK, Pavel and KONEČNÝ, Jiří, 2013. *Finanční řízení podniku*. Ve Zlíně : Univerzita Tomáše Bati. ISBN 978-80-7454-115-5.

- [27] ZLÁMAL, Jaroslav, BAČÍK, Petr, 2009. *Finance a finanční trhy*. 1. vydání. Olomouc: Iuridicum Olomoucense. ISBN 978-80-903400-7-7.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČNB	Česká národní banka
EBIT	Earnings before income and taxes
IRR	Vnitřní výnosové procento
NPV	Čistá současná hodnota
p.a	per annum
p.s..	per semester
p.q.	per quartale
p.m.	per mensem
p.d.	per dies
PRIBID	Prague InterBank Bid Rate
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
ROA	Return on Assets
ROE	Return on Equity
ROS	Return on Sales
2T REPO sazba	Dvoutýdenní úroková sazba

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Magický trojúhelník investování (vlastní zpracování dle Fotra a Součka (2011, s. 33-34))	16
Obr. 2 Organizační struktura společnosti (vlastní zpracování dle interních údajů vybrané společnosti).....	42
Obr. 3 Blankosměnka (vlastní zpracování dle interních zdrojů UniCredit Bank).....	68

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Základní informace o společnosti (vlastní zpracování).....	40
Tab. 2 SWOT analýza (vlastní zpracování).....	45
Tab. 3 Produkční charakteristika 2013-2015 (vlastní zpracování).....	46
Tab. 4 Majetková struktura (vlastní zpracování).....	47
Tab. 5 Horizontální a vertikální analýza majetkové struktury společnosti (vlastní zpracování).....	47
Tab. 6 Finanční struktura společnosti (vlastní zpracování).....	48
Tab. 7 Horizontální a vertikální analýza finanční struktury společnosti (vlastní zpracování).....	48
Tab. 8 Analýza zadluženosti (vlastní zpracování).....	49
Tab. 9 Analýza likvidity (vlastní zpracování).....	50
Tab. 10 Analýza rentability (vlastní zpracování).....	50
Tab. 11 Analýza likvidity (vlastní zpracování).....	51
Tab. 12 Další ukazatele finanční analýzy (vlastní zpracování).....	51
Tab. 13 Rozpočet montované haly (vlastní zpracování).....	53
tab. 14 Náklady na vlastní kapitál vybrané společnosti (vlastní zpracování).....	55
Tab. 15 Plánované náklady (vlastní zpracování).....	55
Tab. 16 Plán odpisů montované haly (vlastní zpracování).....	56
Tab. 17 Plánované cash flow z investičního záměru (vlastní zpracování).....	56
Tab. 18 Parametry investičního úvěru (vlastní zpracování).....	59
Tab. 19 Parametry hypotečního úvěru (vlastní zpracování).....	60
Tab. 20 Žádost o úvěr (vlastní zpracování).....	62
Tab. 21 Údaje o hlavním vlastníkovi (vlastní zpracování).....	63
Tab. 22 Údaje o žadateli (vlastní zpracování).....	63
Tab. 23 Osobní úvěrová angažovanost (vlastní zpracování).....	63
Tab. 24 Data rozvahy a výsledovky (vlastní zpracování).....	64
Tab. 25 Úroková sazba hypotečního úvěru (vlastní zpracování).....	65
Tab. 26 Celkové náklady na hypoteční úvěr (vlastní zpracování).....	66
Tab. 27 Úroková sazba investičního úvěru (vlastní zpracování).....	66
Tab. 28 Celkové náklady na investiční úvěr (vlastní zpracování).....	67
Tab. 29 Srovnání obou variant úvěru (vlastní zpracování).....	67

SEZNAM PŘÍLOH

- PŘÍLOHA P I: ROZVAHA AKTIV VYBRANÉ SPOLEČNOSTI 2013-2015
- PŘÍLOHA P II: ROZVAHA PASIV VYBRANÉ SPOLEČNOSTI 2013-2015
- PŘÍLOHA P III: VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT VYBRANÉ SPOLEČNOSTI 2013-2015
- PŘÍLOHA IV: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU
- PŘÍLOHA V: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ INVESTIČNÍHO ÚVĚRU

