

# **Projekt financování investičního záměru společnosti XY, s.r.o. prostřednictvím produktů Raiffeisenbank a.s.**

Bc. Jiří Ponížil

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jiří PONÍŽIL**  
Osobní číslo: **M10579**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Finance**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Projekt financování investičního záměru společnosti XY, s.r.o. prostřednictvím produktů Raiffeisenbank a.s.**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Proveďte průzkum literárních pramenů a zpracujte teoretické a metodické poznatky týkající se financování investičního záměru se zaměřením na bankovní produkty.

### II. Praktická část

- Pomocí vybraných nástrojů finanční analýzy zhodnoťte finanční situaci společnosti XY, s.r.o.
- Charakterizujte investiční záměr a proveďte zhodnocení efektivity investičního záměru pomocí vybraných metod.
- Analyzujte možnosti financování investičního záměru produkty Raiffeisenbank a.s. s ohledem na jejich dostupnost a efektivnost.
- Zpracujte projekt financování investičního záměru společnosti XY, s.r.o. a zhodnoťte nejvýhodnější variantu.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

**DLUHOŠOVÁ, Dana.** Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.  
**DOLEJŠOVÁ, Miroslava.** Zdroje financování malých a středních podniků. Bučovice: Martin Stříž, 2008, 71 s. ISBN 978-80-87106-17-4.  
**FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK.** Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011, 408 s. Expert. ISBN 978-80-247-3293-0.  
**PAVELKOVÁ, Drahomíra a Adriana KNÁPKOVÁ.** Výkonnost podniku z pohledu finančního manažera. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2009, 333 s. ISBN 978-80-86131-85-6.  
**POLOUČEK, Stanislav, et al.** Bankovníctví. Praha: C.H. Beck, 2006, 716 s. Bečkovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání diplomové práce: 22. února 2013  
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2013

Ve Zlíně dne 22. února 2013

  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové 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<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou 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<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> 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, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> 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, § 60 Školní dílo:


(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 17.4.2013

  
.....

<sup>4</sup> 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, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Cílem diplomové práce je vybrat nejvýhodnější variantu financování investičního záměru společnosti XY, s.r.o. prostřednictvím bankovních produktů Raiffeisenbank a.s. Práce je rozdělena do dvou částí, kde v první jsou zpracovány teoretické poznatky týkající se investic, zdrojů jejich financování, charakteristiky vybraných bankovních produktů a finanční analýzy. Druhá, praktická část, se zabývá představením společnosti XY, s.r.o. a podrobnou analýzou její finanční situace. Dále následuje charakteristika investičního záměru společnosti včetně možných variant financování. Závěr práce se zabývá vyhodnocením a doporučením nejvýhodnější varianty financování.

Klíčová slova: investiční záměr, finanční analýza, čistá současná hodnota, úvěr, bonita klienta, nemovitost

## **ABSTRACT**

The main goal of this thesis is to choose the most beneficial way of financing an investment plan of XY, s.r.o. by using bank products of Raiffeisenbank a.s. This dissertation is divided in two parts. The first one contains theoretical investment knowledge in general, sources of financing these investments, characteristics of chosen bank products, and financial analysis. The other, practical part, talks mostly of the company itself, and detailed analysis of its financial situation. This part is followed by an investment plan including possible financial resources. At the end of this work you will get to find out more about final evaluation and recommendation of the most beneficial way of financing.

Keywords: investment project, financial analysis, net present value, credit, credit score, real estate

Touto cestou bych rád poděkoval Ing. Blance Kameníkové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za odborné vedení a čas, který mi věnovala. Dále děkuji zaměstnancům Raiffeisenbank a.s. za vstřícný přístup a ochotu spolupracovat při tvorbě kalkulací.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ÚVOD</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....                                     | <b>12</b> |
| <b>1 INVESTICE</b> .....   | <b>13</b> |
| 1.1 INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ.....                                    | 13        |
| 1.2 FÁZE INVESTIČNÍHO PROJEKTU.....                                | 14        |
| 1.2.1 Předinvestiční fáze.....                                     | 14        |
| 1.2.2 Investiční fáze.....   | 14        |
| 1.2.3 Provozní fáze.....   | 15        |
| 1.2.4 Ukončení provozu a likvidace.....                            | 15        |
| 1.3 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ.....              | 16        |
| 1.3.1 Metoda průměrných ročních nákladů.....                       | 16        |
| 1.3.2 Metoda diskontovaných nákladů.....                           | 17        |
| 1.3.3 Metoda čisté současné hodnoty.....                           | 17        |
| 1.3.4 Vnitřní výnosové procento.....                               | 18        |
| 1.3.5 Průměrná výnosnost investičního projektu.....                | 18        |
| 1.3.6 Doba návratnosti.....  | 19        |
| <b>2 MOŽNOSTI A ZDROJE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ</b> ..... | <b>20</b> |
| 2.1 INTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ INVESTIC.....                       | 20        |
| 2.1.1 Nerozdělený zisk.....  | 21        |
| 2.1.2 Odpisy.....  | 21        |
| 2.1.3 Rezervní fondy.....  | 21        |
| 2.2 EXTERNÍ ZDROJE FINANCOVÁNÍ INVESTIC.....                       | 21        |
| 2.2.1 Akciový kapitál.....   | 22        |
| 2.2.2 Financování investic pomocí podnikových obligací.....        | 22        |
| 2.2.3 Financování investic dlouhodobými úvěry.....                 | 22        |
| 2.2.4 Leasing.....   | 23        |
| <b>3 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH BANKOVNÍCH PRODUKTŮ</b> .....       | <b>24</b> |
| 3.1 ANALÝZA ÚVĚROVÉHO RIZIKA.....                                  | 24        |
| 3.2 PODNIKATELSKÝ ÚVĚR.....  | 26        |
| 3.3 KONTOKORENTNÍ ÚVĚR.....  | 27        |
| 3.3.1 Účel kontokorentního úvěru.....                              | 28        |
| 3.3.2 Hypoteční kontokorent.....                                   | 28        |
| 3.4 HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....  | 30        |
| 3.4.1 Typy hypotečních úvěrů.....                                  | 31        |
| 3.4.2 Výše hypotečního úvěru.....                                  | 32        |
| 3.4.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru.....                       | 32        |
| 3.4.4 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů.....                       | 32        |
| 3.4.5 Způsoby splácení hypotečních úvěrů.....                      | 33        |
| 3.4.6 Úroková sazba z hypotečních úvěrů.....                       | 34        |
| 3.4.7 Zajištění hypotečního úvěru.....                             | 35        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>4</b>  | <b>FINANČNÍ ANALÝZA .....</b>                                   | <b>37</b> |
| 4.1       | ÚČEL FINANČNÍ ANALÝZY .....                                     | 37        |
| 4.2       | ZDROJE INFORMACÍ PRO FINANČNÍ ANALÝZU .....                     | 38        |
| 4.3       | METODY FINANČNÍ ANALÝZY .....                                   | 39        |
| 4.3.1     | Analýza stavových ukazatelů .....                               | 40        |
| 4.3.2     | Analýza rozdílových a tokových ukazatelů .....                  | 41        |
| 4.3.3     | Analýza poměrových ukazatelů .....                              | 41        |
| 4.3.4     | Souhrnné ukazatele .....  | 45        |
| <b>II</b> | <b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>                                     | <b>49</b> |
| <b>5</b>  | <b>CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI.....</b>                         | <b>50</b> |
| 5.1       | ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI XY, S.R.O. ....                | 50        |
| 5.2       | SWOT ANALÝZA – XY, S.R.O. ....                                  | 50        |
| 5.3       | CHARAKTERISTIKA ODVĚTVÍ - UBYTOVÁNÍ A STRAVOVÁNÍ (OKEČ 55)..... | 51        |
| <b>6</b>  | <b>FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI XY, A.S.....</b>                | <b>52</b> |
| 6.1       | ABSOLUTNÍ UKAZATELE.....  | 52        |
| 6.1.1     | Majetková a finanční struktura podniku .....                    | 52        |
| 6.1.2     | Analýza výnosů a nákladů .....                                  | 54        |
| 6.2       | ROZDÍLOVÉ UKAZATELE.....  | 58        |
| 6.3       | POMĚROVÉ UKAZATELE .....  | 59        |
| 6.3.1     | Analýza zadluženosti, majetkové a finanční struktury .....      | 59        |
| 6.3.2     | Analýza likvidity .....   | 60        |
| 6.3.3     | Analýza rentability .....                                       | 61        |
| 6.3.4     | Analýza aktivity .....  | 62        |
| 6.4       | SPIDER ANALÝZA .....  | 64        |
| 6.5       | DALŠÍ UKAZATELE .....   | 65        |
| 6.6       | SOUHRNNÉ UKAZATELE.....   | 66        |
| 6.6.1     | Z – skóre.....  | 66        |
| 6.6.2     | Index IN05 .....  | 67        |
| 6.6.3     | Ekonomická přidaná hodnota.....                                 | 68        |
| 6.7       | ZÁVĚR FINANČNÍ ANALÝZY .....                                    | 69        |
| <b>7</b>  | <b>INVESTIČNÍ ZÁMĚR .....</b>                                   | <b>71</b> |
| 7.1       | CHARAKTERISTIKA INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU .....                       | 71        |
| 7.2       | ROZPOČET INVESTICE.....   | 71        |
| 7.3       | KRITÉRIA PRO VÝBĚR NEJVHODNĚJŠÍHO ZDROJE FINANCOVÁNÍ .....      | 73        |
| 7.4       | CASH FLOW PROJEKTU .....  | 73        |
| 7.5       | VARIANTY FINANCOVÁNÍ .....                                      | 75        |
| 7.5.1     | Vývoj úrokových sazeb.....                                      | 75        |
| 7.5.2     | Představení společnosti a nabídky Raiffeisenbank a.s.....       | 77        |
| 7.5.3     | Podnikatelská hypopůjčka.....                                   | 79        |
| 7.5.4     | Podnikatelský kontokorent.....                                  | 81        |
| 7.5.5     | Podnikatelská rychlá půjčka.....                                | 83        |
| 7.5.6     | Vyhodnocení jednotlivých variant .....                          | 85        |
|           | <b>ZÁVĚR .....</b>  | <b>93</b> |
|           | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>                           | <b>95</b> |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b> | <b>102</b> |
| <b>SEZNAM TABULEK.....</b>  | <b>103</b> |

## ÚVOD

Téma své diplomové práce jsem si zvolil na základě konzultace s vedením analyzované společnosti XY, s.r.o., která se rozhodla pro realizaci daného investičního záměru. Pro podnik znamená tento záměr, především z hlediska nákladovosti, zásadní krok.

Hlavním cílem mé práce je podat ucelený pohled na společnost a na možnosti a zdroje financování jejího investičního záměru. Investiční rozhodování patří mezi nejvýznamnější rozhodnutí, která může společnost za dobu svého působení provést. Jeho náplní je v první řadě rozhodování o přijetí či zamítnutí jednotlivých investičních projektů. Čím rozsáhlejší tyto projekty jsou, tím větší dopady mohou na firmu a její okolí mít. Při investicích je nejdůležitější zhodnotit finanční situaci firmy v posledních letech, být schopen určit návratnost investice, náklady na kapitál a splatit zapůjčený kapitál bez dopadu na likviditu či cash flow podniku.

Diplomová práce je rozdělena na dvě části. První, teoretická část, se postupně zabývá investičním rozhodováním a hodnocením investičních projektů, dále možnostmi a zdroji jejich financování a následuje charakteristika vybraných bankovních produktů. Závěr teoretické části patří finanční analýze.

Úvod druhé, praktické části, se zabývá představením společnosti XY, s.r.o. Následuje podrobná finanční analýza z hlediska absolutních, poměrových, rozdílových a souhrnných ukazatelů. Zbývající část se již zabývá samotným investičním záměrem. Nechybí podrobná charakteristika záměru, která obsahuje rozpočet, kritéria zdroje financování a návratnost investice. Dále je uvedena nabídka produktů Raiffeisenbank a.s., na kterou navazuje vyhodnocení nejlepší varianty.

Věřím, že moje práce poskytne společnosti XY, s.r.o. dostatek informací o možnosti získání potřebných finančních zdrojů pro realizaci jejího investičního záměru a bude jí sloužit jako užitečný podklad při rozhodování.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 INVESTICE

Dle Valacha (2001, s. 15) lze investice podniku charakterizovat jako rozsáhlejší peněžní výdaje, u nichž se očekává jejich přeměna na budoucí peněžní příjmy během delšího časového úseku. Rozsáhlost výdajů je obvykle stanovena právní normou, časový úsek je dán hranicí 1 roku. Investice je tedy dlouhodobý závazek. Z hlediska financování, účetnictví a daňových předpisů rozlišujeme investice hmotné, nehmotné a finanční. (Kaptan, 2001, s. 1, vlastní překlad; Synek, 2007, s. 178)

### 1.1 Investiční rozhodování

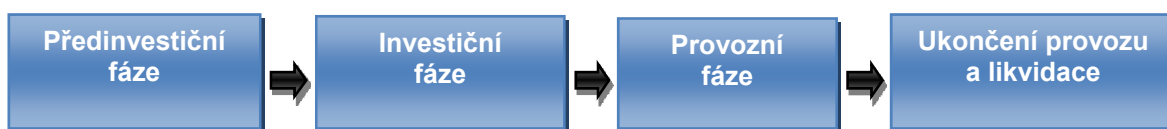
Investiční rozhodování patří mezi nejvýznamnější druhy firemních rozhodnutí. Jeho náplní je rozhodování o přijetí, či zamítnutí jednotlivých investičních projektů, které firma připravila. Čím rozsáhlejší tyto projekty jsou, tím větší dopady mohou na firmu a její okolí mít. Co se týče investiční činnosti a jejího financování podnikem, je na rozdíl od běžné provozní činnosti a jejího financování charakteristická několika významnými specifiky:

- rozhoduje se v dlouhodobém časovém horizontu, který zahrnuje u hmotných investic jejich přípravu, dobu výstavby a dobu životnosti,
- dlouhodobý časový horizont sebou nese větší možnost rizika odchylek od původních záměrů,
- kapitálově náročné operace,
- časová a věcná náročnost na koordinaci různých účastníků investičního procesu, kteří mají své ekonomické zájmy a cíle,
- prostřednictvím investic se uskutečňuje velká část technických a technologických inovací,
- některé investice mají závažné důsledky na infrastrukturu, ekologii, vynucují si různé další vyvolané investice v této oblasti a komplexní posuzování z mnoha různých hledisek. Mnohdy vznikají vysoké náklady na likvidaci.

(Fotr a Souček, 2005, s. 13; Valach, 2001, s. 35)

## 1.2 Fáze investičního projektu

Dle Fotra a Součka (2011, s. 23) lze vlastní přípravu a realizaci projektů od identifikace základní myšlenky projektu až po ukončení jeho provozu a likvidaci jako určitý sled čtyř fází, které jsou graficky znázorněny na následujícím obrázku č. 1.



Obr. 1 Vývojový cyklus investičního plánování (Synek, 2007, s. 278)

### 1.2.1 Předinvestiční fáze

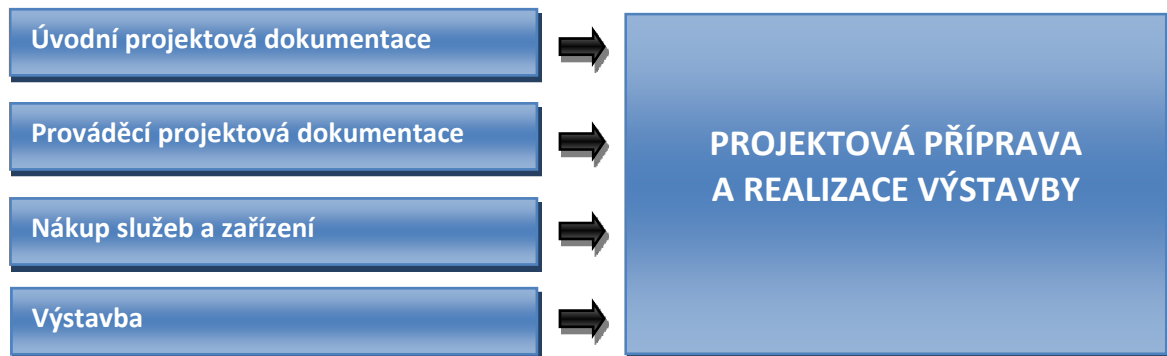
Předinvestiční fázi projektu je třeba věnovat zvýšenou pozornost, jelikož úspěch či neúspěch v dalších fázích daného projektu bude záviset na kvalitě informací a poznatků marketingové, technicko-technologické, finanční a ekonomické povahy, získaných v rámci předprojektových analýz. (Fotr a Souček, 2011, s. 23; Schoellová, 2009, s. 27)

Synek (2007, s. 278) předinvestiční fázi člení do tří etap:

- identifikace investičních příležitostí,
- předběžný výběr projektů,
- hodnocení projektů a jeho schválení nebo zamítnutí.

### 1.2.2 Investiční fáze

Po schválení investičního projektu začíná tzv. investiční fáze plánovacího cyklu investic. Tato fáze zahrnuje větší počet činností, které tvoří náplň vlastní realizace projektu. Základem pro zahájení investiční fáze je vytvoření právního, finančního a organizačního rámce pro realizaci projektu (zajištění financování projektu, vytvoření projektového týmu, získání nezbytných pozemků pro realizaci projektu, uzavření příslušných smluv aj.). Rozdělení etap investiční fáze je graficky znázorněno na následujícím obrázku číslo 2. (Fotr a Souček, 2005, s. 16; Synek, 2007, s. 277)



Obr. 2 Etapy investiční fáze (Fotr a Souček, 2011, s. 24)

### 1.2.3 Provozní fáze

Tato fáze investičního projektu začíná zkušebním provozem s realizací postupného náběhu instalované jednotky na projektovou kapacitu. Součástí této fáze není jen běžný provoz vybudované jednotky, ale také řádná údržba a zdokonalování jednotky. (Fotr a Souček, 2011, s. 24) Dle Fotra a Součka (2005, s. 24) je třeba problémy této fáze posuzovat jak z krátkodobého, tak i dlouhodobého hlediska. Krátkodobý pohled se týká uvedení projektu do provozu a mohou zde vznikat určité problémy pramenící např. z nezvládnutí technologického procesu. Většina těchto obtíží má původ v realizační fázi projektu. Dlouhodobý pohled se týká celkové strategie, na které byl projekt založen, a z toho plynoucích výnosů na straně jedné a nákladů na straně druhé. Tyto výnosy a náklady mají přímý vztah k předpokladům, ze kterých se vycházelo při zpracování technickoekonomické studie. Pokud se zvolená strategie i základní předpoklady ukázaly jako falešné, může být realizace určitých nápravných opatření nejen obtížná, ale často také vysoce nákladná.