**PŘÍLOHA P I: ROZVAHA AKTIV VYBRANÉ SPOLEČNOSTI 2013-
2015**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	2015	2014	2013
	AKTIVA CELKEM	1	1949221	1987990	1974532
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0
B.I.	Dlouhodobý majetek	3	891285	676102	666450
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	5392	5409	4099
B.I.	1. Zřizovací výdaje	5	0	0	0
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0
	3. Software	7	4860	3568	4069
	4. Ocenitelná práva	8	0	0	0
	5. Goodwill	9	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	30
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	532	1840	0
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	885893	670693	662352
B.II.	1. Pozemky	14	47487	47487	47487
	2. Stavby	15	715070	505742	513916
	3. Samostatné movité věci a soubor movitých věcí	16	103893	95229	86728
	4. Pěstitelské celky trvalých porostů	17	0	0	0
	5. Dospělý zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	113	112	113
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	10786	12554	8368
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	8544	9569	5740
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0
B.III.	1. Podíly - ovládaná osoba	24	0	0	0
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podst. vlivem	25	0	0	0
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0
	4. Půjčky a úvěry-ovláda. nebo ovlád.os.,podstatný vliv	27	0	0	0
	5. Půjčky a úvěry společníkům, akcionářům, členům družstva	28	0	0	0
	6. Jiný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0
	7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0

	8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	31	0	0	0
C.		Oběžná aktiva	32	1049785	1305324	1303591
C.I.		Zásoby	33	500044	559527	515056
C.I.	1.	Materiál	34	7379	8974	7252
	2.	Nedokončená výroba a polotovary	35	0	0	0
	3.	Výrobky	36	0	0	0
	4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	37	0	0	0
	5.	Zboží	38	481867	547644	457631
	6.	C.I.6. Poskytnuté zálohy na zásoby	39	10798	2910	50173
C.II.		Dlouhodobé pohledávky	40	6192	4645	2369
C.II.	1.	Pohledávky z obchodních vztahů	41	0	0	0
	2.	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	42	0	0	0
	3.	Pohledávky-podstatný vliv	43	0	0	0
	4.	Pohledávky za spol.,akcionář,členy družs. a za úča..združ.	44	0	0	0
	5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	45	87	87	114
	6.	Dohadné účty aktivní	46	0	0	0
	7.	Jiné pohledávky	47	6105	4558	2255
	8.	Odložená daňová pohledávka	48	0	0	0
C.III.		Krátkodobé pohledávky	49	404537	356420	302042
C.III.	1.	Pohledávky z obchodních vztahů	50	362914	307088	275536
	2.	Pohledávky-ovládaná nebo ovládající osoba	51	0	0	0
	3.	Pohledávky-podstatný vliv	52	0	0	0
	4.	Pohledávky za společníky,akcio.,člen družs. a za úča..združ.	53	0	0	0
	5.	Sociální zabezp.a zdravotní pojištění	54	0	0	0
	6.	Stát-daňové pohledávky	55	12184	8034	0
	7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	56	27574	27701	24441
	8.	Dohadné účty pasivní	57	165	982	52
	9.	Jiné pohledávky	58	1701	12614	2014
C.IV.		Krátkodobý finanční majetek	59	139013	384732	484123
C.IV.	1.	Peníze	60	2077	2285	2076
	2.	Účty v bankách	61	136936	365947	372200
	3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	62	0	16500	109847
	4.	Požizovaný krátkodobý fin.majetek	63	0	0	0
D.I.		Časové rozlišení	64	8151	6565	4490
D.I.	1.	Náklady příštích období	65	7630	6161	3895
	2.	Komplexní náklady příštích období	66	0	0	0
	3.	Příjmy příštích období	67	521	404	595

PŘÍLOHA P II: ROZVAHA PASIV VYBRANÉ SPOLEČNOSTI 2013-2015

Označ.	PASIVA	Číslo řádku	2015	2014	2013
	PASIVA CELKEM	68	1949221	1987990	1974532
A.	Vlastní kapitál	69	1826344	1878219	1703252
A.I.	Základní kapitál	70	99748	99748	99748
A.I. 1.	Základní kapitál	71	99748	99748	99748
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	72		0	0
	3. Změna základního kapitálu	73		0	0
A.II.	Kapitálové fondy	74	0	0	0
A.II. 1.	Emisní ážio	75		0	0
	2. Ostatní kapitálové fondy	76		0	0
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění maj.a zav.	77		0	0
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměň.	78		0	0
	5. Rozdíly z přemen společností	79		0	0
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách společ.	80		0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	81	10387	10294	10295
A.III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	82	9975	9975	9975
	2. Statutární a ostatní fondy	83	413	319	320
A.IV.	Výsledek hospodaření min.let	84	1596027	1591560	1439811
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	85	1596027	1591560	1439811
	2. Neuhrazená ztráta min.let	86		0	0
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	87		0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běž.účetního období	88	120182	176617	153398
B.	Cizí zdroje	89	119818	101976	265693
B.I.	Rezervy	90	0	0	0
B.I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	91		0	0
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	92		0	0
	3. Rezerva na daň z příjmů	93		0	0
	4. Ostatní rezervy	94		0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	95	4502	4210	0
B.II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	96		0	0
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	97		0	0