### 1.2.4 Ukončení provozu a likvidace

Na konci životnosti projektu je obvykle nutné odstranit vybudované zařízení a dostáváme se tak do závěrečné fáze života projektu. Ani v této fázi nelze zapomenout na jedné straně na náklady spojené s likvidací zařízení, sanací původně zastavěných ploch aj., na druhé straně na možné příjmy z likvidovaného majetku. Rozdíl příjmů a výdajů z likvidace projektu (včetně respektování případných daňových dopadů) představuje tzv. likvidační hodnotu projektu. V případě, že je tato hodnota kladná, zvyšují se ukazatele ekonomické efektivity projektu, jako jsou čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento, naopak záporná likvidační hodnota tyto ukazatele zhoršuje. Zkušenosti z praxe však ukazují, že

výdaje spojené s ukončením provozu obvykle převyšují příjmy z likvidace. (Fotr a Souček, 2005, s. 25; Fotr a Souček, 2011, s. 24)

### 1.3 Hodnocení efektivity investičních projektů

Dle literatury Fotra a Součka (2005, s. 63-64) je propočet určitých kritérií (ukazatelů) ekonomické efektivity základem pro rozhodnutí o tom, zda daný projekt přijmout a realizovat jej, či který z navržených projektů, respektive jejich variant by měl být zvolen k realizaci. Tato kritéria měří zejména výnosnost vynaložených zdrojů na realizaci projektu.

Nejčastěji se v teorii i praxi setkáváme s těmito metodami vyhodnocování efektivity investičních variant:

- průměrné roční náklady,
- diskontované náklady,
- čistá současná hodnota,
- vnitřní výnosové procento,
- průměrná výnosnost a
- doba návratnosti.

(Valach, 2001, s. 71)

#### 1.3.1 Metoda průměrných ročních nákladů

Tato metoda spočívá v porovnání průměrných ročních nákladů příslušných srovnatelných investičních variant projektů. Srovnatelností se rozumí především stejný rozsah produkce, který investiční varianty zajišťují, a stejné ceny. Za nejvhodnější je považována varianta s nejnižšími průměrnými ročními náklady. Průměrné roční náklady lze definovat takto:

$$R = N + k * IN \quad (1)$$

kde  $N$  = průměrné provozní náklady za období,

$k$  = požadovaná výnosnost podniku,

$IN$  = počáteční investiční výdaj.

(Schoellová, 2009, s. 45; Valach, 2001, s. 72)



### 1.3.2 Metoda diskontovaných nákladů

Jedná se o metodu založenou na stejném principu jako již zmíněná metoda průměrných ročních nákladů. U této metody se však místo průměrných ročních nákladů porovnává souhrn investičních a diskontovaných provozních nákladů jednotlivých variant projektu za celou dobu jeho životnosti. Nejvýhodnější variantou je opět ta s nejnižšími diskontovanými náklady. Modelově lze vyjádřit diskontované náklady investičního projektu takto:

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

kde  $D$  = diskontované náklady investičního projektu,

$J$  = investiční náklad (obdoba kapitálového výdaje),

$V_d$  = diskontované ostatní roční provozní náklady.

(Valach, 2001, s. 79-80)

### 1.3.3 Metoda čisté současné hodnoty

Při plánování investičních akcí nejde jen o splacení kapitálového výdaje, důležitým hlediskem je zde i výnosnost vložených prostředků. Pro tento účel se standardně používá testování výnosností na základě současné hodnoty toků hotovosti. Čistá současná hodnota investičního záměru je odvozena pomocí diskontování budoucích čistých peněžních příjmů, která vyjadřuje hodnotu alternativního využití prostředků, jejich sumarizací po dobu životnosti investičního záměru a odečtením vstupního výdaje.

$$\check{C} = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K \quad (3)$$

kde  $\check{C}$  = čistá současná hodnota,

$P_n$  = peněžní příjem z investice v jednotlivých letech její životnosti,

$i$  = požadovaná výnosnost,

$N$  = doba životnosti,

$K$  = kapitálový výdaj,

$n$  = jednotlivá léta životnosti.

(Levy a Sarnat, 1999, s. 72, vlastní překlad; Máče, 2006, s. 12)

Metoda čisté současné hodnoty říká, že projekt má být přijat v případě, kdy je jeho čistá současná hodnota větší než nula, což znamená, že diskontované peněžní příjmy převyšují kapitálové výdaje. (Růčková a Roubíčková, 2012, s. 32-33)

#### 1.3.4 Vnitřní výnosové procento

Jedná se o metodu, která respektuje časové hledisko a je považována za téměř stejně vhodnou jako čistá současná hodnota. Za efekt považuje peněžní příjem z investice. Vnitřní výnosové procento představuje takovou úrokovou míru, při které se současná hodnota peněžních příjmů z investice rovná současné hodnotě kapitálových výdajů na investice. Z matematického hlediska je vnitřní výnosové procento čistou současnou hodnotou s takovou úrokovou mírou, při níž se čistá současná hodnota rovná nule.

Matematicky lze vnitřní výnosové procento vyjádřit následovně:

$$\sum_{n=1}^N P_n = \frac{1}{(1+i)^n} = K \quad (4)$$

kde  $P_n$  = peněžní příjmy v jednotlivých letech životnosti projektu,

$i$  = zvolený úrokový koeficient,

$N$  = doba životnosti,

$K$  = kapitálový výdaj,

$n$  = jednotlivá léta životnosti.

(Máče, 2006, s. 15; Valach, 2001, s. 102)

#### 1.3.5 Průměrná výnosnost investičního projektu

Průměrná rentabilita nepovažuje za efekt z investice úsporu nákladů nebo peněžní příjem, ale zisk, který investice přináší. Obvykle se jedná o průměrný roční zisk, po zdanění, který jedině může zobrazovat přínos investice pro podnik. Tato metoda však nezohledňuje faktor času a nepracuje s celým peněžním příjmem, proto teorií není příliš uznávána.

$$V_p = \frac{\sum_{n=1}^N Z_n}{N * I_p} \quad (5)$$

kde  $V_p$  = průměrná výnosnost investiční varianty,

$Z_n$  = roční zisk z investice po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

$I_p$  = průměrná roční hodnota investičního majetku v zůstatkové ceně,

$N$  = doba životnosti,

$n$  = jednotlivá léta životnosti.

### 1.3.6 Doba návratnosti

Doba návratnosti investičního projektu je tradičním a často používaným kritériem hodnocení investic, zejména v bankovních kruzích. Obecně řečeno je to doba, za kterou se investice splatí z peněžních příjmů, které investice zajistí, zjednodušeně ze svých zisků po zdanění a odpisů. Efektem z investice není pouze zisk po zdanění, ale i odpisy. Čím kratší doba návratnosti, tím je investice hodnocena příznivěji.

$$I = \sum_{i=1}^a (Z_n + O_n) \quad (6)$$

kde  $I$  = pořizovací cena (kapitálový výdaj),

$Z_n$  = roční zisk z investic po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

$O_n$  = roční odpisy z investice v jednotlivých letech životnosti,

$n$  = jednotlivá léta životnosti,

$a$  = doba návratnosti.

(Hrdý a Horová, 2011, s. 153 - 154; Valach, 2001, s. 102)

## 2 MOŽNOSTI A ZDROJE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH PROJEKTŮ

V souvislosti s investičním plánováním je vedle rozhodnutí, který investiční projekt vybrat důležité také rozhodnutí, jakými zdroji bude vybraný projekt financován. V případě, že investiční projekt není zajištěn potřebnými zdroji, nelze očekávat jeho úspěšnost tj. projekt není schopen zajistit požadovanou efektivitu ani návratnost zdrojů. Financováním investic podniku se obvykle rozumí financování prvotního pořízení, obnovy a rozšíření různých forem investičního majetku. Financování investic je často nazýváno jako dlouhodobé financování, jelikož přeměna investičního majetku na peněžní formu trvá déle, než u běžného majetku a peněžní prostředky jsou vázány v investičním majetku delší dobu. (Polách et al., 2012, s. 119, Valach, 2001, s. 246)

Dle Valacha (2001, s. 247) by mělo dlouhodobé financování investic sledovat především tři základní cíle:

- zajistit ekonomicky zdůvodněnou rozpočtovou výši kapitálu na podnikem předpokládané investice, splňující požadovanou míru výnosnosti,
- dosáhnout co nejnižších průměrných nákladů kapitálu na požadované investice,
- nenarušit finanční stabilitu.

*Tab. 1 Zdroje financování investic (Valach, 2001, s. 247)*

| A. Interní zdroje              | B. Externí zdroje                             |
|--------------------------------|---|
| 1. Odpisy                      | 1. Kmenové akcie                              |
| 2. Nerozdělený zisk            | 2. Prioritní akcie                            |
| 3. Dlouhodobé finanční rezervy | 3. Obligace                                   |
|                                | 4. Dlouhodobé úvěry finančních institucí      |
|                                | 5. Dlouhodobé úvěry dodavatelské              |
|                                | 6. Finanční leasing                           |
|                                | 7. Finanční podpora státu či jiných institucí |
|                                | 8. Ostatní externí zdroje                     |

### 2.1 Interní zdroje financování investic

Interní zdroje financování podnik získává vlastní podnikatelskou či jinou činností. Financování podniku interními zdroji lze označit za samofinancování. Financování pomocí interních zdrojů je klíčové, zejména pokud podnikoví manažeři respektují principy hierarchického pořádku a financují primárně z interních zdrojů. Mezi tyto zdroje lze zařadit ne-

rozdělený zisk, odpisy a dlouhodobé rezervy. (Černohorský a Teplý, 2011, s. 269; Hrdý a Horová, 2011, s. 144; Tichý, 2012, s. 8)

### **2.1.1 Nerozdělený zisk**

Dalším významným zdrojem interního financování podniku je nerozdělený zisk, kterým se rozumí ta část zisku, která není rozdělena mezi majitele, ale slouží k dalšímu podnikání.

Zisk se řadí mezi nejdražší zdroje financování, což je dáno jeho cenou, která je v podstatě vyšší než ceny ostatních druhů použitelných zdrojů financování investic podniku. Proto je potřebné zisk doplňovat i jinými zdroji. (Polách et al., 2012, s. 121; Tichý, 2012, s. 8)

### **2.1.2 Odpisy**

Odpisy jsou ekonomickým vyjádřením fyzického a morálního opotřebení dlouhodobého majetku. V účetnictví jsou vedeny jako náklad, ale ve financích odpisy představují zdroje interního financování, které jsou významné pro finanční hospodaření podniku. Je to dáno tím, že odpisy nepředstavují skutečný výdaj peněz, ale jako složka provozních nákladů ovlivňují výši vykazovaného výsledku hospodaření, a tím i základ daně ze zisku a rentabilitu podnikání. Odpisy jsou přirozený a stabilní zdroj financování. (Černohorský a Teplý, 2011, s. 269; Polách et al., 2012, s. 121; Tichý, 2012, s. 8)

### **2.1.3 Rezervní fondy**

Interními zdroji financování investic mohou být také rezervní fondy. Tyto fondy jsou součástí vlastního kapitálu podniku a představují část zisku podniku, kterou si podnik ponechává jako ochranu proti různým rizikům. V případě, že je podnik nemusí použít k financování předem určených potřeb, mohou být dočasně do určité míry využity jako interní zdroj financování rozvoje. V akciových společnostech se většinou tvoří dva druhy rezervních fondů a to povinné, které jsou obvykle tvořeny na základě zákona a dobrovolné, které vznikají na základě vlastního rozhodnutí podniku. (Tichý, 2012, s. 8; Valach, 2001, s. 319)

## **2.2 Externí zdroje financování investic**

Dle literatury Valacha (2001, s. 329) představují externí zdroje financování investic objemově zpravidla menší část finančních zdrojů, použitých na financování investičního majetku, co do rozmanitosti jsou však mnohem pestřejší.

### 2.2.1 Akciový kapitál

Horová a Hrdý (2011, s. 165) charakterizují akciový kapitál jako vlastní externí zdroj financování, který se vyskytuje při financování akciových společností, jejichž základní kapitál bývá poměrně dosti velký a získává se prostřednictvím upisování různých druhů akcií, k čemuž dochází nejen při zakládání společnosti, ale také při jejím rozšiřování a případné finanční restrukturalizaci. Akcie lze rozdělit na:

- kmenové, které jsou trvalou permanentní formou externího financování investic a jsou charakteristické tím, že jejich majitel má právo na výplatu dividend, ale nemá zaručenou jejich výši, někdy nemusí být dividendy vyplaceny vůbec.
- a prioritní, jenž jsou díky své povaze dlouhodobým zdrojem, který leží uprostřed mezi kmenovými akciemi a dlouhodobým dluhem. Při výplatě dividend, jak napovídá sám název mají tyto akcie přednost před kmenovými (nikoliv ale co do výše dividend), eventuálně při pořadí na likvidačním výnosu firmy. (Horová a Hrdý, 2011, s. 165 - 166; Valach, 2001, s. 332 - 334)

### 2.2.2 Financování investic pomocí podnikových obligací

Valach (2001, s. 346) definuje podnikové obligace jako dluhové cenné papíry, které emituje podnik s cílem získat od investora dlouhodobý finanční zdroj. Dlužník (emitent) se v nich zavazuje, že ve stanovené době zaplatí věřiteli (majiteli obligace) nominální cenu obligace a v dohodnutých termínech i úrok.

### 2.2.3 Financování investic dlouhodobými úvěry

Dlouhodobé úvěry získané podnikem na financování investic mohou být nejčastěji poskytovány:

- komerčními bankami, pojišťovacími společnostmi, penzijními fondy jako bankovní úvěr ve formě peněz. Tyto úvěry mohou podniky získat ve formě investičního nebo hypotečního úvěru.
- nebo přímo dodavatelem, jehož zájmem je prodat dlouhodobý investiční majetek, a proto nabízí zároveň zajištění financování. Poskytnutí dodavatelského úvěru probíhá v naturální formě, zatímco jeho splácení včetně úroků ve formě peněžní.

(Horová a Hrdý, 2011, s. 171; Valach, 2001, s. 359)

#### 2.2.4 Leasing

Financování investic prostřednictvím leasingu (většinou finančního) je vedle bankovních a obchodních úvěrů nejvyužívanějším alternativním zdrojem financování podnikových investic. Leasing umožňuje používat dlouhodobý majetek bez jeho nákupu.

Nejčastěji se rozlišují dva základní typy leasingu:

- provozní, který se obvykle charakterizuje jako krátkodobý pronájem, kdy pronajímatelem je výrobce a pronajatý předmět se po dohodnuté době vrací zpět k pronajímateli.
- finanční leasing, patřící mezi nejvyužívanější formy financování pomocí leasingu. Jedná se o základní typ leasingu, kdy financovaný předmět je po celou dobu majetkem financující společnosti a teprve na konci leasingu přechází vlastnictví na zákazníka.

(Scholleová, 2012, s. 145; Tichý, 2012, s. 68; Valach, 2001, s. 373)

### 3 CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH BANKOVNÍCH PRODUKTŮ

Existuje celá škála typů úvěru a půjček lišící se účelem, dobou splatnosti, formou čerpání či splácení, typem zajištění apod. Obecně však můžeme rozdělit úvěry a půjčky na instrumenty sloužící:

- k financování podnikatelských aktivit,
- k financování malých soukromých subjektů a obyvatel.

Na tomto místě je vhodné zmínit, že hlavními instrumenty sloužící k financování drobných klientů je spotřebitelský úvěr a hypotéka. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2008, s. 258)

#### 3.1 Analýza úvěrového rizika

Hlavním tématem moderního bankovníctví je dnes řízení rizik. Analýza složení aktiv a pasiv obvykle vypovídá o finanční struktuře banky a o riziku, které je banka ochotna podstoupit. O tom jaké produkty byly poskytnuty, komu a na jaké období. Smyslem měření úvěrového rizika je kvantifikovat riziko tj. určit možné ztráty z úvěrových obchodů. Na základě kvantifikace možné ztráty banka provádí rozhodnutí o realizaci obchodu, o výši úrokové sazby a způsobu jeho zajištění, tvorbě rezerv či opravných položek a o variantách jeho dalšího sledování. Výsledkem procesu měření úvěrového rizika je zjištění bonity klienta a zařazení úvěrového obchodu do určité ratingové kategorie. (Greuning a Bratanovic, 2009, s. 171, vlastní překlad; Kašparovská, 2006, s. 75; Pulpánová, 2007, s. 181)

#### Úvěrové registry

Při rozhodování o tom, zda klientovi poskytnout požadovaný úvěr, banky využívají také úvěrové registry. Úvěrový registr je databáze všech typů klientů, tedy jak fyzických osob, občanů i podnikatelů, tak právnických osob. Jejich účelem je poskytovat informace o klientech, které potřebují pro poskytování úvěrů a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům. Bonitou klienta se rozumí souhrnné označení pro kvalitu právních, finančních a ekonomických charakteristik klienta, které jsou důležitými indikátory jeho schopnosti a ochoty splnit závazek vůči bance. (Kalabis, 2012, s. 124, Kašparovská, 2006, s. 75)

Úvěrové registry obsahují identifikační údaje klienta, údaje o bonitě a především úvěrovou historii klienta, tedy informace o tom, jaké úvěry a ve které bance, případně splátkové fir-



mě klient čerpal nebo dosud čerpá, jak je splácel a splácí, zda není nebo nebyl v prodlení se splácením úvěru atd. Mezi hlavní úvěrové registry patří Centrální registr úvěrů ČNB, registry společnosti CCB, Bankovní registr klientských informací (BRKI), nebankovní registr klientských informací (NRKI) a úvěrový registr nazývaný Solus. (Kalabis, 2012, s. 125 - 128)

### **Ratingové a skóringové systémy**

Ratingem se rozumí hodnocení klienta, které provádějí nezávislé ratingové agentury, např. Standard and Poor's, Fitch and Moody's. Rating charakterizuje schopnost klienta dostát svým závazkům a současně postihuje veškerá rizika, která jsou hodnotící agentuře známa, a stává se tak důležitým podkladem pro rozhodování investorů, bank a obchodních partnerů o obchodní spolupráci s hodnoceným subjektem. (Kalabis, 2012, s. 123)

Skóringem se myslí úvěrová analýza, která zahrnuje proces vytvoření, ohodnocení a následného monitorování statistických modelů s cílem oddělit od sebe dobrou a špatnou klientelu. Prvním krokem při tvorbě modelů je vybrat pouze důležité charakteristiky, které jsou spojeny s klienty. Tyto charakteristiky jsou potom součástí skórovací karty, která má podobu tabulky obsahující seznam otázek a možných odpovědí. Každé odpovědi je přiřazen určitý počet bodů – čím více bodů, tím menší riziko. Dalším krokem je stanovit vhodnou hranici skóre, kterou když celkový počet bodů překročí, je vhodné akceptovat žádost o úvěr. Takto vzniklý model se potom ohodnotí skórováním testovacích dat a slouží pro skórování nových případů. Poslední částí skóringového procesu, je pravidelná kontrola modelu. (Dvořák, 2001, s. 422)

Tab. 2 Rating vs. skóringové metody (Valová, 2010, s. 74)

|                                     | Externí rating   | Scoringové metody  |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>Cíl hodnocení</b>                | Snaha ohodnotit schopnost subjektu plnit své splatné závazky.                        | Snaha ohodnotit schopnost subjektu plnit své splatné závazky.              |
| <b>Poskytovatel informací</b>       | Hodnocený subjekt, externí zdroje.   | Převážně hodnocený subjekt.  |
| <b>Rozdíl v pohledu</b>             | Zkoumání dostupných zdrojů, snaha odhadnout vývoj a trend tj. pohled do budoucnosti. | Zkoumání převážně kvantitativních informací tj. spíše pohled do minulosti. |
| <b>Způsob hodnocení</b>             | Analýza s převahou kvalitativních faktorů.   | Automatizovaný proces s důrazem na kvantitativní část.                     |
| <b>Zachycení výsledku hodnocení</b> | Ratingová známka na základě rozhodnutí ratingového výboru.                           | Výstup (automatizovaného výpočtu) z PC.                                    |
| <b>Analýzu provádí</b>              | Ratingový tým tj. 2 a více analytiků.  | 1 analytik.  |
| <b>Doba hodnocení</b>               | 1 až 2 měsíce.   | Ihned, max. do 1 týdne.  |
| <b>Finanční náročnost</b>           | Řádově statisíce Kč.   | minimální náklady  |

### 3.2 Podnikatelský úvěr

Finanční prostředky poskytnuté klientovi banky touto cestou jsou určeny k pořízení hmotného nebo nehmotného investičního majetku, např. staveb včetně projektů, strojů a zařízení nebo jejich souborů, a to až do výše smluvní ceny.

Tento typ úvěru, resp. účel jeho poskytnutí, předpokládá alternativní splatnost ve všech třech časových horizontech s tím, že v praxi bude logicky více využíván v podobě střednědobé nebo dlouhodobé. Charakteru úvěrového produktu odpovídá i způsob čerpání k přímým platbám na účet dodavatele na základě klientem předložených faktur. Na běžném účtu klienta se tyto prostředky objeví jen výjimečně ve zvláště zdůvodněných případech.

Význam investičního úvěru pro dlužníka spočívá v tom, že mu umožňuje realizovat finančně náročné investiční akce směřující k rozvoji jeho podnikatelské činnosti a zároveň vytváří předpoklady pro optimalizaci jeho peněžních toků.

V bankách se můžete setkat s různým členěním a názvy, většinou ale vždy najdete alespoň nějakou možnost úvěru krátkodobého, střednědobého či dlouhodobého. (Pulpánová, 2007, s. 297 – 298; Peníze.cz, © 2000 – 2013)

### 3.3 Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je tradičním úvěrovým typem, jehož specifikum spočívá ve vazbě na realizaci platebního typu klienta a v možnosti přejít do debetu na běžném – kontokorentním účtu, kterou dává banka jeho vlastníkovvi přidělením tzv. úvěrového rámce. Je tedy poskytován s využitím kontokorentní metody úvěrování a peněžní prostředky jsou čerpány tzv. variabilně. Tento typ úvěru je dnes velmi oblíbenou formou krátkodobého financování. V zemích s rozvinutou ekonomikou a bankovním systémem je rovněž nejrozšířenějším typem krátkodobého úvěru.

Z povahy tohoto typu úvěru plyne, že se velmi často, někdy i denně nebo několikrát za den, mění jeho zůstatek. Na účet docházejí platby, zálohy a podobě a zároveň jsou z něj hrazeny faktury, případně je vybírána hotovost. Tak může klient zatížit svůj účet až do smluvně stanoveného úvěrového rámce. Bankovní software počítá úroky jak debetního, tak kreditního zůstatku, výše obou sazeb je smluvně zakotvena. V případě, že klient banky z nejrůznějších důvodů prostředky nečerpá, ale má jejich čerpání smluvně zajištěno, chrání se banky proti možnému nevyužití zdrojů a neinkasování úroků stanovením určitého úroku za rezervaci z celého úvěrového rámce. Úroková sazba pro kontokorentní úvěr je tedy složená z úroku za rezervaci prostředků a z úroku ze skutečně čerpaných prostředků. To svým způsobem nutí klienta k tomu, aby čerpání prostředků do debetní části účtu využíval. Úrok za rezervaci prostředků na kontokorentní úvěr banka inkasuje první den v měsíci, úrok ze skutečně čerpaných prostředků až po uplynutí měsíce, tedy jeho poslední den.

Kontokorentní úvěr je zásadně chápán jako úvěr krátkodobý, z tohoto určení plyne i jeho směřování k vyrovnání výkyvů běžného účtu a ke krytí krátkodobých potřeb. Úvěrová smlouva je ohraničena ročním horizontem, avšak banka často bezproblémový úvěrový vztah prolonguje, to znamená, že mají ve svojí podstatě střednědobý i dlouhodobý charakter. Klient banky se při vysoké četnosti operací realizovaných na jeho účtu může dostat i do situace, kdy vymezený úvěrový rámec překročí. Malé a krátkodobé překročení rámce banka obvykle toleruje. Pro povolené překročení rámce je stanovena zvláštní sazba, vždy vyšší než úroková sazba rámce. Nepovolený debet je pak úročen sankční sazbou. Součástí ceny kontokorentního úvěru je obvykle i tzv. obratová provize, jež má bance pokrýt náklady spojené s vedením účtu. Bývá stanovena jako procento z té strany účtu, která vykazuje větší obrat. (Pospíšil, Hobza a Puchinger, 2006, s. 43 – 44; Pulpánová, 2007, s. 305)

### 3.3.1 Účel kontokorentního úvěru

Účely použití kontokorentního úvěru jsou rozmanité. Především se jedná o:

- vyrovnání výkyvů běžného účtu, čímž je zabezpečena stálá platební schopnost klienta. Dlužník čerpá úvěr podle své potřeby,
- dlouhodobější pořizování oběžného majetku, nemá-li klient dostatečný vlastní prostředky. Obratem oběžného majetku se úvěr splácí, současně se však další úvěr čerpá, takže na běžném účtu klienta je obvykle debetní zůstatek. Úvěrový rámec je propočten jako rozdíl potřeba oběžného majetku a zdrojů krytí této potřeby z vlastního kapitálu a cizích zdrojů (obchodních úvěrů, finančních půjček získaných od jiných společností, stálými pasivy tvořenými z krátkodobých závazků, popř. i jinými bankovními úvěry než kontokorentními;
- sezónní potřeby oběžného majetku, jako jsou krytí sezónních zvýšených potřeb oborů a odvětví, jejichž produkční činnost je se sezónními výkyvy objektivně spojena, např. potravinářská odvětví, odvětví služeb cestovního ruchu, sezónní vlivy v obchodě atd.
- ostatní krátkodobé potřeby, např. výkyvy v likviditě. Klient nemusí používat obchodní úvěry svých dodavatelů a nemusí omezovat obchodní úvěry svým odběratelům;
- krátkodobé investiční výdaje, které jsou poskytovány např. v období, kdy podnik má úvěrový příslib dlouhodobého úvěru, který bude čerpán později, nebo než podnik vytvoří či jinak získá jiné zdroje financování, přičemž reálné dodávky investičního hmotného majetku a jejich fakturace již probíhají. Jejich úhrady jsou proto prováděny kontokorentního úvěru, který je posléze splacen finálními zdroji financování příslušné investice;
- finanční obchody na kapitálových trzích k financování zásob cenných papírů u obchodníků typu dealerů, brokerů a jiných, na půjčky jejich komitentům a k jiným podnikatelským účelům v této oblasti. Tyto úvěry jsou zpravidla poskytovány buď jako okamžitě vypověditelné nebo jako termínované. (Landorová, et al., 2007, s. 123 - 124)

### 3.3.2 Hypoteční kontokorent

Zvláštním typem kontokorentu je tzv. variabilní hypotéka, která může být využita jako alternativa k leasingu, spotřebitelskému úvěru nebo k překlenutí krátkodobého finančního nedostatku, případně jako náhradu třeba podnikatelského úvěru. Variabilní hypotéka je de facto levný kontokorent, s řádově větším úvěrovým rámcem, zajištěný nemovitostí. Pokud

však chcete peníze na bydlení, variabilní hypotéka se vám ve většině případů nevyplatí a standardní hypoteční úvěr vás vyjde levněji.

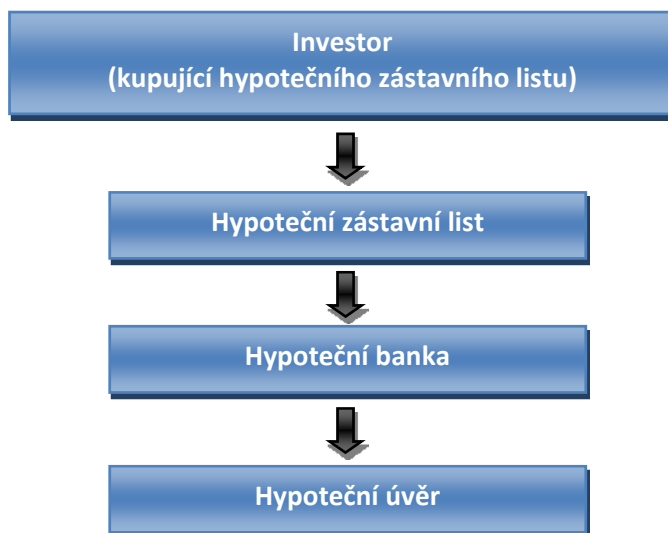
Variabilní hypotéka je novou variantou účelového či neúčelového hypotečního úvěru. Asi nejjednodušší, a přesto výstižná, definice variabilní hypotéky je kontokorent, zajištěný nemovitostí. U tohoto typu hypotéky vám banka nepošle peníze rovnou účet, ale nastaví vám na něm úvěrový rámec, obdobně jako u kontokorentního úvěru. S kontokorentním rámcem pak můžete volně nakládat až do poloviny doby trvání úvěrové smlouvy, kdy platíte pouze úrok, teprve poté přejdete do režimu pravidelných měsíčních splátek včetně jistiny. V případě, že hodláte úvěr, ať už částečně či celý, splatit, neplatíte v tomto případě žádné sankce. Výhodou je také možnost opakovaného čerpání bez nutnosti žádat o novou hypotéku. (Peníze.cz, © 2000 – 2013)

Z pohledu podnikatele je kontokorentní úvěr nepochybně velice přínosný, ovlivňuje pozitivně jeho peněžní toky, vytváří mu stálé prostředí a dává možnost plynulého čerpání podle okamžité potřeby. Jistou nevýhodou může být obvykle relativně vyšší cena tohoto produktu ve vztahu k alternativním možnostem financování. (Pulpánová, 2007, s. 305)

Výhodou tohoto typu úvěru pro klienta je možnost čerpání peněžních prostředků pohotově a účelově dle vlastního uvážení. Pro banku je naopak výhodou vyšší úroková sazba než u běžných krátkodobých úvěrů, klade to však na ni vyšší nároky při řízení likvidity. (Pospíšil, Hobza a Puchinger, 2006, s. 43 – 44)

### 3.4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je převážně definován jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí, na jejich výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, tzv. hypotékou. (Hartlová, 2004, s. 110)



Obr. 3 Schéma fungování hypotečního úvěru (Syrový, 2005, s. 52)

Hypoteční úvěry jsou definovány Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1.5.2004, a popsal hypoteční úvěry tímto způsobem:

*„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ (č. 190/2004 Sb.)*

Zákon o dluhopisech dále uvádí, že se zastavená nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. (Palouček, 2006, s. 381)

### 3.4.1 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry tedy můžeme rozdělit podle toho, na co budou získané peníze použity. Na základě tohoto hlediska dělíme hypoteční úvěry na dvě základní skupiny:

- účelové „klasické“ hypoteční úvěry na bydlení,
- neúčelové „americké“ hypoteční úvěry.

(Dům a byt, © 2006 – 2013; Pavelka, Bardová a Opltová, 2001, s. 104)

#### Účelový hypoteční úvěr

V případě účelového hypotečního úvěru musí klient bance vždy doložit účel, na který chce úvěr poskytnout. Účelové použití je možné na:

- koupi nemovitosti, stavebního pozemku,
- rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti,
- výstavbu nemovitosti,
- splacení jiného účelového úvěru,
- popřípadě získání vlastnického podílu na nemovitosti

(Dům a byt, © 2006 – 2013)

#### Neúčelový hypoteční úvěr („americká hypotéka“)

Poskytování neúčelových hypotečních úvěrů je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Je to výhodný zdroj financování určen pouze lidem, kteří vlastní nemovitost a jsou ochotni dát ji bance do zástavy. Peníze, získané z tohoto úvěru nemusí být využity na nákup nemovitostí, ale mohou být použity prakticky na jakékoli zboží a služby.

Výhodou americké hypotéky je nižší úrok než u jiných půjček, které nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti, a delší doba splatnosti než u klasických spotřebitelských úvěrů. (Kalabis, 2005, s. 69-70)

### 3.4.2 Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je dána výší disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru a cenou zástavy.

Hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti.

Jak jsem se již zmínil, hypoteční úvěr je úvěr, jenž musí být jištěn zástavním právem k nemovitosti, a jeho výše nesmí přesáhnout cenu zástavy, většinou je požadováno, aby cena zástavy převyšovala cenu úvěru. Toho banky dosahují tak, že úvěry poskytují pouze do určité výše hodnoty zastavené nemovitosti nebo cenu nemovitosti pro tyto účely stanoví tak, aby při jejím případném prodeji bylo dosaženo takové ceny, která by pokryla splacení poskytnutého úvěru včetně příslušenství.

V případě využití účelového hypotečního úvěru platí, že může být čerpán pouze do hodnoty předmětu financování hypotečním úvěrem. (Radová, Dvořák a Málek, 2007, s. 171)

### 3.4.3 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží jak na jeho vůli, jakou si zvolí, tak na typu produktu. Nabídka banky obvykle bývá od 5 do 30 let u klasických, od 5 do 20 let u neúčelových hypoték, ale můžeme se setkat i s delší dobou splatnosti. U neúčelových popřípadě podnikatelských hypoték bývá zpravidla doba splatnosti omezena. Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splácen v produktivním věku klienta. Maximální doba splatnosti je dnes zpravidla omezena na 70 let klienta. (Syrový, 2005, s. 41 – 42)

### 3.4.4 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově či postupně, přičemž u jednotlivých případech se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

- **Jednorázové čerpání** hypotečních úvěrů se většinou využívá tehdy, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru. Nevylučují se však ani ostatní účely, při kterých jde za určitých podmínek čerpat úvěr jednorázově.



- **Postupné čerpání** se naproti tomu sjednává tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. V tomto případě je úvěr uvolňován postupně dle nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Předpokladem čerpání je vznik zástavního práva k rozestavěné stavbě. Při postupném čerpání úvěru platí dlužník v průběhu provádění stavebních prací zpravidla pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky. Placení anuit a umořování úvěru v plné výši se zahájí až po úplném vyčerpání úvěru, respektive po kolaudaci objektu. (Dvořák, 2005, s. 530; Henzlová, et al., 2007, s. 54)

K čerpání úvěru zpravidla dochází po splnění podmínek čerpání stanovených smlouvou o hypotečním úvěru, především po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. (Henzlová, et al., 2007, s. 54)

### 3.4.5 Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Obdobně jako čerpání může být i splácení hypotečních úvěrů jednorázové nebo postupné.

- **Jednorázové splacení** je nejčastěji využíváno v kombinaci hypotečních úvěrů se stavebním spořením nebo kapitálovým pojištěním. Klient obvykle platí bance jen ty úroky a tu část splátek, kterou by jinak použil na splátky samotného úvěru, používá ke stavebnímu spoření nebo k úhradě pojistného. Ke konci doby splatnosti hypotečního úvěru pak výnos ze spoření nebo pojištění použije k jednorázovému splacení hypotečního úvěru. Tento způsob již není v dnešní praxi téměř využíván a osobně bych jej ani nedoporučoval.
- **Průběžné splacení**, převážně v měsíčních splátkách, je nejběžnější způsob splácení hypotečních úvěrů. Rozlišujeme tři typy, v praxi se však nejčastěji používá první z nich, takzvané anuitní splátky. Při anuitním splácení platí dlužník v dohodnutých termínech stále stejnou částku, zvanou anuita. Ta obsahuje jak splátku dluhu, tak i odpovídající úrok. Zpočátku je však větší část peněz splátkou úroku a jen menší část je splátkou samotného dluhu. V průběhu let se poměr mění. Dalšími možnostmi jsou tzv. progresivní či degresivní splácení, kdy při progresivním klient zpočátku hradí nižší splátky, které se časem zvyšují. Při degresivním typu splácení je to naopak.

(Pavelka a Opltová, 2003, s. 23; Vichnarová a Nováková, 2007, s. 24)

### Možnost předčasného splacení

Bez sankcí ze strany banky lze hypoteční úvěr částečně nebo úplně splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba, nebo pokud je toto ujednání uvedeno v úvěrové smlouvě. Při mimořádné splátce úvěru v průběhu této doby banka klientovi obvykle naúčtuje nepříjemné penále v podobě určitého procenta z této splátky, mnohdy v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Setkáme se však i s možností provést částečné splátky během fixního úrokového období. Tyto splátky jsou však omezeny, např. minimální částka, kterou je možné umořit dluh je stanovena na 50 tis. Kč a maximální výše splátky může činit 25 % zůstatku úvěru. (Vichnarová a Nováková, 2007, s. 25; Syrový a Novotný, 2005, s. 79)

#### 3.4.6 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je zpravidla individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a klient ji přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu** – Úrokové sazby z hypotečních úvěrů ovlivňovány především úrokovými sazbami České národní banky. Ta určuje výši úroku u hypoték komerčních bank. V době krize Česká národní banka nastavuje úrokové sazby nízko. V době konjunktury pak výše. Kroky ČNB jsou vždy takové, aby podporovali ekonomiku země, nikoliv, aby ulehčili občanům s úroky na hypotéce.
- **„Kvalita“ klienta** – Kvalita klienta se posuzuje podle osobních údajů, jako jsou věk, pohlaví, dosažené vzdělání, profese, rodinný stav žadatele, počet vyživovaných dětí atd. Dále banka posuzuje příjmy žadatele. Jedná se o příjmy trvalé, u nichž se předpokládá jejich trvání i v budoucnu, např. příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu apod. V době podání žádosti o úvěr nesmí být žadatel ve zkušební době ani ne výpovědní lhůtě. Podle zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví úrokovou sazbu. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. K tomu dochází proto, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru. V současné době však mnohé instituce považují hypotéky spíše za akviziční nástroj a ne vždy stanovují úrokové sazby dle bonity klienta. Jestli je to správné rozhodnutí ukáže čas.