3.	Závazky - podstatný vliv	98		0	0
4.	Závaz. ke společ.aktionář.,členům družst. a k účast. Sdruž.	99		0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	100		0	0
6.	Vydané dluhopisy	101		0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	102		0	0
8.	Dohadné účty pasivní	103		0	0
9.	Jiné závazky	104		0	0
10.	Odložený daňový závazek	105	4502	4210	0
B.III.	Krátkodobé závazky	106	115315	97766	241713
B.III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	107	45507	37281	116124
2.	Závazky-ovládaná nebo ovládající osoba	108		0	0
3.	Závazky-podstatný vliv	109		0	0
4.	Závaz. ke společ.aktionář.,členům družst. a k účast. Sdruž.	110		0	2878
5.	Závazky k zaměstnancům	111	6791	6345	4981
6.	Závazky ze soc.zabezpečení a zdravotní pojištění	112	3975	3560	3059
7.	Stát-daňové závazky a dotace	113	10115	5497	27122
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	695	298	111
9.	Vydané dluhopisy	115		0	0
10.	Dohadné účty pasivní	116	47376	44570	85066
11.	Jiné závazky	117	856	216	2373
B.IV.	Bankovní úvěry	118	0	0	23980
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119		0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120		0	23980
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		0	0
C.I.	Časové rozlišení	122	3059	7796	5587
C.I. 1.	Výdaje příštích období	123	2302	6903	4671
2.	Výnosy příštích období	124	757	893	916

**PŘÍLOHA P III: VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT VYBRANÉ
SPOLEČNOSTI 2013 - 2015**

Označ.	TEXT	číslo řádku	2015	2014	2013
I.	Tržby za prodej zboží	1	1347930	1430631	1347833
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	733579	739897	710183
+	Obchodní marže	3	647351	690734	637650
II.	Výkony	4	60093	52036	34857
II.1.	Tržby za prodej vlast.výrobků a služeb	5	20348	15287	14496
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	6			0
3.	Aktivace	7	39745	36749	20361
B.	Výkonová spotřeba	8	339276	293196	253388
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	90587	72005	53444
B. 2.	Služby	10	248689	221191	199945
+	Přidaná hodnota	11	368168	449573	419119
C.	Osobní náklady	12	154506	161068	172509
C. 1.	Mzdové náklady	13	113088	125796	140594
C. 2.	Odměny členům orgánů a spol. a druž- stva	14			0
C. 3.	Náklady na soc.zabexp.a zdrav.pojiš- tění	15	38121	32623	29751
C. 4.	Sociální náklady	16	3298	2649	2164
D.	Daně a poplatky	17	1007	960	815
E.	Odpisy dlouh.nehm.a hmot.majetku	18	69253	61295	55576
III.	Tržby z prodeje dlouh.majetku a ma- ter.	19	17097	26623	14209
III.1.	Tržby z prodeje dlouh.majetku	20	1119	2435	525
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	15979	24188	13684
F.	Zůst.cena prodaného dlouh.maj.a ma- ter.	22	11099	16306	9447
F. 1.	Zůstatková cena prod.dlouh.majetku	23	913	1210	23
F. 2.	Prodaný materiál	24	10186	15096	9424
G.	Změna st. Rez. a opr.pol. v pro.obl. a kompl.nákl.př.obd.	25	1920	3625	5649
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	16526	13675	14571
H.	Ostatní provozní náklady	27	36499	26909	28757
V.	Převod provozních výnosů	28			0
I.	Převod provozních nákladů	29			0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	127509	219709	0
VI.	Tržby z prodeje cenn.papírů a podílů	31			0
J.	Prodané cenné papíry a vklady	32			0
VII.	Výnosy z dlouh.fin.majetku	33	0	0	0