- **Doba splatnosti hypotečního úvěru** – Hypoteční úvěry, u kterých se předpokládá dlouhodobost splácení, znamenají pro banky vyšší riziko, protože je více času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo.
- **Doba fixace** – Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní. Krátké období fixace banka nepreferuje z toho důvodu, že klient může provést předčasné splacení a banka tak přichází o zisk v podobě úroků. Nejvýhodněji tak vychází 3 a 5 leté fixace. Pokud však klient chce delší dobu fixace, tedy větší jistotu, musí si připlatit. Delší fixace však nejsou klienty téměř preferovány.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank** – Konkurenční prostředí mezi bankami stlačilo úrokové sazby u hypotečních úvěrů dolů a právě v tomto období, kdy končí fixace u úvěrů poskytnutých v letech 2007 a 2008 se banky předhánějí svými nabídkami.
- **Druh produktu** – Banky nenabízejí jen jeden hypoteční produkt. Jejich nabídka je různorodá a jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou). Banky nabízejí např. hypoteční úvěry do 70 % hodnoty nemovitosti, ale i úvěry do 100 % hodnoty nemovitosti. Lépe zajištěné úvěry jsou pro banku méně rizikové, a proto nabízejí nižší úrokovou sazbu. Dále se banky mohou lišit ve způsobu splácení úvěru. Banky nabízejí produkty, které se splácejí anuit, progresivně nebo degresivně.
- **Nový klient nebo konec fixace** – Banky nabízejí různé úrokové sazby pro nové klienty a pro klienty, kterým skončila doba fixace, a pokračují ve splácení úvěru. Novému klientovi se musí banka zalíbit, a tak mu nabídne nižší úrokovou sazbu než stávajícímu klientovi, který řádně splácel a rozhoduje se co dál. Na druhou stranu při refinancování úvěru klienta, který řádně splácí již několik let, je riziko nesplácení nižší.

(Syrový, 2005, s. 42 – 43)

### 3.4.7 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr, jak jsem již zmínil, musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry nad rámec této hodnoty, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. To se provádí tak, že banka rozlišuje, která část úvěru je do 70 % z hodnoty nemovitosti a která část ji překračuje. Klient tak má jeden hypoteční úvěr, který

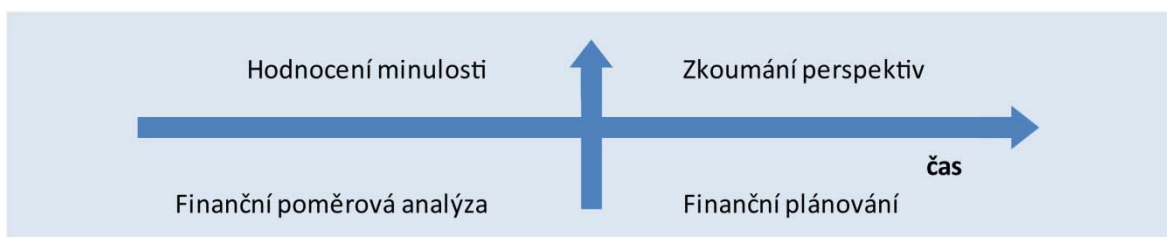
z pravidla mívá vyšší úrokovou sazbu, než kdyby výše úvěru byla stanovena pouze do 70 % hodnoty nemovitosti.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Jako doplňkový zajišťovací instrument může banka požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele opět ve prospěch banky. Banka může také vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopný poskytnutý úvěr splácet. (Srov. Syrový a Novotný, 2005, s. 76; Dům a byt, © 2006 – 2013)

## 4 FINANČNÍ ANALÝZA

V současnosti se neustále mění ekonomické prostředí a spolu s těmito změnami dochází ke změnám rovněž ve firmách, které jsou součástí tohoto prostředí. Úspěšná firma se při svém hospodaření bez rozboru finanční situace firmy již neobejde. Nejčastější rozborová metoda – finanční ukazatele- zpracovaná v rámci finanční analýzy se využívá při vyhodnocování úspěšnosti firemní strategie v návaznosti na ekonomické prostředí (v návaznosti na změny tržní struktury, konkurenční pozice, respektive celkové ekonomické situace ve firmě).

Existuje celá řada způsobů, jak definovat pojem finanční analýza. V zásadě nejvýstižnější definicí je však ta, která říká, že finanční analýza představuje systematický rozbor získaných dat, které jsou obsaženy především v účetních výkazech. Finanční analýzy v sobě zahrnují hodnocení firemní minulosti, současnosti a předpovídání budoucích finančních podmínek. (Růčková, 2011, s. 9)



Obr. 4 Časové hledisko hodnocení informací (Růčková, 2011, s. 9)

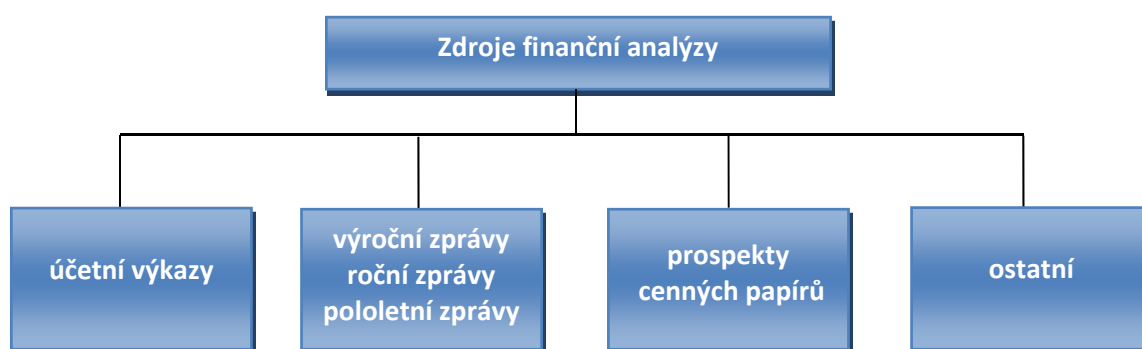
### 4.1 Účel finanční analýzy

Dle Knápkové (2010, s. 15) finanční analýza slouží ke komplexnímu zhodnocení finanční situace podniku. Pomáhá odhalit, zda je podnik dostatečně ziskovým, zda má vhodnou kapitálovou strukturu, zda využívá efektivně svých aktiv, zda je schopen včas splácet své závazky a celou řadu dalších významných skutečností.

Finanční analýzy je nedílnou součástí finančního řízení, protože slouží jako zpětná vazba o tom, kam podnik v jednotlivých oblastech došel, v čem se mu podařilo splnit jeho předpoklady a kde naopak došlo k situaci, které chtěl předejít. Jelikož nelze ovlivnit, co již proběhlo v minulosti, výsledky finanční analýzy slouží především jako cenné informace pro budoucnost podniku.

## 4.2 Zdroje informací pro finanční analýzu

Kvalitní a komplexní vstupní informace jsou základem úspěšné finanční analýzy, jelikož ze špatných podkladů nemohou ani sebelepší metody a techniky finanční analýzy poskytnout hodnotné výsledky. Je důležité podchytit všechny data, která by mohla jakkoliv zkreslit výsledky hodnocení finančního zdraví společnosti. (Kolář, Mrkvička, 2006, s. 21; Vochozka, 2011, s. 14)



Obr. 5 Zdroje finanční analýzy (Králová, 2009, s. 9)

Při vypracování finanční analýzy jsou hlavním zdrojem informací účetní výkazy, jejichž strukturu upravuje vyhláška Ministerstva financí ČR, která vychází ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a z postupu účtování.

Účetní výkazy poskytují informace celé řadě uživatelů a lze je rozdělit do dvou základních skupin:

- výkazy finančního účetnictví, které podávají informace zejména externím uživatelům. Poskytují přehled o stavu a struktuře majetku, zdrojích krytí, tvorbě a užití hospodářského výsledku, pohybu peněžních toků a o změnách ve vlastním kapitálu.
- výkazy vnitropodnikového účetnictví, které vychází z vlastních potřeb společnosti a nepodléhají žádné jednotné metodické úpravě. Užitím vnitropodnikových informací dochází ke zpřesnění výsledků finanční analýzy a eliminaci rizika odchylky od skutečnosti, neboť jsou tyto výkazy sestavovány častěji a umožňují vytvářet podrobnější časové řady.

(Kolář, Mrkvička, 2006, s. 24; Růčková, 2007, s. 21)

Aby bylo možné úspěšně začít se zpracováním finanční analýzy, jsou důležité základní účetní výkazy. Jedná se o rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce, jejíž součástí bývá výkaz o peněžních tocích. (Králová, 2009, s. 10; Růčková, 2007, s. 21)

### 4.3 Metody finanční analýzy

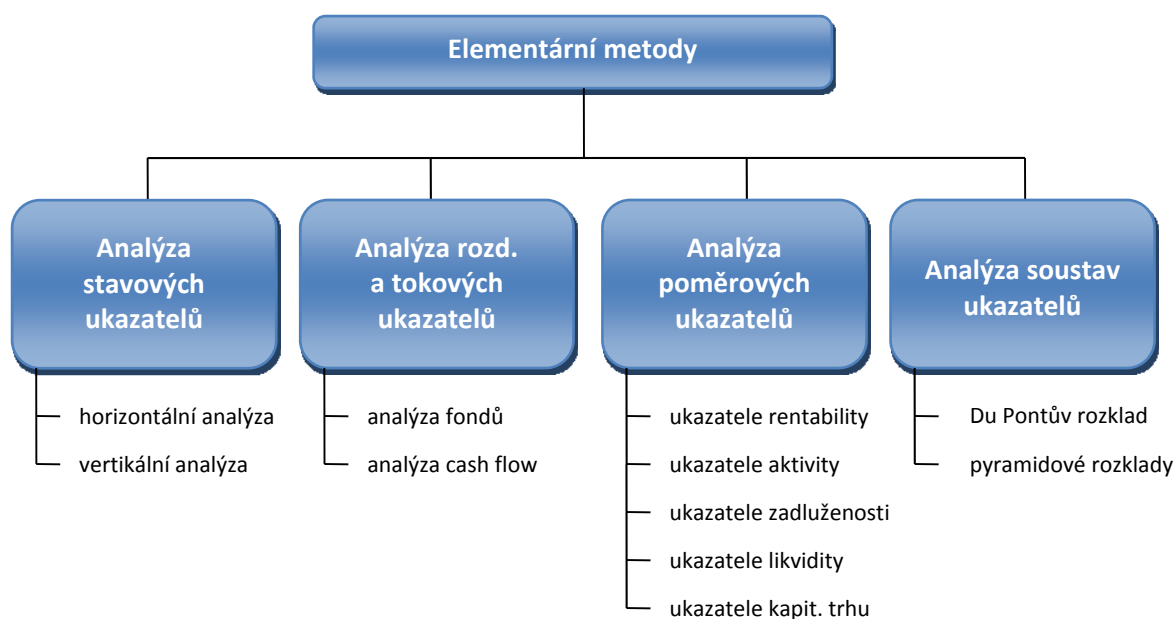
V praxi lze provádět rozbor finanční situace celou řadou metod. Při realizaci finanční analýzy je potřeba dbát na přiměřenost volby metod analýzy. Volba musí být učiněna s ohledem na:

- účelnost – metoda musí odpovídat předem zadanému cíli. Finanční analytik pracuje na zakázku, a proto je důležité si uvědomit, k jakému účelu má výsledná analýza sloužit.
- nákladnost – analýza potřebuje kvalifikovanou práci a čas, což přináší celou řadu nákladů, které by však měly být přiměřené návratnosti takto vynaložených nákladů,
- spolehlivost – tu lze zvýšit kvalitnějším využitím všech dostupných dat. Čím budou spolehlivější vstupní informace, tím spolehlivější by měly být výsledky plynoucí z finanční analýzy.

(Králová, 2009, s. 15; Růčková, 2007, s. 40)

Dle literatury Knápkové a Pavelkové (2010, s. 59) patří k základním metodám využívaných při finanční analýzy zejména:

- analýza stavových ukazatelů,
- analýza rozdílových ukazatelů,
- analýza tokových ukazatelů,
- analýza poměrových ukazatelů,
- analýza soustav ukazatelů a
- souhrnné ukazatele hospodaření.



Obr. 6 Elementární metody finanční analýzy (Růčková, 2007, s. 44)

#### 4.3.1 Analýza stavových ukazatelů

##### Horizontální analýza

Podstatou horizontální analýzy je porovnání změn položek výkazu rozvaha nebo výkazu zisku a ztráty v časové posloupnosti. Pomocí těchto změn lze odvodit i pravděpodobný vývoj příslušných ukazatelů v budoucnosti, při čemž je však nutné postupovat s velkou opatrností, jelikož záleží na tom, zda se podnik v budoucnu bude chovat stejně jako v minulosti. K dostatečně vypovídající schopnosti této metody analýzy je potřeba:

- dostatečně dlouhá časová řada údajů - minimálně dvě období (lepší více než dvě),
- zajistit srovnatelnost údajů v časové řadě u konkrétního analyzovaného podniku,
- vyloučit z údajů všechny náhodné vlivy, které nějakým způsobem ovlivňovaly vývoj určité položky,
- při odhadech budoucího vývoje zahrnout do analýzy objektivně předpokládané změny (vývoj měnového kurzu, míru inflace apod.), existuje zde riziko chybného odhadu.

(Kolář, Mrkvička, 2006, s. 54-55, Králová, 2009, s. 18)



### **Vertikální analýza**

Tato metoda spočívá ve vyjádření jednotlivých položek účetních výkazů jako procentuálního podílu k jediné zvolené základně položené jako 100 %. Tato analýza je někdy nazývána také strukturální. Pro rozbor rozvahy je jako základ zvolena výše aktiv celkem (nebo pasiv celkem), pro rozbor výkazu zisku a ztráty velikost celkového obrátu tj. výnosy celkem. (Kolář, Mrkvička, 2006, s. 58; Knápková, 2010, s. 66)

#### **4.3.2 Analýza rozdílových a tokových ukazatelů**

Dle Ručkové (2007, s. 44) se tato analýza zabývá především základními účetními výkazy, které v sobě primárně nesou tokové položky. Jedná se především o výkaz zisku a ztráty a výkaz cash flow. Stranou však nezůstává ani rozvaha, jelikož analýzu oběžných aktiv lze provést také pomocí rozdílových ukazatelů. K metodám, kde je využíváno rozdílových ukazatelů patří analýza fondů finančních prostředků, která je zaměřena především na čistý pracovní kapitál, který slouží k určení optimální výše jednotlivých položek aktiv a stanovení jejich celkové přiměřené výše. Co se týče analýzy cash flow, záměrem je vyjádřit a poměřit vnitřní finanční sílu podniku, tj. schopnost vytvářet přebytky z vlastní hospodářské činnosti použitelné k financování existenčně důležitých potřeb – výplata dividend, úhrada závazků aj.

#### **4.3.3 Analýza poměrových ukazatelů**

Analýza poměrových ukazatelů je základní a nejčastěji používanou metodou finanční analýzy. Tato analýza vychází výhradně ze základních účetních výkazů. Poměrový ukazatel lze vypočítat jako poměr jedné nebo několika účetních položek základních účetních výkazů k jiné položce nebo k jejich skupině. (Ručková, 2007, s. 47)

Králová (2009, s. 26) rozděluje tyto ukazatele do několika skupin a to na poměrové ukazatele likvidity, aktivity, rentability, finanční stability, využívané na kapitálovém trhu a ukazatele konstruované na základě peněžních toků (cash flow).

### **Ukazatele likvidity**

Likvidita je nedílnou složkou hodnocení výkonnosti podniku. Při hodnocení ukazatelů likvidity je důležité vzít na vědomí jednu podstatnou skutečnost, a sice, že oběžný majetek neprodukuje žádný zisk, naopak v oběžném majetku má podnik své zdroje vázány. Proto je zde na jedné straně snaha o udržení likvidity tak nízké, jak jen to je možné a na druhé stra-

ně tak vysoké, aby s ohledem na prostředí byl vytvořen předpoklad likvidity. Obecně lze říci, že ukazatele likvidity mají obecný tvar podílu toho čím možno platit k tomu, co je nutno platit. Z hlediska názvu a obsahu ukazatelů se zpravidla používají tři základní ukazatele:

- okamžitá likvidita,
- běžná likvidita,
- a pohotová likvidita. (Kislingerová, 2001, s. 74 - 75; Růčková, 2007, s. 49)

### **Okamžitá likvidita**

Okamžitá likvidita bývá označována též jako likvidita 1. stupně neboli „cash ratio“ a je nejprísnejším ukazatelem likvidity. Měří schopnost uhradit závazky právě v tento okamžik. Vstupují do ní jen ty nejlikvidnější položky z rozvahy. Pod pojmem platební prostředky je nutné si představit peníze a jejich ekvivalenty, tj. krátkodobé cenné papíry a šeky.

$$\text{Okamžitá likvidita} = \text{pohotov\acute{e} platebn\acute{i} prost\acute{r}edky} / \text{dluhy s okamžitou splatností} \quad (7)$$

### **Běžná likvidita**

Jedná se o ukazatel, který v čitateli zahrnuje všechny složky oběžného majetku. Ukazuje, kolikrát pokrývají oběžná aktiva, krátkodobé závazky podniku nebo také kolika jednotkami oběžných aktiv je kryta jedna jednotka krátkodobých závazků. Běžná likvidita v podstatě vyjadřuje, jak by byl podnik schopen uspokojit své věřitele, kdyby proměnil veškerá oběžná aktiva v daném okamžiku na hotovost.

$$\text{Běžná likvidita} = \text{oběžná aktiva} / \text{krátkodobé dluhy} \quad (8)$$

### **Pohotová likvidita**

Pohotová likvidita je přesnějším vyjádřením schopnosti podniku dostát krátkodobým závazkům. Platí zde, že čítec by měl být stejný jako jmenovatel tedy poměr 1:1, případně až 1,5:1. Z doporučených hodnot je patrné, že pokud by byl poměr 1:1, podnik by byl schopen vyrovnat své závazky, aniž by musel prodat své zásoby. Vyšší hodnota je příznivá pro věřitele, nebude však příznivá z hlediska akcionářů a vedení podniku.

$$\text{Pohotová likvidita} = (\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby}) / \text{krátkodobé dluhy} \quad (10)$$

(Kislingerová, 2001, s. 74 - 76; Růčková, 2007, s. 49 - 50)

### Ukazatele aktivity

Tyto ukazatele informují o tom, jak podnik využívá jednotlivé majetkové části a dle Kislingerové (s. 71) zde lze pracovat s ukazateli dvojího typu – s ukazateli počtu obrátů, kt nebo dobou obratu. Konstrukce ukazatelů pracuje s jednotlivými majetkovými částmi, které se poměřují buď k tržbám, někdy k výnosům nebo jiným rozvrhovým základnám.

$$\text{Obrat aktiv} = \text{tržby} / \text{aktiva} \quad (11)$$

$$\text{Doba obratu zásob} = \text{průměrný stav zásob} / \text{tržby} * 360 \quad (12)$$

$$\text{Doba obratu pohledávek} = \text{průměrný stav pohledávek} / \text{tržby} * 360 \quad (13)$$

$$\text{Doba obratu závazků} = \text{průměrný stav závazků} / \text{tržby} * 360 \quad (14)$$

### Ukazatele rentability

Rentabilitu lze definovat jako měřítko schopnosti podniku vytvářet nové zdroje, respektive dosahovat zisku pomocí investovaného kapitálu. Rentabilitou je vyjadřován výdělek z podnikatelské činnosti za určité období. Údaje o zisku jsou zjišťovány z výkazu zisku a ztráty, zatímco údaje o investovaném kapitálu zjišťujeme z rozvahy. (Kolář, Mrkvička, 2006, s. 82)

Jako nejčastěji používané ukazatele ke zjišťování rentability Ručková (2007, s. 52) uvádí:

- ukazatel rentability celkového vloženého kapitálu,
- ukazatel rentability vlastního kapitálu,
- rentabilitu odbytu a
- rentabilitu nákladů.

### Rentabilita celkového vloženého kapitálu ROA (return of assets)

Měřením ukazatele celkového vloženého kapitálu ROA (return on assets) nebo také ROI (return on investments) vyjadřujeme celkovou efektivnost firmy, její výdělečnou schopnost, nebo také produkční sílu. Udává nám, kolik korun zisku před úroky a daněmi získáme z jediné koruny celkového vloženého kapitálu.

$$\text{Rentabilita celkového kapitálu} = \text{Zisk před úroky a zdaněním} / \text{Aktiva} \quad (15)$$

(Králová, 2009, s. 39; Ručková, 2007, s. 52)

### **Rentabilita vlastního kapitálu**

Tento ukazatel je klíčovým kritériem, podle kterého hodnotí úspěšnost zhodnocení investovaného kapitálu jeho vlastníci či akcionáři. Pomocí tohoto ukazatele mohou investoři zjistit, zda je jejich kapitál reprodukován s náležitou intenzitou odpovídající riziku investice, jelikož nás informuje o tom, kolik korun čistého zisku přinese každá vložená koruna vlastního kapitálu.

$$\text{Rentabilita vlastního kapitálu} = \text{čistý zisk} / \text{vlastní kapitál} \quad (16)$$

V čitateli je uveden a pouze hodnota čistého zisku, protože z něj se rozdělují a vyplácejí odměny akcionářů, dividendy a ve jmenovateli je dosazen vlastní kapitál.

(Králová, 2009, s. 38; Růčková, 2007, s. 56)

### **Rentabilita nákladů**

Rentabilita nákladů udává, kolik korun zisku přinese jedna koruna vynaložených nákladů. Tento ukazatel informuje o tom, jak se náklady podílejí na tvorbě zisku podniku a opět zde platí, že čím více, tím lépe firma své vstupy zhodnocuje.

$$\text{Rentabilita nákladů} = \text{Zisk} / \text{Náklady} \quad (17)$$

Do vzorce lze pro podrobnější hodnocení hospodaření vkládat různé úrovně nákladů, nejčastěji používané jsou však provozní náklady. (Králová, 2009, s. 41)

### **Rentabilita tržeb**

Další ukazatelem, který je běžně mezi ukazateli rentability využíván, je rentabilita tržeb. Tento ukazatel nás informuje o tom, kolik korun zisku přinese jedna koruna realizovaných tržeb. Rentabilita tržeb udává, jak se tržby podílejí na tvorbě zisku podniku.

$$\text{Rentabilita tržeb} = \text{Čistý zisk} / \text{Tržby} \quad (18)$$

Jakou úroveň zisku či tržeb dosadíme, záleží především na tom, jakou rentabilitu chceme vypočítat. Nejčastěji je však do čitatele vkládán zisk po zdanění a do jmenovatele celkové tržby. (Králová, 2009, s. 40; Růčková, 2007, s. 56)

### Ukazatele zadluženosti, majetkové a finanční struktury

Zadluženost vyjadřuje skutečnost, kdy podnik používá k financování aktiv ve své činnosti cizí zdroje, tedy dluh. V reálné ekonomice u velkých podniků nepřichází v úvahu, že by podnik financoval veškerá svá aktiva z vlastního nebo naopak jen z cizího kapitálu. Zadluženost sama o sobě nemusí být negativní charakteristikou. Určitá výše zadlužení je obvykle pro firmu užitečná. Proto by každá firma měla usilovat o optimální kapitálovou strukturu, tedy o nejvhodnější poměr vlastních a cizích zdrojů. (Pavelková, Knápková a Pálka, 2009, s. 31)

$$\text{Celková zadluženost} = \text{Cizí zdroje} / \text{Pasiva} \quad (19)$$

$$\text{Míra zadluženosti} = \text{Cizí zdroje} / \text{Vlastní kapitál} \quad (20)$$

$$\text{Úrokové krytí} = \text{EBIT} / \text{Nákladové úroky} \quad (21)$$

#### 4.3.4 Souhrnné ukazatele

Souhrnné indexy hodnocení mají za cíl vyjádřit souhrnnou charakteristiku celkové finančně-ekonomické situace a výkonnosti podniku pomocí jednoho čísla. Jejich vypovídací schopnost je však nižší, jsou vhodné pouze pro rychlé a globální srovnání řady podniků a mohou sloužit jako orientační podklad pro další hodnocení. (Růčková, 2010, s. 70)

#### Ekonomická přidaná hodnota (EVA)

Dle literatury Scholleové (2009, s. 96) je ekonomická přidaná hodnota ekonomickým ziskem podniku, který ve firmě zůstane po uspokojení všech poskytovatelů kapitálu, tzn. poté, co odměnu za poskytnutý kapitál z firmy odnesou jak věřitelé (s jejich požadavky se počítá ve výkazu zisků a ztrát), tak vlastníci, jejichž požadavky jsou uspokojovány až z čistého zisku. Nutnost finanční analýzy pomocí EVA vychází z nedostatků klasických poměrových ukazatelů, vycházejících z účetních výkazů. Firma vytváří hodnotu tehdy, je-li čistý provozní výsledek hospodaření (NOPAT) vyšší než náklady použitého kapitálu (tedy součet úroků placených a vyplacených dividend). Tuto definici lze vyjádřit následující rovnicí:

$$\text{EVA} = \text{EBIT} * (1 - \text{daňová sazba v \%}) - \text{WACC} * C \quad (22)$$

kde EBIT = provozní výsledek hospodaření

WACC = vážené průměrné náklady kapitálu

C = firmou použitý kapitál

První část vzorce bývá označována jako čistý provozní výsledek hospodaření (NOPAT), neboť do součinu vstupují pouze provozní výsledek hospodaření a výše daňové sazby. Druhá část vzorce se zabývá celkovým investovaným kapitálem, který je zpoplatněn váženými průměrnými náklady kapitálu, které vypočítáme podle následujícího vzorce.

$$WACC = r_d * (1 - d) * D/C + r_e * E/C \quad (23)$$

kde  $r_d$  = náklady na cizí kapitál

$d$  = sazba daně z příjmů právnických osob

$D$  = cizí kapitál

$E$  = vlastní kapitál

$C$  = celkový dlouhodobě investovaný kapitál

$r_e$  = náklady vlastního kapitálu

(Ručková, 2010, s. 65-66)

### Model IN – index důvěryhodnosti

V případě tohoto modelu se jedná o predikční model vhodný pro podmínky transformujících se ekonomik, jehož autorem jsou čeští analytici Ivan a Inka Neumaierovi. Snahou tohoto modelu je vyhodnotit finanční zdraví českých firem v českém prostředí. Model IN je stejně jako Altmanův model vyjádřen rovnicí, v níž jsou zařazeny poměrové ukazatele zadluženosti, rentability, likvidity a aktivity. Každému z těchto ukazatelů je přiřazena váha, která je váženým průměrem hodnot tohoto ukazatele v odvětví.

$$IN = V_1 * A/CZ + V_2 * EBIT/U + V_3 * EBIT/A + V_4 * (T/A) + V_5 * OA/(KZ + KBU) + V_6 * ZPL/T \quad (24)$$

kde  $A$  = aktiva

$CZ$  = cizí zdroje

$U$  = nákladové úroky

$T$  = tržby

$OA$  = oběžná aktiva

$KZ$  = krátkodobé závazky

KBU = krátkodobé bankovní úvěry

ZPL = závazky po lhůtě splatnosti

$V_n$  = váhy, které vyjadřují podíl významnosti ukazatele ke kritériální hodnotě

Co se týče hodnocení výsledků, je-li index vyšší než 2, pak se jedná o podnik s dobrým finančním zdravím. V případě, že se index nachází v intervalu 1-2, jedná se o firmu s nevyhraněnými výsledky a s potenciálními problémy, nacházejí-li se hodnoty v nižším pásmu spektra. Pokud je hodnota indexu nižší než 1, jde o projev finanční neudrživosti a firma se pravděpodobně ocitne v existenčních problémech.

(Králová, 2009, s. 61; Růčková, 2010, s. 75)

### Altmanův model

Altmanův model neboli Altmanův index finančního zdraví podniku je typickým příkladem souhrnného indexu hodnocení. Jedná se o model, který vychází z propočtu globálních indexů, respektive indexu celkového hodnocení. Jde v podstatě o rovnici, ve které se sčítají váhy (koeficienty) vybrané kombinace poměrových ukazatelů. Pro společnosti, které patří do skupiny firem veřejně obchodovatelných lze tuto rovnici vyjádřit následovně:

$$Z = 1,2 X_1 + 1,4 X_2 + 3,3 X_3 + 0,6 X_4 + 1 X_5 \quad (25)$$

kde  $X$  = podíl pracovního kapitálu k celkovým aktivům

$X_2$  = rentabilita čistých aktiv

$X_3$  = EBIT / aktiva celkem

$X_4$  = tržní hodnota ZJ / celkové závazky nebo průměrný kurz akcií / nominální hodnota cizích zdrojů

$X_5$  = tržby / aktiva celkem

V případě, že je hodnota vypočteného indexu vyšší než 2,99, jedná se o firmu, jejíž finanční situace je uspokojivá. Je-li hodnota v rozmezí 1,81 – 2,98, hovoříme o šedé zóně, což znamená, že firmu nelze jednoznačně označit za úspěšnou, ani jako firmu s problémy. Hodnoty pod 1,81 signalizují poměrně výrazné finanční problémy, a tedy i možnost bankrotu. Pokud se jedná o společnost, která není veřejně obchodovatelná na burze, lze Altmanův model vyjádřit rovnicí:

$$Z = 0,717 X_1 + 0,847 X_2 + 3,107 X_3 + 0,42 X_4 + 0,998 X_5 \quad (26)$$

Interpretace výsledků je zde odlišná jako u firem veřejně obchodovatelných, neboť hraniční hodnoty jsou zde posunuty o něco níže.

- hodnoty nižší než 1,2                      pásma bankrotu
- hodnoty od 1,2 do 2,9                    pásma šedé zóny
- hodnoty nad 2,9                            pásma prosperity

(Králová, 2009, s. 60; Růčková, 2010, s. 73)



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost XY, s.r.o. vznikla v roce 1999 jako obchodní společnost a svoje stávající podnikatelské aktivity začala vyvíjet zejména po roce 2000, kdy začala provozovat penzion v historickém centru Olomouce. Penzion je starým měšťanským domem a jeho základy pochází z 15. století. V letech 2003 až 2005 proběhla kompletní rekonstrukce s cílem zachovat co největší množství historických prvků. Penzion v současné chvíli nabízí 13 pokojů s podlahovou plochou od 14 do 61 m<sup>2</sup>.

### 5.1 Základní informace o společnosti XY, s.r.o.

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Obchodní firma:     | XY, s.r.o.                    |
| Právní forma:       | společnost s ručením omezeným |
| Sídlo firmy:        | Olomouc                       |
| Datum zápisu do OR: | 14. června 1999               |
| Předmět podnikání:  | ubytovací služby              |
| Základní kapitál:   | 100 000 Kč                    |

### 5.2 SWOT analýza – XY, s.r.o.

| SWOT analýza      |  |  |
|-------------------|--|--|
|                   | Silné stránky  | Slabé stránky  |
| Vnitřní prostředí | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Atraktivní umístění v historickém centru Olomouce</li> <li>■ Stálá klientela</li> <li>■ Konkurenceschopné ceny</li> <li>■ Kvalifikovaný personál</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sezónní výkyvy</li> <li>■ Komunikace se zákazníkem (Internetové stránky, sociální sítě)</li> </ul>                                    |
|                   | Příležitosti   | Hrozby   |
| Vnější prostředí  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rozšíření služeb nabízených zákazníkům</li> <li>■ Nové cílové skupiny zákazníků</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Změny v legislativě</li> <li>■ Daňové sazby (DPH, DPPO)</li> <li>■ Nová i stávající konkurence</li> <li>■ Provozní náklady</li> </ul> |

Obr. 7 SWOT analýza společnosti XY, s.r.o. (vlastní zpracování)

### 5.3 Charakteristika odvětví - Ubytování a stravování (OKEČ 55)

Odvětví zahrnuje služby spojené s krátkodobým nebo přechodným ubytováním v hotelech, penzionech, turistických ubytovnách, kempech a rekreačních zařízeních, ale také ve vysokoškolských kolejích a domovech mládeže. Nepatří sem však služby spojené s bydlením.

Do sekce ubytování a stravování se zařazují následující činnosti:

- hotely a podobná ubytovací zařízení;
- kempy a jiná ubytování pro krátkodobé ubytování;
- restaurace;
- výčepy a bary;
- stravování účelové a dodávky hotových jídel.

V podnikatelském sektoru bylo zjištěno 50 233 aktivních ekonomických subjektů, v tom 5 995, tj. 11,9 % nefinančních podniků a 44 138 fyzických osob. 50 017 podniků zaměstnávalo 0 – 49 zaměstnanců, 50 – 249 zaměstnanců pracovalo ve 197 podnicích a více než 250 zaměstnanců zaměstnávalo 19 podniků.

Celkové výnosy v odvětví ubytování a stravování dle analýzy Českého statistického úřadu rostly v posledních letech v průměru o 5,1 %. U fyzických osob činil průměrný roční nárůst 4,6 %, u právnických osob 6,4 %. Náklady rostly v průměru o 1 % pomaleji než výnosy. Největší položkou výnosů jsou tržby, které se podílí na celkových výnosech téměř 92 %. V nákladech dominuje výkonová spotřeba, jejíž podíl je 58 %. Celkový majetek podniků v odvětví ubytování a stravování dosahuje 73 %. Ve struktuře dlouhodobého majetku tvoří 83 % podíl budov a staveb. Celková zadluženost podniků v odvětví ubytování a stravování vyjádřená podílem cizího kapitálu je poměrně vysoká, v průměru asi 65 %.

V tomto odvětví se v příštích letech dá očekávat významný nárůst náročnosti spotřebitelů, kteří stále častěji budou vyhledávat produkty a služby, které jim budou šité na míru, a bude třeba jim přizpůsobovat nabídku. Stejně jako v obchodě vzroste význam Internetu jako informačního a komunikačního nástroje mezi zákazníkem a poskytovatelem služeb. (Český statistický úřad, © 2013)

## 6 FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI XY, A.S.

Následující část se zabývá primárně analýzou účetních výkazů, tzn. rozvahy a výkazu zisků a ztráty. Následuje zhodnocení všech složek finanční rovnováhy společnosti. Těmi jsou především zadluženost, likvidita, rentabilita a aktivita. Na závěr jsou uvedeny souhrnné ukazatele, např. Z – skóre, Index IN05 a Ekonomická přidaná hodnota.

### 6.1 Absolutní ukazatele

Účetní výkazy obsahují údaje, které lze přímo použít, absolutní ukazatele. Těch lze využít především k analýze vývojových trendů a k procentnímu rozboru jednotlivých komponent.

#### 6.1.1 Majetková a finanční struktura podniku

Základní informace o majetkové struktuře firmy nám poskytne pohled na jednotlivé položky aktiv a pasiv v rozvaze. Procentuální rozbor položek majetkové a finanční struktury a vývojové trendy jsou uvedeny v následujících tabulkách číslo 4 a 5.

Tab. 3 Procentuální rozbor položek majetkové a finanční struktury (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)                             | 2007        |             | 2008        |             | 2009        |             | 2010        |             | 2011        |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                    | <b>2859</b> | <b>100%</b> | <b>2978</b> | <b>100%</b> | <b>2647</b> | <b>100%</b> | <b>6995</b> | <b>100%</b> | <b>7004</b> | <b>100%</b> |
| <b>Dlouhodobý majetek</b>               | <b>1152</b> | <b>40%</b>  | <b>1391</b> | <b>47%</b>  | <b>1118</b> | <b>42%</b>  | <b>5556</b> | <b>79%</b>  | <b>5048</b> | <b>72%</b>  |
| Dlouhodobý nehmotný majetek             | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| Dlouhodobý hmotný majetek               | 1152        | 40%         | 1391        | 47%         | 1118        | 42%         | 5556        | 79%         | 5048        | 72%         |
| Dlouhodobý finanční majetek             | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| <b>Oběžná aktiva</b>                    | <b>1425</b> | <b>50%</b>  | <b>1774</b> | <b>60%</b>  | <b>1392</b> | <b>53%</b>  | <b>938</b>  | <b>13%</b>  | <b>1654</b> | <b>24%</b>  |
| Zásoby                                  | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| Dlouhodobé pohledávky                   | 0           | 0%          | 16          | 1%          | 36          | 1%          | 55          | 1%          | 0           | 0%          |
| Krátkodobé pohledávky                   | 219         | 8%          | 270         | 9%          | 328         | 12%         | 305         | 4%          | 851         | 12%         |
| Krátkodobý finanční majetek             | 1206        | 42%         | 1488        | 50%         | 1028        | 39%         | 578         | 8%          | 803         | 11%         |
| <b>Ostatní aktiva</b>                   | <b>43</b>   | <b>2%</b>   | <b>52</b>   | <b>2%</b>   | <b>137</b>  | <b>5%</b>   | <b>501</b>  | <b>7%</b>   | <b>302</b>  | <b>4%</b>   |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                    | <b>2859</b> | <b>100%</b> | <b>2978</b> | <b>100%</b> | <b>2647</b> | <b>100%</b> | <b>6995</b> | <b>100%</b> | <b>7004</b> | <b>100%</b> |
| <b>Vlastní kapitál</b>                  | <b>411</b>  | <b>14%</b>  | <b>579</b>  | <b>19%</b>  | <b>670</b>  | <b>25%</b>  | <b>943</b>  | <b>13%</b>  | <b>1451</b> | <b>21%</b>  |
| Základní kapitál                        | 100         | 3%          | 100         | 3%          | 100         | 4%          | 100         | 1%          | 100         | 1%          |
| Kapitálové fondy                        | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku  | 10          | 0%          | 10          | 0%          | 10          | 0%          | 10          | 0%          | 10          | 0%          |
| Výsledek hospodaření minulých let       | 173         | 6%          | 301         | 10%         | 469         | 18%         | 560         | 8%          | 833         | 12%         |
| Výsledek hospodaření běžného úč. období | 128         | 4%          | 168         | 6%          | 91          | 3%          | 273         | 4%          | 508         | 7%          |
| <b>Cizí zdroje</b>                      | <b>2318</b> | <b>81%</b>  | <b>2259</b> | <b>76%</b>  | <b>1839</b> | <b>69%</b>  | <b>5833</b> | <b>83%</b>  | <b>5372</b> | <b>77%</b>  |
| Rezervy                                 | 500         | 17%         | 300         | 10%         | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| Dlouhodobé závazky                      | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 4000        | 57%         | 3100        | 44%         |
| Krátkodobé závazky                      | 892         | 31%         | 1323        | 44%         | 1511        | 57%         | 1833        | 26%         | 2272        | 32%         |
| BÚ a fin. výp. krátkodobé               | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| BÚ dlouhodobé                           | 926         | 32%         | 636         | 21%         | 328         | 12%         | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| <b>Ostatní pasiva</b>                   | <b>130</b>  | <b>5%</b>   | <b>128</b>  | <b>4%</b>   | <b>138</b>  | <b>5%</b>   | <b>219</b>  | <b>3%</b>   | <b>181</b>  | <b>3%</b>   |