VII.1.	Výnosy z podílů v ovl.osob.a v účet.jednot.pod podst.vli.	34			0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cen-ných papírů apod.	35			0
3.	Výnosy z ost.dlouh.finančního majetku	36			0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finanč.majetku	37	74	1592	697
K.	Náklady z finančního majetku	38		0	0
IX.	Výnosy z přecenění cen.papírů a deri-vátů	39		0	0
L.	Náklady z přecenění cen.papírů a deri-vátů	40		0	0
M.	Změna stavu rezerv a oprav.položek ve finanční činnosti	41		0	0
X.	Výnosové úroky	42	1441	1015	386
N.	Nákladové úroky	43	182	439	1170
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	56342	52887	75968
O.	Ostatní finanční náklady	45	34503	60591	51649
XII.	Převod finančních výnosů	46		0	0
P.	Převod finančních nákladů	47		0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	23173	5536	24232
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost	49	30500	37555	45979
Q.1.	splatná	50	30207	33345	51548
2.	odložená	51	293	4210	5569
3.	rezerva na daň z příjmu	52		0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou čin-nost	53	120182	176617	153398
XIII.	Mimořádné výnosy	54		0	0
R.	Mimořádné náklady	55		0	0
S.	Daň z příjmu z mimořádné činnosti	56	0	0	0
S.1.	splatná	57		0	0
2.	odložená	58		0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	59	0	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospoda-ření	60		0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	61	120182	176617	153398
	Výsledek hospodaření před zdaněním	62	150681	214172	199377

PŘÍLOHA P IV: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

UniCredit Bank	
Výše hypotečního úvěru	1 882 080 Kč
Doba splácení úvěru	96 měsíců
Úroková sazba	1,98%
Suma úroků	154 543 Kč

Měsíc	Datum splatnosti	Splátka	Úrok	Úmor	Zbývající úvěr
1.	25.5.2016	21 214,83 Kč	3 105,43 Kč	18 109,39 Kč	1 863 970,61 Kč
2.	25.6.2016	21 214,83 Kč	3 075,55 Kč	18 139,28 Kč	1 845 831,33 Kč
3.	25.7.2016	21 214,83 Kč	3 045,62 Kč	18 169,20 Kč	1 827 662,13 Kč
4.	25.8.2016	21 214,83 Kč	3 015,64 Kč	18 199,18 Kč	1 809 462,94 Kč
5.	25.9.2016	21 214,83 Kč	2 985,61 Kč	18 229,21 Kč	1 791 233,73 Kč
6.	25.10.2016	21 214,83 Kč	2 955,54 Kč	18 259,29 Kč	1 772 974,44 Kč
7.	25.11.2016	21 214,83 Kč	2 925,41 Kč	18 289,42 Kč	1 754 685,02 Kč
8.	25.12.2016	21 214,83 Kč	2 895,23 Kč	18 319,60 Kč	1 736 365,42 Kč
9.	25.1.2017	21 214,83 Kč	2 865,00 Kč	18 349,82 Kč	1 718 015,60 Kč
10.	25.2.2017	21 214,83 Kč	2 834,73 Kč	18 380,10 Kč	1 699 635,50 Kč
11.	25.3.2017	21 214,83 Kč	2 804,40 Kč	18 410,43 Kč	1 681 225,07 Kč
12.	25.4.2017	21 214,83 Kč	2 774,02 Kč	18 440,81 Kč	1 662 784,27 Kč
13.	25.5.2017	21 214,83 Kč	2 743,59 Kč	18 471,23 Kč	1 644 313,03 Kč
14.	25.6.2017	21 214,83 Kč	2 713,12 Kč	18 501,71 Kč	1 625 811,32 Kč
15.	25.7.2017	21 214,83 Kč	2 682,59 Kč	18 532,24 Kč	1 607 279,09 Kč
16.	25.8.2017	21 214,83 Kč	2 652,01 Kč	18 562,82 Kč	1 588 716,27 Kč
17.	25.9.2017	21 214,83 Kč	2 621,38 Kč	18 593,44 Kč	1 570 122,82 Kč
18.	25.10.2017	21 214,83 Kč	2 590,70 Kč	18 624,12 Kč	1 551 498,70 Kč
19.	25.11.2017	21 214,83 Kč	2 559,97 Kč	18 654,85 Kč	1 532 843,85 Kč
20.	25.12.2017	21 214,83 Kč	2 529,19 Kč	18 685,63 Kč	1 514 158,21 Kč
21.	25.1.2018	21 214,83 Kč	2 498,36 Kč	18 716,47 Kč	1 495 441,75 Kč
22.	25.2.2018	21 214,83 Kč	2 467,48 Kč	18 747,35 Kč	1 476 694,40 Kč
23.	25.3.2018	21 214,83 Kč	2 436,55 Kč	18 778,28 Kč	1 457 916,12 Kč

24.	25.4.2018	21 214,83 Kč	2 405,56 Kč	18 809,26 Kč	1 439 106,85 Kč
25.	25.5.2018	21 214,83 Kč	2 374,53 Kč	18 840,30 Kč	1 420 266,55 Kč
26.	25.6.2018	21 214,83 Kč	2 343,44 Kč	18 871,39 Kč	1 401 395,17 Kč
27.	25.7.2018	21 214,83 Kč	2 312,30 Kč	18 902,52 Kč	1 382 492,64 Kč
28.	25.8.2018	21 214,83 Kč	2 281,11 Kč	18 933,71 Kč	1 363 558,93 Kč
29.	25.9.2018	21 214,83 Kč	2 249,87 Kč	18 964,95 Kč	1 344 593,98 Kč
30.	25.10.2018	21 214,83 Kč	2 218,58 Kč	18 996,25 Kč	1 325 597,73 Kč
31.	25.11.2018	21 214,83 Kč	2 187,24 Kč	19 027,59 Kč	1 306 570,14 Kč
32.	25.12.2018	21 214,83 Kč	2 155,84 Kč	19 058,99 Kč	1 287 511,15 Kč
33.	25.1.2019	21 214,83 Kč	2 124,39 Kč	19 090,43 Kč	1 268 420,72 Kč
34.	25.2.2019	21 214,83 Kč	2 092,89 Kč	19 121,93 Kč	1 249 298,79 Kč
35.	25.3.2019	21 214,83 Kč	2 061,34 Kč	19 153,48 Kč	1 230 145,30 Kč
36.	25.4.2019	21 214,83 Kč	2 029,74 Kč	19 185,09 Kč	1 210 960,22 Kč
37.	25.5.2019	21 214,83 Kč	1 998,08 Kč	19 216,74 Kč	1 191 743,47 Kč
38.	25.6.2019	21 214,83 Kč	1 966,38 Kč	19 248,45 Kč	1 172 495,02 Kč
39.	25.7.2019	21 214,83 Kč	1 934,62 Kč	19 280,21 Kč	1 153 214,82 Kč
40.	25.8.2019	21 214,83 Kč	1 902,80 Kč	19 312,02 Kč	1 133 902,79 Kč
41.	25.9.2019	21 214,83 Kč	1 870,94 Kč	19 343,89 Kč	1 114 558,91 Kč
42.	25.10.2019	21 214,83 Kč	1 839,02 Kč	19 375,80 Kč	1 095 183,10 Kč
43.	25.11.2019	21 214,83 Kč	1 807,05 Kč	19 407,77 Kč	1 075 775,33 Kč
44.	25.12.2019	21 214,83 Kč	1 775,03 Kč	19 439,80 Kč	1 056 335,53 Kč
45.	25.1.2020	21 214,83 Kč	1 742,95 Kč	19 471,87 Kč	1 036 863,66 Kč
46.	25.2.2020	21 214,83 Kč	1 710,83 Kč	19 504,00 Kč	1 017 359,66 Kč
47.	25.3.2020	21 214,83 Kč	1 678,64 Kč	19 536,18 Kč	997 823,47 Kč
48.	25.4.2020	21 214,83 Kč	1 646,41 Kč	19 568,42 Kč	978 255,06 Kč
49.	25.5.2020	21 214,83 Kč	1 614,12 Kč	19 600,71 Kč	958 654,35 Kč
50.	25.6.2020	21 214,83 Kč	1 581,78 Kč	19 633,05 Kč	939 021,30 Kč
51.	25.7.2020	21 214,83 Kč	1 549,39 Kč	19 665,44 Kč	919 355,86 Kč
52.	25.8.2020	21 214,83 Kč	1 516,94 Kč	19 697,89 Kč	899 657,97 Kč
53.	25.9.2020	21 214,83 Kč	1 484,44 Kč	19 730,39 Kč	879 927,58 Kč
54.	25.10.2020	21 214,83 Kč	1 451,88 Kč	19 762,95 Kč	860 164,63 Kč
55.	25.11.2020	21 214,83 Kč	1 419,27 Kč	19 795,55 Kč	840 369,08 Kč
56.	25.12.2020	21 214,83 Kč	1 386,61 Kč	19 828,22 Kč	820 540,86 Kč