Tab. 4 Vývojové trendy položek majetkové a finanční struktury (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)                            | 2007        | 2008        | 08/07       | 2009        | 09/08       | 2010        | 10/09       | 2011        | 11/10       | 11/07       |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                   | <b>2859</b> | <b>2978</b> | <b>104%</b> | <b>2647</b> | <b>89%</b>  | <b>6995</b> | <b>264%</b> | <b>7004</b> | <b>100%</b> | <b>245%</b> |
| <b>Dlouhodobý majetek</b>              | <b>1152</b> | <b>1391</b> | <b>121%</b> | <b>1118</b> | <b>80%</b>  | <b>5556</b> | <b>497%</b> | <b>5048</b> | <b>91%</b>  | <b>438%</b> |
| Dlouhodobý hmotný majetek              | 1152        | 1391        | 121%        | 1118        | 80%         | 5556        | 497%        | 5048        | 91%         | 438%        |
| <b>Oběžná aktiva</b>                   | <b>1425</b> | <b>1774</b> | <b>124%</b> | <b>1392</b> | <b>78%</b>  | <b>938</b>  | <b>67%</b>  | <b>1654</b> | <b>176%</b> | <b>116%</b> |
| Dlouhodobé pohledávky                  | 0           | 16          | x           | 36          | 225%        | 55          | 153%        | 0           | 0%          | x           |
| Krátkodobé pohledávky                  | 219         | 270         | 123%        | 328         | 121%        | 305         | 93%         | 851         | 279%        | 389%        |
| Krátkodobý finanční majetek            | 1206        | 1488        | 123%        | 1028        | 69%         | 578         | 56%         | 803         | 139%        | 67%         |
| <b>Ostatní aktiva</b>                  | <b>43</b>   | <b>52</b>   | <b>121%</b> | <b>137</b>  | <b>263%</b> | <b>501</b>  | <b>366%</b> | <b>302</b>  | <b>60%</b>  | <b>702%</b> |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                   | <b>2859</b> | <b>2978</b> | <b>104%</b> | <b>2647</b> | <b>89%</b>  | <b>6995</b> | <b>264%</b> | <b>7004</b> | <b>100%</b> | <b>245%</b> |
| <b>Vlastní kapitál</b>                 | <b>411</b>  | <b>579</b>  | <b>141%</b> | <b>670</b>  | <b>116%</b> | <b>943</b>  | <b>141%</b> | <b>1451</b> | <b>154%</b> | <b>353%</b> |
| Základní kapitál                       | 100         | 100         | 100%        | 100         | 100%        | 100         | 100%        | 100         | 100%        | 100%        |
| Kapitálové fondy                       | 0           | 0           | x           | 0           | x           | 0           | x           | 0           | x           | x           |
| Rezervní fond a ostatní fondy ze zisku | 10          | 10          | 100%        | 10          | 100%        | 10          | 100%        | 10          | 100%        | 100%        |
| Výsledek hospodaření minulých let      | 173         | 301         | 174%        | 469         | 156%        | 560         | 119%        | 833         | 149%        | 482%        |
| Výsledek hosp. běžného úč. období      | 128         | 168         | 131%        | 91          | 54%         | 273         | 300%        | 508         | 186%        | 397%        |
| <b>Cizí zdroje</b>                     | <b>2318</b> | <b>2259</b> | <b>97%</b>  | <b>1839</b> | <b>81%</b>  | <b>5833</b> | <b>317%</b> | <b>5372</b> | <b>92%</b>  | <b>232%</b> |
| Rezervy                                | 500         | 300         | 60%         | 0           | 0%          | 0           | x           | 0           | x           | 0%          |
| Dlouhodobé závazky                     | 0           | 0           | x           | 0           | x           | 4000        | x           | 3100        | 78%         | x           |
| Krátkodobé závazky                     | 892         | 1323        | 148%        | 1511        | 114%        | 1833        | 121%        | 2272        | 124%        | 255%        |
| BÚ a fin. výp. krátkodobé              | 0           | 0           | x           | 0           | x           | 0           | x           | 0           | x           | x           |
| BÚ dlouhodobé                          | 926         | 636         | 69%         | 328         | 52%         | 0           | 0%          | 0           | x           | 0%          |
| <b>Ostatní pasiva</b>                  | <b>130</b>  | <b>128</b>  | <b>98%</b>  | <b>138</b>  | <b>108%</b> | <b>219</b>  | <b>159%</b> | <b>181</b>  | <b>83%</b>  | <b>139%</b> |

Při pohledu na rozvahu společnosti XY, s.r.o. je zřejmé, že se jedná o společnost, která se zabývá převážně poskytováním služeb. V průběhu analyzovaných let došlo k výrazné změně v majetkové struktuře sledované společnosti. Ta byla z počátku tvořena srovnatelně zastoupenými oběžnými aktivy a dlouhodobým majetkem. V posledních dvou analyzovaných letech již tvořil podstatně větší část majetku dlouhodobý majetek, a to až 79 %. Z hlediska celkového majetku společnosti lze pozorovat rostoucí hodnotu sumy aktiv, a to o 245 % v porovnání s rokem 2007. To bylo zapříčiněno především zvyšující se hodnotou dlouhodobého hmotného majetku, který v roce v roce 2010 činil 5 556 000 Kč. Společnost v roce 2010 koupila do svého vlastnictví bytový dům s nebytovými prostory v hodnotě 4 mil. Kč. Tato nemovitost je současně předmětem investičního záměru, který je součástí této práce. Za povšimnutí stojí fakt, že společnost nevlastní žádný dlouhodobý nehmotný a finanční majetek. V hodnotě oběžných aktiv mají největší zastoupení krátkodobé pohledávky a krátkodobý finanční majetek.

U finanční struktury je nejdůležitější skutečností rostoucí tendence vlastního kapitálu při stále vyšší základního kapitálu, což znamená, že je společnost trvale zisková. Jak je patrné

ze stále rostoucí výše výsledku hospodaření minulých let, společnost ponechává vydělané zisky ve společnosti pro její další rozvoj. Při pohledu na cizí zdroje, došlo k nejméně výraznější změně u položky dlouhodobých závazků v roce 2010. Právě v tomto roce společnost investovala do již zmiňované nemovitosti, která by v budoucnu měla sloužit jak k řešení bytové potřeby vlastníka společnosti, tak jako sídlo společnosti. Tento dlouhodobý závazek je neúročený a vzniknul na základě smlouvy o tichém společenství. Společnost XY, s.r.o. se zavázala na základě této smlouvy uhradit svůj závazek do 10 let. Společník však získává podíl na zisku, ale i na ztrátě, ve výši 5 %. Společnost v posledních analyzovaných letech nevyužívala ke svému financování žádné krátkodobé ani dlouhodobé úvěry, přesto je zastoupení cizích zdrojů v posledním analyzovaném roce 77 %.

### 6.1.2 Analýza výnosů a nákladů

Procentuální rozbor položek výnosů a nákladů obsahuje tabulka číslo 6. Vývojové trendy u položek výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny v tabulce číslo 7.

Tab. 5 Procentuální rozbor položek výnosů a nákladů (vlastní zpracování)

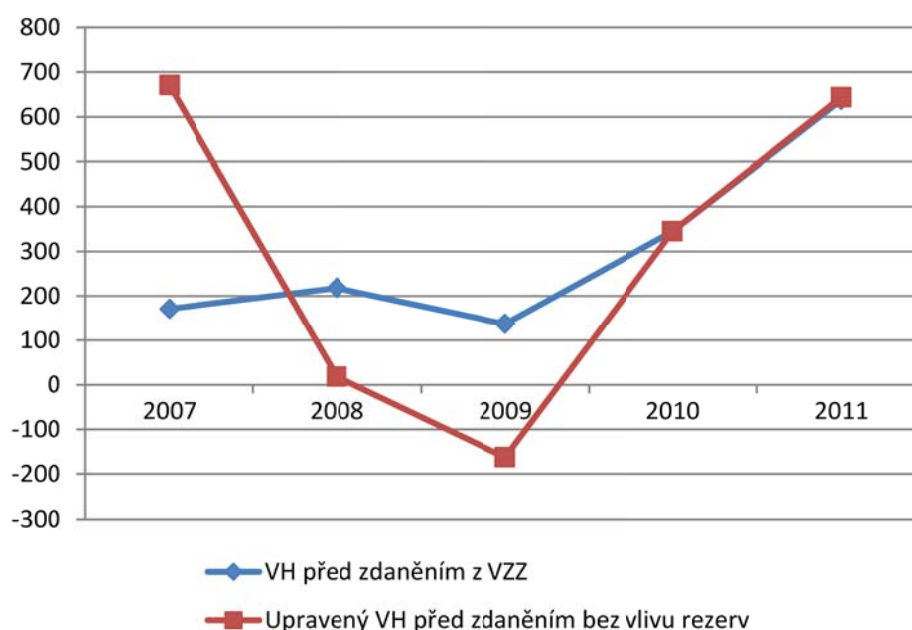
| tis. Kč                                    | 2007        |             | 2008        |             | 2009        |             | 2010        |             | 2011        |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 4234        | 100%        | 4078        | 98%         | 3248        | 100%        | 4125        | 99%         | 4117        | 75%         |
| Tržby z prodeje dlouh. majetku a materiálu | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 1390        | 25%         |
| Ostatní provozní výnosy                    | 6           | 0%          | 76          | 2%          | 0           | 0%          | 35          | 1%          | 6           | 0%          |
| Ostatní finanční výnosy                    | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 2           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          |
| Mimořádné výnosy                           | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 1           | 0%          |
| <b>VÝNOSY</b>                              | <b>4240</b> | <b>100%</b> | <b>4154</b> | <b>100%</b> | <b>3250</b> | <b>100%</b> | <b>4160</b> | <b>100%</b> | <b>5514</b> | <b>100%</b> |
| Výkonová spotřeba                          | 2372        | 58%         | 2907        | 70%         | 2401        | 74%         | 2554        | 61%         | 3176        | 58%         |
| Osobní náklady                             | 386         | 9%          | 698         | 17%         | 712         | 22%         | 722         | 17%         | 732         | 13%         |
| Daně a poplatky                            | 4           | 0%          | 2           | 0%          | 2           | 0%          | 7           | 0%          | 52          | 1%          |
| Odpisy DHM a DNM                           | 586         | 14%         | 324         | 8%          | 35          | 1%          | 311         | 7%          | 299         | 5%          |
| Zůstatková cena prod. dlouh. majetku       | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 0           | 0%          | 354         | 6%          |
| Změna stavu rezerv a OP                    | 500         | 12%         | -200        | -5%         | -300        | -9%         | 0           | 0%          | 6           | 0%          |
| Ostatní provozní náklady                   | 90          | 2%          | 84          | 2%          | 113         | 3%          | 145         | 3%          | 154         | 3%          |
| Nákladové úroky                            | 67          | 2%          | 49          | 1%          | 31          | 1%          | 11          | 0%          | 0           | 0%          |
| Ostatní finanční náklady                   | 64          | 2%          | 53          | 1%          | 49          | 2%          | 62          | 1%          | 47          | 1%          |
| Dan z příjmů za běžnou činnost             | 43          | 1%          | 50          | 1%          | 46          | 1%          | 72          | 2%          | 130         | 2%          |
| Mimořádné náklady                          | 0           | 0%          | 19          | 0%          | 70          | 2%          | 3           | 0%          | 56          | 1%          |
| <b>NÁKLADY</b>                             | <b>4112</b> | <b>100%</b> | <b>3986</b> | <b>96%</b>  | <b>3159</b> | <b>97%</b>  | <b>3887</b> | <b>93%</b>  | <b>5006</b> | <b>91%</b>  |

Tab. 6 Vývojové trendy položek výnosů a nákladů (vlastní zpracování)

| tis. Kč                                    | 2007        | 2008        | 08/07      | 2009        | 09/08      | 2010        | 10/09       | 2011        | 11/10       | 11/07       |
|--|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb | 4234        | 4078        | 96%        | 3248        | 80%        | 4125        | 127%        | 4117        | 100%        | 97%         |
| Tržby z prodeje dlouh. majetku a materiálu | 0           | 0           | x          | 0           | x          | 0           | x           | 1390        | x           | x           |
| Ostatní provozní výnosy                    | 6           | 76          | 1267%      | 0           | 0%         | 35          | x           | 6           | 17%         | 100%        |
| Ostatní finanční výnosy                    | 0           | 0           | x          | 2           | x          | 0           | 0%          | 0           | x           | x           |
| Mimořádné výnosy                           | 0           | 0           | x          | 0           | x          | 0           | x           | 1           | x           | x           |
| <b>VÝNOSY</b>                              | <b>4240</b> | <b>4154</b> | <b>98%</b> | <b>3250</b> | <b>78%</b> | <b>4160</b> | <b>128%</b> | <b>5514</b> | <b>133%</b> | <b>130%</b> |
| Výkonová spotřeba                          | 2372        | 2907        | 123%       | 2401        | 83%        | 2554        | 106%        | 3176        | 124%        | 134%        |
| Osobní náklady                             | 386         | 698         | 181%       | 712         | 102%       | 722         | 101%        | 732         | 101%        | 190%        |
| Daně a poplatky                            | 4           | 2           | 50%        | 2           | 100%       | 7           | 350%        | 52          | 743%        | 1300%       |
| Odpisy DHM a DNM                           | 586         | 324         | 55%        | 35          | 11%        | 311         | 889%        | 299         | 96%         | 51%         |
| Zůstatková cena prod. dlouh. majetku       | 0           | 0           | x          | 0           | x          | 0           | x           | 354         | x           | x           |
| Změna stavu rezerv a OP                    | 500         | -200        | -40%       | -300        | 150%       | 0           | 0%          | 6           | x           | 1%          |
| Ostatní provozní náklady                   | 90          | 84          | 93%        | 113         | 135%       | 145         | 128%        | 154         | 106%        | 171%        |
| Nákladové úroky                            | 67          | 49          | 73%        | 31          | 63%        | 11          | 35%         | 0           | 0%          | 0%          |
| Ostatní finanční náklady                   | 64          | 53          | 83%        | 49          | 92%        | 62          | 127%        | 47          | 76%         | 73%         |
| Dan z příjmů za běžnou činnost             | 43          | 50          | 116%       | 46          | 92%        | 72          | 157%        | 130         | 181%        | 302%        |
| Mimořádné náklady                          | 0           | 19          | x          | 70          | 368%       | 3           | 4%          | 56          | 1867%       | x           |
| <b>NÁKLADY</b>                             | <b>4112</b> | <b>3986</b> | <b>97%</b> | <b>3159</b> | <b>79%</b> | <b>3887</b> | <b>123%</b> | <b>5006</b> | <b>129%</b> | <b>122%</b> |

Z analýzy výnosů a nákladů je patrné, že ve společnosti představují většinu výnosů tržby za prodej vlastních výrobků a služeb. Společnost vykazuje poměrně stabilní výši těchto tržeb. Výjimkou je pouze rok 2009, kdy došlo k viditelnému snížení, což bylo důsledkem zpomalení ekonomiky. V roce 2011 došlo ve společnosti k poměrně znatelnému zvýšení výnosů, a to o 33 %. Klíčovou položkou tohoto navýšení jsou tržby z prodeje dlouhodobého majetku.

Z hlediska nákladů má největší zastoupení výkonová spotřeba, která se na celkových nákladech podílí 58 %. Další největší položkou jsou osobní náklady, které tvoří 13 % celkových nákladů. Neměli bychom přehlédnout položku změny stavu rezerv a opravných položek. V letech 2008 a 2009 došlo k čerpání dříve vytvořených rezerv a to v objemu 0,5 mil. Kč. Tato částka tedy byla zaúčtována do nákladů, ale se záporným znaménkem, tzn., že náklady byly sníženy o hodnotu čerpání těchto rezerv, což vedlo ke zvýšení výsledku hospodaření a vyšší dani z příjmů. Vývoj výsledku hospodaření před zdaněním je zobrazen v následujícím grafu.



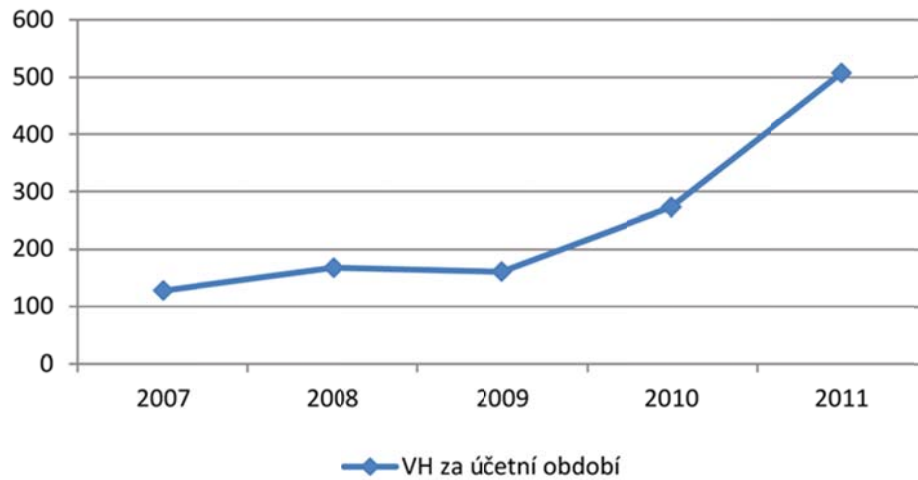
Obr. 8 Vývoj VH před zdaněním a vliv rezerv v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

Tabulka číslo 8 zachycuje přehled vývoje výsledku hospodaření i jeho jednotlivých součástí v letech 2007 – 2011. Z tabulky je patrné, že společnost vykazuje každoročně kladný hospodářský výsledek, který má rostoucí tendenci, především díky stále zvyšujícímu se provoznímu výsledku hospodaření. Obzvláště velký nárůst lze pozorovat v roce 2011, kdy se provozní VH zvýšil téměř o 76 %.