57.	25.1.2021	21 214,83 Kč	1 353,89 Kč	19 860,93 Kč	800 679,93 Kč
58.	25.2.2021	21 214,83 Kč	1 321,12 Kč	19 893,70 Kč	780 786,22 Kč
59.	25.3.2021	21 214,83 Kč	1 288,30 Kč	19 926,53 Kč	760 859,69 Kč
60.	25.4.2021	21 214,83 Kč	1 255,42 Kč	19 959,41 Kč	740 900,29 Kč
61.	25.5.2021	21 214,83 Kč	1 222,49 Kč	19 992,34 Kč	720 907,95 Kč
62.	25.6.2021	21 214,83 Kč	1 189,50 Kč	20 025,33 Kč	700 882,62 Kč
63.	25.7.2021	21 214,83 Kč	1 156,46 Kč	20 058,37 Kč	680 824,25 Kč
64.	25.8.2021	21 214,83 Kč	1 123,36 Kč	20 091,47 Kč	660 732,78 Kč
65.	25.9.2021	21 214,83 Kč	1 090,21 Kč	20 124,62 Kč	640 608,16 Kč
66.	25.10.2021	21 214,83 Kč	1 057,00 Kč	20 157,82 Kč	620 450,34 Kč
67.	25.11.2021	21 214,83 Kč	1 023,74 Kč	20 191,08 Kč	600 259,26 Kč
68.	25.12.2021	21 214,83 Kč	990,43 Kč	20 224,40 Kč	580 034,86 Kč
69.	25.1.2022	21 214,83 Kč	957,06 Kč	20 257,77 Kč	559 777,09 Kč
70.	25.2.2022	21 214,83 Kč	923,63 Kč	20 291,19 Kč	539 485,89 Kč
71.	25.3.2022	21 214,83 Kč	890,15 Kč	20 324,67 Kč	519 161,22 Kč
72.	25.4.2022	21 214,83 Kč	856,62 Kč	20 358,21 Kč	498 803,01 Kč
73.	25.5.2022	21 214,83 Kč	823,02 Kč	20 391,80 Kč	478 411,21 Kč
74.	25.6.2022	21 214,83 Kč	789,38 Kč	20 425,45 Kč	457 985,76 Kč
75.	25.7.2022	21 214,83 Kč	755,68 Kč	20 459,15 Kč	437 526,61 Kč
76.	25.8.2022	21 214,83 Kč	721,92 Kč	20 492,91 Kč	417 033,70 Kč
77.	25.9.2022	21 214,83 Kč	688,11 Kč	20 526,72 Kč	396 506,98 Kč
78.	25.10.2022	21 214,83 Kč	654,24 Kč	20 560,59 Kč	375 946,39 Kč
79.	25.11.2022	21 214,83 Kč	620,31 Kč	20 594,51 Kč	355 351,88 Kč
80.	25.12.2022	21 214,83 Kč	586,33 Kč	20 628,50 Kč	334 723,38 Kč
81.	25.1.2023	21 214,83 Kč	552,29 Kč	20 662,53 Kč	314 060,85 Kč
82.	25.2.2023	21 214,83 Kč	518,20 Kč	20 696,63 Kč	293 364,22 Kč
83.	25.3.2023	21 214,83 Kč	484,05 Kč	20 730,78 Kč	272 633,45 Kč
84.	25.4.2023	21 214,83 Kč	449,85 Kč	20 764,98 Kč	251 868,46 Kč
85.	25.5.2023	21 214,83 Kč	415,58 Kč	20 799,24 Kč	231 069,22 Kč
86.	25.6.2023	21 214,83 Kč	381,26 Kč	20 833,56 Kč	210 235,66 Kč
87.	25.7.2023	21 214,83 Kč	346,89 Kč	20 867,94 Kč	189 367,72 Kč
88.	25.8.2023	21 214,83 Kč	312,46 Kč	20 902,37 Kč	168 465,35 Kč
89.	25.9.2023	21 214,83 Kč	277,97 Kč	20 936,86 Kč	147 528,49 Kč

90.	25.10.2023	21 214,83 Kč	243,42 Kč	20 971,40 Kč	126 557,09 Kč
91.	25.11.2023	21 214,83 Kč	208,82 Kč	21 006,01 Kč	105 551,08 Kč
92.	25.12.2023	21 214,83 Kč	174,16 Kč	21 040,67 Kč	84 510,41 Kč
93.	25.1.2024	21 214,83 Kč	139,44 Kč	21 075,38 Kč	63 435,03 Kč
94.	25.2.2024	21 214,83 Kč	104,67 Kč	21 110,16 Kč	42 324,87 Kč
95.	25.3.2024	21 214,83 Kč	69,84 Kč	21 144,99 Kč	21 179,88 Kč
96.	25.4.2024	21 214,83 Kč	34,95 Kč	21 179,88 Kč	0,00 Kč

PŘÍLOHA P V: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ INVESTIČNÍ ÚVĚR

UniCredit Bank	
Výše investičního úvěru	1 882 080 Kč
Doba splácení úvěru	60 měsíců
Úroková sazba	2,80%
Suma úroků	137 010 Kč

Měsíc	Datum splatnosti	Splátka	Úrok	Úmor	Zbývající úvěr
1.	25.5.2016	33 651,50 Kč	4 391,52 Kč	29 259,98 Kč	1 852 820,02 Kč
2.	25.6.2016	33 651,50 Kč	4 323,25 Kč	29 328,25 Kč	1 823 491,77 Kč
3.	25.7.2016	33 651,50 Kč	4 254,81 Kč	29 396,69 Kč	1 794 095,08 Kč
4.	25.8.2016	33 651,50 Kč	4 186,22 Kč	29 465,28 Kč	1 764 629,80 Kč
5.	25.9.2016	33 651,50 Kč	4 117,47 Kč	29 534,03 Kč	1 735 095,77 Kč
6.	25.10.2016	33 651,50 Kč	4 048,56 Kč	29 602,94 Kč	1 705 492,83 Kč
7.	25.11.2016	33 651,50 Kč	3 979,48 Kč	29 672,02 Kč	1 675 820,81 Kč
8.	25.12.2016	33 651,50 Kč	3 910,25 Kč	29 741,25 Kč	1 646 079,56 Kč
9.	25.1.2017	33 651,50 Kč	3 840,85 Kč	29 810,65 Kč	1 616 268,91 Kč
10.	25.2.2017	33 651,50 Kč	3 771,29 Kč	29 880,21 Kč	1 586 388,71 Kč
11.	25.3.2017	33 651,50 Kč	3 701,57 Kč	29 949,93 Kč	1 556 438,78 Kč
12.	25.4.2017	33 651,50 Kč	3 631,69 Kč	30 019,81 Kč	1 526 418,97 Kč
13.	25.5.2017	33 651,50 Kč	3 561,64 Kč	30 089,86 Kč	1 496 329,12 Kč
14.	25.6.2017	33 651,50 Kč	3 491,43 Kč	30 160,07 Kč	1 466 169,05 Kč
15.	25.7.2017	33 651,50 Kč	3 421,06 Kč	30 230,44 Kč	1 435 938,61 Kč
16.	25.8.2017	33 651,50 Kč	3 350,52 Kč	30 300,98 Kč	1 405 637,64 Kč
17.	25.9.2017	33 651,50 Kč	3 279,82 Kč	30 371,68 Kč	1 375 265,96 Kč
18.	25.10.2017	33 651,50 Kč	3 208,95 Kč	30 442,55 Kč	1 344 823,41 Kč
19.	25.11.2017	33 651,50 Kč	3 137,92 Kč	30 513,58 Kč	1 314 309,83 Kč
20.	25.12.2017	33 651,50 Kč	3 066,72 Kč	30 584,78 Kč	1 283 725,06 Kč
21.	25.1.2018	33 651,50 Kč	2 995,36 Kč	30 656,14 Kč	1 253 068,92 Kč
22.	25.2.2018	33 651,50 Kč	2 923,83 Kč	30 727,67 Kč	1 222 341,24 Kč
23.	25.3.2018	33 651,50 Kč	2 852,13 Kč	30 799,37 Kč	1 191 541,87 Kč