Tab. 7 Vývoj výsledku hospodaření (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)                | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Provozní VH                | 302        | 339        | 285        | 421        | 740        |
| Finanční VH                | -131       | -102       | -78        | -73        | -47        |
| Mimořádný VH               | 0          | -19        | -70        | -3         | -55        |
| <b>VH za účetní období</b> | <b>128</b> | <b>168</b> | <b>161</b> | <b>273</b> | <b>508</b> |
| VH před zdaněním z VZZ     | 171        | 218        | 137        | 345        | 638        |
| VH před zdaněním a úroky   | 104        | 169        | 106        | 334        | 638        |
| Nákladové úroky            | 67         | 49         | 31         | 11         | 0          |



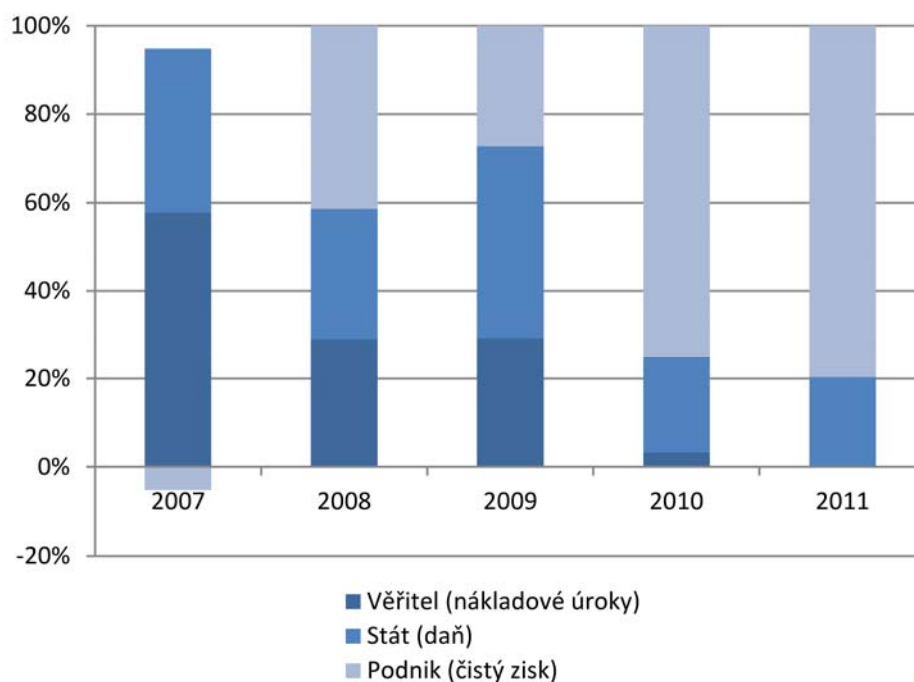


Obr. 9 Vývoj výsledku hospodaření v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

Tab. 8 Dělení VH před úroky a zdaněním (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)               | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>EBIT</b>               | <b>104</b> | <b>169</b> | <b>106</b> | <b>334</b> | <b>638</b> |
| Věřitel (nákladové úroky) | 67         | 49         | 31         | 11         | 0          |
| Stát (daň)                | 43         | 50         | 46         | 72         | 130        |
| Podnik (čistý zisk)       | -6         | 70         | 29         | 251        | 508        |

Tabulka číslo 9 názorně zobrazuje rozdělení hospodářského výsledku v jednotlivých letech. Na první pohled je patrný růst čistého zisku. Dále si lze všimnout klesající tendence nákladových úroků, což je způsobeno postupným splácením úvěru. Co se týče daňové povinnosti, ta byla vzhledem k dosaženému EBITU nejvyšší v roce 2011.



Obr. 10 Dělení výsledku hospodaření před úroky a zdaněním (EBIT) v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

## 6.2 Rozdílové ukazatele

Rozdílové ukazatele slouží k analýze a řízení finanční situace podniku s orientací na jeho likviditu. K nejvýznamnějším rozdílovým ukazatelům patří čistý pracovní kapitál, který je chápán jako rozdíl mezi oběžnými aktivy a krátkodobými cizími zdroji a má významný vliv na platební schopnost podniku.

V tabulce číslo 10 je uveden vývoj čistého pracovního kapitálu ve společnosti XY, s.r.o. v letech 2007 – 2011. Jak je z tabulky patrné, společnost má postupem času nedostatek čistého pracovního kapitálu, což je způsobeno stále rostoucími krátkodobými závazky, které postupem času převýšily oběžná aktiva. Společnost tak nemá dostatečně velký finanční polštář, tzn. prostředky pro krytí neočekávaných závazků. Záporné hodnoty čistého pracovního kapitálu, které je možné pozorovat od roku 2009, značí nebezpečí, že v případě nutnosti splacení krátkodobých závazků bude společnost nucena rozprodat část stálých aktiv.

Tab. 9 Vývoj čistého pracovního kapitálu (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)            | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|------------------------|------|------|------|------|------|
| Oběžná aktiva          | 1425 | 1774 | 1392 | 938  | 1654 |
| Krátkodobé cizí zdroje | 892  | 1323 | 1511 | 1833 | 2272 |
| Čistý pracovní kapitál | 533  | 451  | -119 | -895 | -618 |

### 6.3 Poměrové ukazatele

Základním nástrojem finanční analýzy jsou poměrové ukazatele. Těchto ukazatelů se postupně vyvinulo velké množství, a proto se třídí do skupin dle jednotlivých oblastí finanční analýzy. Jsou to ukazatele likvidity, rentability, zadluženosti a aktivity, popřípadě další ukazatele.

#### 6.3.1 Analýza zadluženosti, majetkové a finanční struktury

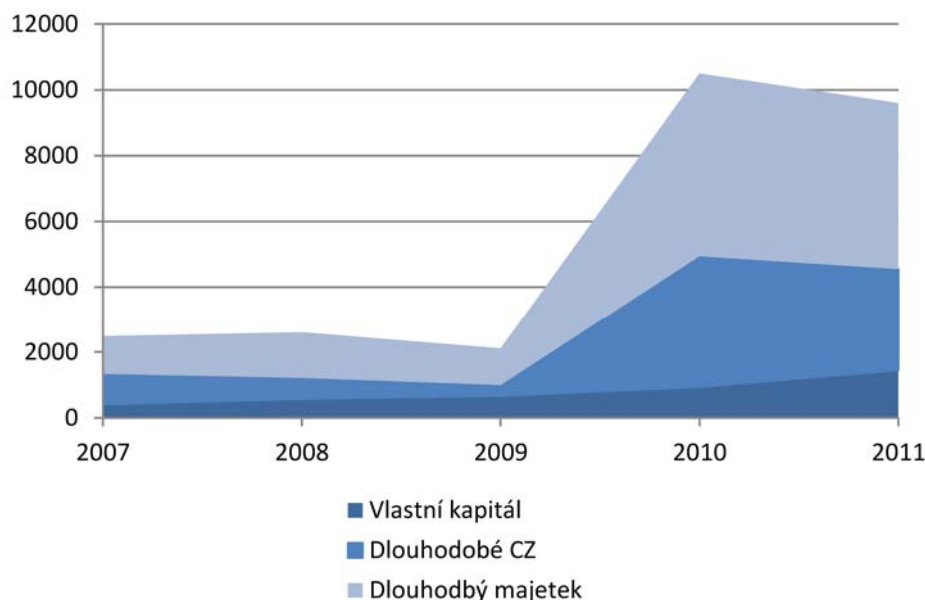
Ukazatele zde slouží jako indikátory výše rizika, které společnost podstupuje při dané struktuře vlastních a cizích zdrojů. Zadluženost sama o sobě však nemusí být negativní. Určitá výše zadlužení je zpravidla přínosná. Každá firma by měla usilovat o optimální finanční strukturu, tedy o nejvhodnějším poměru mezi vlastními a cizími zdroji. Ten rozhoduje o tom, za kolik firma celkový kapitál pořídí.

Tab. 10 Ukazatele zadluženosti, majetkové a finanční struktury (vlastní zpracování)

|   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Celková zadluženost                       | 81,08% | 75,86% | 69,47% | 83,39% | 76,70% |
| Míra zadluženosti                         | 5,64   | 3,90   | 2,74   | 6,19   | 3,70   |
| Dlouhodobé cizí zdroje/Cizí zdroje        | 39,95% | 28,15% | 17,84% | 68,58% | 57,71% |
| Dlouhodobé cizí zdroje/Dlouhodobý kapitál | 69,26% | 52,35% | 32,87% | 80,92% | 68,12% |
| Vlastní kapitál/Dlouhodobý majetek        | 0,36   | 0,42   | 0,60   | 0,17   | 0,29   |
| Dlouhodobé zdroje/Dlouhodobý majetek      | 0,47   | 0,41   | 0,38   | 0,71   | 0,65   |
| Ukazatel úrokového krytí                  | 1,55   | 3,45   | 3,42   | 30,36  | x      |

Celková zadluženost společnosti XY, s.r.o. je v analyzovaných letech poměrně rozdílná. Ve všech letech však vykazuje vyšší zadluženost, než jsou doporučené hodnoty 30 – 60 %, což znamená, že je společnost financována především z cizích zdrojů a může to pro ni znamenat obtížnější získání dodatečných zdrojů k financování vzhledem k vysokému riziku pro věřitele. Dalším ukazatelem je míra zadluženosti, která vyjadřuje, kolik Kč cizích zdrojů připadne na 1 Kč vlastního kapitálu. Tento ukazatel je důležitý zejména pro banky, jelikož dle něj mohou určit rizikovost klienta. Doporučená hodnota míry zadluženosti je 1 a jak je z tabulky číslo 11 patrné, společnost tuto hodnotu překračuje ve všech sledovaných

letech a mohla by tak pro banku představovat rizikového klienta. Ukazatel úrokového krytí značí, že společnost nemá problémy s krytím úrokových půjček.



Obr. 11 Krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

### 6.3.2 Analýza likvidity

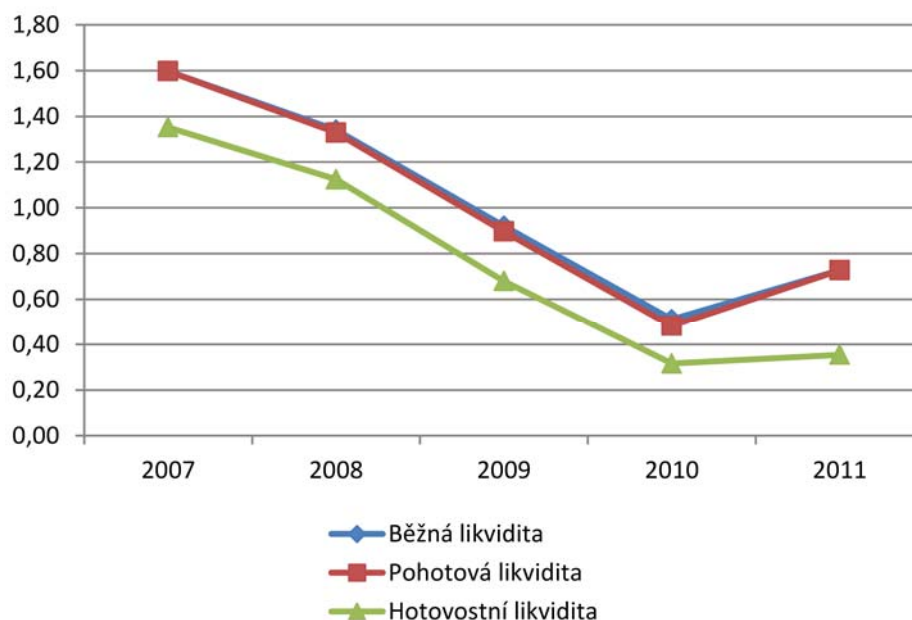
Likvidita vyjadřuje schopnost podniku hradit své závazky. Ukazatele likvidity v podstatě poměřují to, čím je možno platit s tím, co je nutno zaplatit. Podle toho, jakou míru jistoty požadujeme od tohoto měření, dosazujeme do čitatele majetkové složky s různou dobou likvidnosti.

Tab. 11 Ukazatele likvidity (vlastní zpracování)

|                      | 2007   | 2008   | 2009   | 2010    | 2011    | Doporučené hodnoty MPO |
|----------------------|--------|--------|--------|---------|---------|------------------------|
| Běžná likvidita      | 1,60   | 1,34   | 0,92   | 0,51    | 0,73    | 1,5 - 2                |
| Pohotovná likvidita  | 1,60   | 1,33   | 0,90   | 0,48    | 0,73    | 1                      |
| Hotovostní likvidita | 1,35   | 1,12   | 0,68   | 0,32    | 0,35    | 0,2                    |
| ČPK/OA               | 37,40% | 25,42% | -8,55% | -95,42% | -37,36% |                        |
| ČPK/A                | 18,64% | 15,14% | -4,50% | -12,79% | -8,82%  |                        |

Co se týče ukazatelů likvidity, z tabulky číslo 12 je na první pohled patrná klesající tendence s výjimkou roku 2011, kdy hodnoty vzrostly u běžné, pohotové i hotovostní likvidity. Společnost XY, s.r.o. dosahuje u pohotové a hotovostní likvidity uspokojivých hodnot,

kteřé v posledních letech odpovídají doporučeným hodnotám. Naopak bychom si měli všimnout ukazatele běžné likvidity, kdy se s výjimkou roku 2006 nacházejí dosažené hodnoty ve sledovaném období hluboce pod doporučenými hodnotami MPO 1,5 – 2.



Obr. 12 Vývoj likvidity v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

### 6.3.3 Analýza rentability

Rentabilita neboli výnosnost vloženého kapitálu, je měřítkem schopnosti podniku vytvářet nové zdroje, dosahovat zisku použitím investovaného kapitálu. Je formou vyjádření míry zisku, která v tržní ekonomice slouží jako hlavní kritérium pro alokaci kapitálu.

Tab. 12 Ukazatele rentability (vlastní zpracování)

|                                | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rentabilita tržeb              | 3,02%  | 4,12%  | 4,96%  | 6,62%  | 12,34% |
| Rentabilita výnosů             | 2,45%  | 4,07%  | 3,26%  | 8,03%  | 11,57% |
| Rentabilita celkového kapitálu | 3,64%  | 5,67%  | 4,00%  | 4,77%  | 9,11%  |
| Rentabilita úplatného kapitálu | 7,78%  | 13,91% | 10,62% | 35,42% | 43,97% |
| Rentabilita vlastního kapitálu | 31,14% | 29,02% | 24,03% | 28,95% | 35,01% |

Ukazatele rentability, které jsou uvedeny v tabulce 13, signalizují, že společnost XY, s.r.o. byla ve všech analyzovaných letech zisková. Na první pohled si můžeme všimnout rostoucí ziskové marže, což hodnotíme pozitivně. K nárůstu tržeb došlo zejména v posledním analyzovaném roce, tento nárůst byl zapříčiněn prodejem dlouhodobého majetku. V letech

2008 a 2009 společnost čerpala vytvořené rezervy, z tohoto důvodu došlo ke zvýšení výsledku hospodaření. Firma efektivně využívá cizí kapitál, jelikož je schopna jej zhodnotit více než kolik činí placené úroky.

Rentabilitu vlastního kapitálu ovlivňuje více činitelů. My se však zaměříme na rozbor důsledků vztahu mezi vlastním a cizím kapitálem, který se obvykle označuje jako míra zadluženosti. Vliv zadluženosti na ziskovost vlastního kapitálu vyjadřují dva faktory, a to úroková redukce zisku a tzv. finanční páka, přičemž tyto dva faktory působí protichůdně. Zvýšení podílu cizích zdrojů, tedy zadluženosti, jenž se projeví v růstu ukazatele finanční páka, má podle tohoto vztahu pozitivní vliv na rentabilitu vlastního kapitálu. Z jiného pohledu má však zvýšení podílu cizích zdrojů vliv na zvýšení úroků, které pak snižují podíl zisku plynoucího investorům a způsobuje pokles ukazatele úrokové redukce zisku a tím i rentability vlastního kapitálu.

Je zřejmé, že působení finanční páky bude vyšší, čím větší bude rozdíl mezi rentabilitou investovaného kapitálu a nákladovými úroky a čím vyšší bude podíl cizího kapitálu. Na druhé straně zvýšení podílu cizích zdrojů je zpravidla doprovázeno zvýšením úroků, které snižují podíl na zisku plynoucího investorům a způsobuje pokles ukazatele úrokové redukce zisku a tím i rentability vlastního kapitálu.

Společný vliv obou faktorů lze vyjádřit jejich součinem, který se nazývá multiplikátor kapitálu akcionářů. Pokud je výsledek větší než 1, tak zadluženost působí pozitivně na rentabilitu. V případě společnosti XY, s.r.o. by tedy zvyšování podílu cizích zdrojů v kapitálové struktuře mělo mít pozitivní vliv na rentabilitu vlastního kapitálu ve všech analyzovaných letech.

*Tab. 13 Multiplikátor vlastního kapitálu (vlastní zpracování)*

|               | 2007  | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------|-------|------|------|------|------|
| EBT/EBIT      | 1,64  | 1,29 | 1,29 | 1,03 | 1,00 |
| A/VK          | 6,96  | 5,14 | 3,95 | 7,42 | 4,83 |
| Multiplikátor | 11,44 | 6,63 | 5,11 | 7,66 | 4,83 |

#### 6.3.4 Analýza aktivity

Ukazatele aktivity měří schopnost podniku využívat své zdroje, měří rychlost obratu jejich jednotlivých složek a hodnotí tak vázanost kapitálů v určitých formách aktiv. Říkají, kolikrát se obrátí každý z jednotlivých druhů majetku za určitý časový interval, neboli jak po-

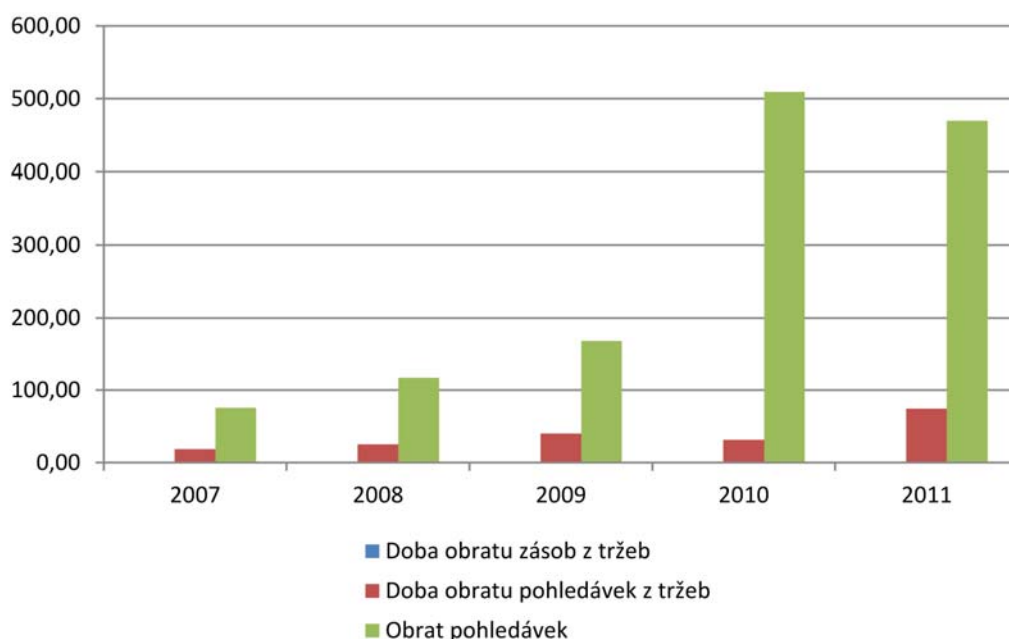
čet obrátek v rámci sledovaného období učiní. Převrácená hodnota nás informuje o době obratu, tedy o době uskutečnění jedné obrátky.