24.	25.4.2018	33 651,50 Kč	2 780,26 Kč	30 871,24 Kč	1 160 670,64 Kč
25.	25.5.2018	33 651,50 Kč	2 708,23 Kč	30 943,27 Kč	1 129 727,37 Kč
26.	25.6.2018	33 651,50 Kč	2 636,03 Kč	31 015,47 Kč	1 098 711,90 Kč
27.	25.7.2018	33 651,50 Kč	2 563,66 Kč	31 087,84 Kč	1 067 624,06 Kč
28.	25.8.2018	33 651,50 Kč	2 491,12 Kč	31 160,38 Kč	1 036 463,68 Kč
29.	25.9.2018	33 651,50 Kč	2 418,42 Kč	31 233,08 Kč	1 005 230,60 Kč
30.	25.10.2018	33 651,50 Kč	2 345,54 Kč	31 305,96 Kč	973 924,64 Kč
31.	25.11.2018	33 651,50 Kč	2 272,49 Kč	31 379,01 Kč	942 545,63 Kč
32.	25.12.2018	33 651,50 Kč	2 199,27 Kč	31 452,23 Kč	911 093,40 Kč
33.	25.1.2019	33 651,50 Kč	2 125,88 Kč	31 525,62 Kč	879 567,79 Kč
34.	25.2.2019	33 651,50 Kč	2 052,32 Kč	31 599,17 Kč	847 968,61 Kč
35.	25.3.2019	33 651,50 Kč	1 978,59 Kč	31 672,91 Kč	816 295,71 Kč
36.	25.4.2019	33 651,50 Kč	1 904,69 Kč	31 746,81 Kč	784 548,90 Kč
37.	25.5.2019	33 651,50 Kč	1 830,61 Kč	31 820,89 Kč	752 728,01 Kč
38.	25.6.2019	33 651,50 Kč	1 756,37 Kč	31 895,13 Kč	720 832,88 Kč
39.	25.7.2019	33 651,50 Kč	1 681,94 Kč	31 969,56 Kč	688 863,32 Kč
40.	25.8.2019	33 651,50 Kč	1 607,35 Kč	32 044,15 Kč	656 819,17 Kč
41.	25.9.2019	33 651,50 Kč	1 532,58 Kč	32 118,92 Kč	624 700,25 Kč
42.	25.10.2019	33 651,50 Kč	1 457,63 Kč	32 193,87 Kč	592 506,38 Kč
43.	25.11.2019	33 651,50 Kč	1 382,51 Kč	32 268,98 Kč	560 237,39 Kč
44.	25.12.2019	33 651,50 Kč	1 307,22 Kč	32 344,28 Kč	527 893,12 Kč
45.	25.1.2020	33 651,50 Kč	1 231,75 Kč	32 419,75 Kč	495 473,37 Kč
46.	25.2.2020	33 651,50 Kč	1 156,10 Kč	32 495,40 Kč	462 977,97 Kč
47.	25.3.2020	33 651,50 Kč	1 080,28 Kč	32 571,22 Kč	430 406,75 Kč
48.	25.4.2020	33 651,50 Kč	1 004,28 Kč	32 647,22 Kč	397 759,54 Kč
49.	25.5.2020	33 651,50 Kč	928,11 Kč	32 723,39 Kč	365 036,14 Kč
50.	25.6.2020	33 651,50 Kč	851,75 Kč	32 799,75 Kč	332 236,39 Kč
51.	25.7.2020	33 651,50 Kč	775,22 Kč	32 876,28 Kč	299 360,11 Kč
52.	25.8.2020	33 651,50 Kč	698,51 Kč	32 952,99 Kč	266 407,12 Kč
53.	25.9.2020	33 651,50 Kč	621,62 Kč	33 029,88 Kč	233 377,23 Kč
54.	25.10.2020	33 651,50 Kč	544,55 Kč	33 106,95 Kč	200 270,28 Kč
55.	25.11.2020	33 651,50 Kč	467,30 Kč	33 184,20 Kč	167 086,08 Kč
56.	25.12.2020	33 651,50 Kč	389,87 Kč	33 261,63 Kč	133 824,45 Kč

57.	25.1.2021	33 651,50 Kč	312,26 Kč	33 339,24 Kč	100 485,20 Kč
58.	25.2.2021	33,651,50Kč	234,47 Kč	33 417,03 Kč	67 068,17 Kč
59.	25.3.2021	33 651,51 Kč	156,49 Kč	33 495,01 Kč	33 573,16 Kč
60.	25.4.2021	33 651,50 Kč	78,34 Kč	33 573,16 Kč	0,00 Kč