Tab. 14 Ukazatele aktivity (vlastní zpracování)

|                                | 2007  | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   |
|--------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Obrat celkových aktiv z tržeb  | 1,48  | 1,37   | 1,23   | 0,59   | 0,59   |
| Obrat celkových aktiv z výnosů | 1,48  | 1,39   | 1,23   | 0,59   | 0,79   |
| Doba obratu zásob z tržeb      | 0,00  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Doba obratu pohledávek z tržeb | 18,62 | 25,25  | 40,34  | 31,42  | 74,41  |
| Doba obratu závazků z tržeb    | 75,84 | 116,79 | 167,48 | 509,06 | 469,74 |
| Obrat pohledávek               | 19,33 | 14,26  | 8,92   | 11,46  | 4,84   |
| Obratovost závazků             | 4,75  | 3,08   | 2,15   | 0,71   | 0,77   |

Při porovnání obratovosti celkových aktiv počítaných na bázi tržeb a na bázi výnosů společnosti XY, s.r.o., není patrný významný rozdíl. To svědčí o tom, že většina výnosů pochází z tržeb za prodej služeb. Významnější rozdíl můžeme pozorovat pouze v roce 2011, kdy došlo k prodeji dlouhodobého majetku. Obrat celkových aktiv u společnosti XY, s.r.o. je v letech 2010 a 2011 výrazně nižší než je požadovaná minimální hodnota 1. Z 1 Kč majetku by měla být dosažena alespoň 1 Kč tržeb, resp. výnosů. Ke snížení obratovosti došlo zejména koupí nemovitosti, která neslouží v současné době k podnikání.

Ukazatel doby obratu závazků je vhodné si dát do souvislosti s ukazatelem doby obratu pohledávek. Porovnáme-li oba ukazatele ve všech analyzovaných letech, zjistíme, že společnost platí své závazky mnohem později, než dostává zaplacené pohledávky.



Obr. 13 Vývoj ukazatelů obratovosti v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

## 6.4 Spider analýza

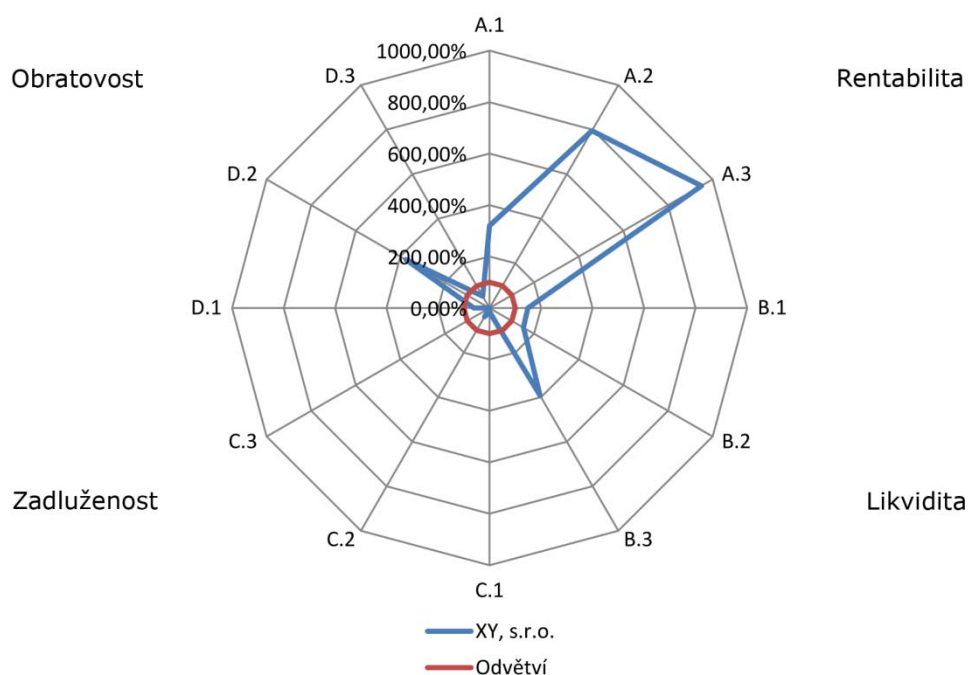
Tato část práce je zaměřena na výsledky 4 základních skupin poměrových ukazatelů, a to zadluženosti, likvidity, rentability a aktivity. Paprskový graf obsahuje kromě křivky vyjadřující výši ukazatelů společnosti také linii odvětví (= 100 %), která slouží jako základna pro výpočet polohy ukazatelů naší společnosti.

*Tab. 15 Porovnání poměrových ukazatelů společnosti XY, s.r.o. a odvětví v roce 2011 (vlastní zpracování)*

|                    |  | XY, s.r.o. | Odvětví |
|--------------------|--|------------|---------|
| <b>Rentabilita</b> | <b>A.1</b> Rentabilita vlastního kapitálu        | 35,10%     | -15,98% |
|                    | <b>A.2</b> Rentabilita aktiv                     | 9,11%      | -1,31%  |
|                    | <b>A.3</b> Rentabilita výnosů                    | 11,57%     | 0,21%   |
| <b>Likvidita</b>   | <b>B.1</b> Běžná likvidita                       | 0,73       | 0,49    |
|                    | <b>B.2</b> Pohotová likvidita                    | 0,73       | 0,48    |
|                    | <b>B.3</b> Hotovostní likvidita                  | 0,35       | 0,09    |
| <b>Zadluženost</b> | <b>C.1</b> Vlastní kapitál/Aktiva                | 0,14       | 0,87    |
|                    | <b>C.2</b> Krytí dlouh. majetku dlouh. kapitálem | 0,71       | 1,80    |
|                    | <b>C.3</b> Úrokové krytí                         | 0,00       | 0,00    |
| <b>Obratovost</b>  | <b>D.1</b> Obratovost aktiv                      | 0,59       | 0,97    |
|                    | <b>D.2</b> Obratovost pohledávek                 | 4,84       | 1,29    |
|                    | <b>D.3</b> Obratovost závazků                    | 0,77       | 1,45    |

Z tabulky 16 a z následujícího grafu je patrné, že společnost XY, s.r.o. je v některých ukazatelích velmi odlišná od odvětví. To především u ukazatele rentability, kde analyzovaná společnost má několikanásobně vyšší hodnoty u všech typů rentability. V případech běžné a pohotové likvidity nedosahuje doporučených hodnot společnost XY, s.r.o. ani odvětví. Co se týká hotovostní likvidity, u analyzované společnosti přesahuje doporučenou hodnotu, zatímco odvětví doporučených hodnot nedosahuje. Hotovostní likviditu však v obou případech můžeme hodnotit kladně. Pokud se zaměříme na ukazatele obratovosti, je zřejmé, že analyzovaná společnost využívá majetek efektivněji méně efektivně než podniky v odvětví.





Obr. 14 Poměrové ukazatele společnosti XY, s.r.o. a odvětví v roce 2011  
(vlastní zpracování)

## 6.5 Další ukazatele

Tab. 16 Další ukazatele (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)                       | 2007   | 2008   | 2009   | 2010    | 2011   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Přidaná hodnota/Počet zaměstnanců | 465,50 | 292,75 | 211,75 | 392,75  | 188,20 |
| Tržby/Počet zaměstnanců           | 1058,5 | 1019,5 | 812    | 1031,25 | 823,4  |
| Osobní náklady/Počet zaměstnanců  | 96,5   | 174,5  | 178    | 180,5   | 146,4  |
| Výkonová spotřeba/Výnosy          | 55,94% | 69,98% | 73,88% | 61,39%  | 57,60% |
| Osobní náklady/Výnosy             | 9,10%  | 16,80% | 21,91% | 17,36%  | 13,28% |
| Odpisy/Výnosy                     | 13,82% | 7,80%  | 1,08%  | 7,48%   | 5,42%  |
| Nákladové úroky/Výnosy            | 1,58%  | 1,18%  | 0,95%  | 0,26%   | 0,00%  |
| Přidaná hodnota/Výnosy            | 43,92% | 28,19% | 26,06% | 37,76%  | 17,07% |
| Osobní náklady/Přidaná hodnota    | 20,73% | 59,61% | 84,06% | 45,96%  | 77,79% |
| Odpisy/Přidaná hodnota            | 31,47% | 27,67% | 4,13%  | 19,80%  | 31,77% |
| Nákladové úroky/Přidaná hodnota   | 3,60%  | 4,18%  | 3,66%  | 0,70%   | 0,00%  |
| VH před zd./Přidaná hodnota       | 9,18%  | 18,62% | 16,17% | 21,96%  | 67,80% |

Přidaná hodnota na zaměstnance od roku 2007 rapidně klesla a to o téměř o 60 %. Pozitivně však můžeme brát nárůst v roce 2010 oproti předešlému období. Obdobně je to i s ukazatelem tržeb na jednoho zaměstnance. Pokles však není tak citelný jako u přidané hodnoty. V roce 2010 byl také zaznamenán nárůst. Nejvyšších tržeb na jednoho zaměstnance společnost dosáhla v roce 2007.

## 6.6 Souhrnné ukazatele

V rámci finanční analýzy lze použít několik souhrnných ukazatelů, které vyjadřují souhrnně finanční pozici a finanční zdraví podniku. Vypovídací schopnost těchto ukazatelů je však omezená. Podnik je příliš složitý systém a vyjádření pomocí jednoho čísla je velice problematické.

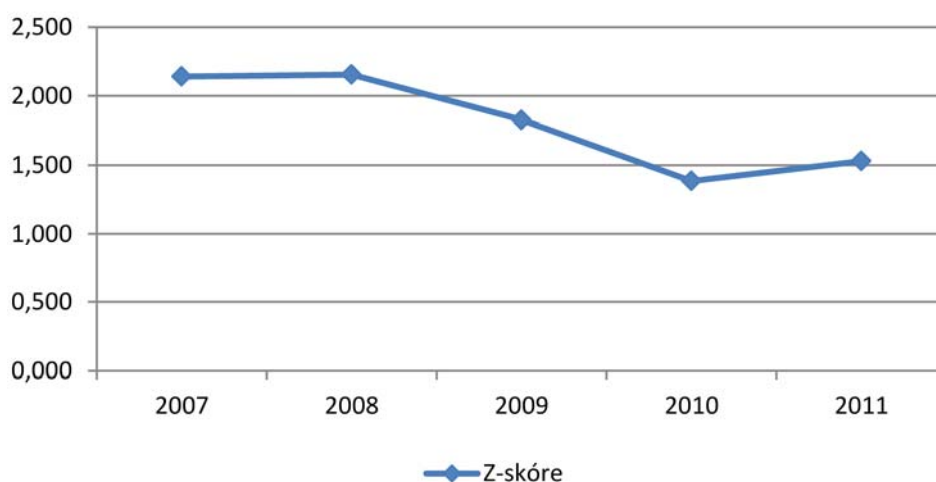
### 6.6.1 Z – skóre

Pokud je dosažená hodnota  $Z$  vyšší než 2,99, má společnost uspokojivou finanční situaci, při  $Z = 1,81$  až 2,99 nevyhraněnou finanční situaci a při  $Z$  menší než 1,81 má velmi silné finanční problémy. Použití tohoto ukazatele v podmínkách české ekonomiky je problematické a to zejména proto, že v indexu není obsažena problematika vysoké platební neschopnosti, která je problémem české ekonomiky. To lze upravit o poměr závazky po lhůtě splatnosti / výnosy.

Tab. 17 Výpočet Altmanova  $Z$ -skóre (vlastní zpracování)

|                        | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0,717 x ČPK/A          | 0,134        | 0,109        | -0,032       | -0,092       | -0,063       |
| 0,847 x ČZ/A           | 0,341        | 0,396        | 0,358        | 0,673        | 0,610        |
| 3,107 x EBIT/A         | 0,113        | 0,176        | 0,124        | 0,148        | 0,283        |
| 0,420 x VK/Cizí zdroje | 0,074        | 0,108        | 0,153        | 0,068        | 0,113        |
| 0,998 x T/A            | 1,478        | 1,367        | 1,225        | 0,589        | 0,587        |
| <b>Z-skóre</b>         | <b>2,140</b> | <b>2,155</b> | <b>1,828</b> | <b>1,386</b> | <b>1,530</b> |

Z hlediska dosažených hodnot tohoto ukazatele společností XY, s.r.o. lze říci, že se společnost nachází v letech 2010 a 2011 pod hranicí tzv. šedé zóny, má tedy podle ukazatele velmi vážné finanční problémy. Společnost by především měla zvýšit obratovost svého majetku, což by se odrazilo v zlepšení ukazatele obratovosti aktiv a pozitivně ovlivnilo hodnotu  $Z$ -skóre. Celková aktiva firmy jsou vysoká a nepřináší s sebou očekávaný efekt v podobě vysokých tržeb, což je hlavní příčina nízkého  $Z$ -skóre v posledních dvou analyzovaných letech. To je však dáno již zmiňovanou nemovitostí, která je sice majetkem firmy, ale neslouží k podnikání. V letech 2007 – 2009 měla společnost nevyhraněnou finanční situaci.



Obr. 15 Výsledky Z-skóre v letech 2007 - 2011 (vlastní zpracování)

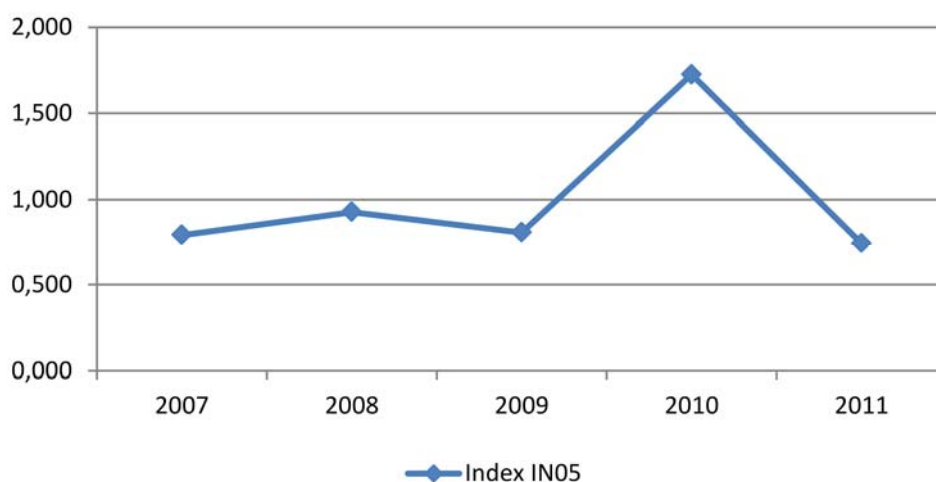
### 6.6.2 Index IN05

Pokud index IN05 dosahuje vyšší hodnoty než je 1,6, podnik tvoří hodnotu, pokud je hodnota nižší než 0,9 tento index naznačuje, že podnik spěje k bankrotu. Mezi hodnotami 0,9 – 1,6 je takzvaná šedá zóna.

Tab. 18 Výpočet Indexu IN05 (vlastní zpracování)

|                           | 2007         | 2008         | 2009         | 2010         | 2011         |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| $0,13 \times A/CK$        | 0,160        | 0,171        | 0,187        | 0,156        | 0,169        |
| $0,04 \times EBIT/NÚ$     | 0,062        | 0,138        | 0,137        | 1,215        | 0,000        |
| $3,97 \times EBIT/A$      | 0,144        | 0,225        | 0,159        | 0,190        | 0,362        |
| $0,21 \times V/A$         | 0,311        | 0,293        | 0,258        | 0,125        | 0,165        |
| $0,09 \times OA/(KZ+KBU)$ | 0,115        | 0,100        | 0,068        | 0,039        | 0,048        |
| <b>Index IN05</b>         | <b>0,794</b> | <b>0,928</b> | <b>0,809</b> | <b>1,724</b> | <b>0,744</b> |

Podle tohoto kritéria lze říci, že podnik v roce 2010 tvořil hodnotu. V ostatních analyzovaných letech však nedosahoval uspokojivých výsledků a spíše můžeme konstatovat, že spěje k bankrotu. Berme však v úvahu, že tyto bonitní a bankrotní indikátory mají pouze určitý orientační charakter a nejsou schopny nahradit podrobnou finanční analýzu, ze které se dají lépe vyvodit závěry a doporučení.



Obr. 16 Výsledky Indexu IN05 v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)

### 6.6.3 Ekonomická přidaná hodnota

Ekonomická přidaná hodnota neboli EVA, představuje rozdíl mezi provozním ziskem po zdanění a náklady na použitý kapitál, tj. přebytek zisku po odečtení nákladů na dlouhodobě vázaný kapitál. Koncepce EVA v sobě obsahuje to, že cílem podnikání je vytváření ekonomické přidané hodnoty. To znamená, že ukazatel EVA měří, jak firma za dané období přispěla svými aktivitami ke zvýšení či snížení hodnoty pro své vlastníky. EVA se vypočítá pomocí vztahu  $EVA = (ROE - re) * VK$ .

Tab. 19 Výpočet nákladů na cizí a vlastní kapitál (vlastní zpracování)

|                            | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| bezriziková sazba $r_f$    | 4,28%  | 4,70%  | 4,67%  | 3,71%  | 3,51%  |
| $r_{\text{podnikatelské}}$ | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| $r_{LA}$                   | 5,00%  | 5,00%  | 5,00%  | 5,00%  | 5,00%  |
| $R_{\text{FinStab}}$       | 4,03%  | 6,59%  | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| $R_{\text{FinStr}}$        | 7,24%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| $r_e (N_{VK})$             | 20,55% | 16,29% | 19,67% | 18,71% | 18,51% |

Tab. 20 Výpočet ukazatele EVA (vlastní zpracování)

|               | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ROE           | 31,14% | 29,02% | 24,03% | 28,95% | 35,01% |
| re            | 20,55% | 16,29% | 19,67% | 18,71% | 18,51% |
| VK (tis. Kč)  | 411    | 579    | 670    | 943    | 1451   |
| EVA (tis. Kč) | 43,56  | 73,68  | 29,21  | 96,56  | 239,42 |

Jak je z výše uvedené tabulky patrné, hodnota EVA byla kladná ve všech analyzovaných letech, tzn., že společnost XY, s.r.o. v tomto období přispěla svými aktivitami ke zvýšení

hodnoty vložených prostředků vlastníky. To bylo dáno jak zvyšující se rentabilitou vlastního kapitálu, tak růste vlastního kapitálu společnosti. Pozitivně lze hodnotit fakt, že EVA meziročně narůstala, až na rok 2009, kdy došlo k mírnému poklesu tohoto ukazatele.

## 6.7 Závěr finanční analýzy

V rámci podrobné finanční analýzy již bylo popsáno, co se společnosti XY, s.r.o. daří a kde jsou případná úskalí. Závěrem tedy stručné shrnutí. Společnost byla založena v roce 1999 a zabývá se především ubytovacími službami. Provozuje penzion v centru Olomouce.

Z finančních výkazů je zřejmé, že se jedná o společnost, která se zabývá převážně poskytováním služeb. V průběhu analyzovaných let došlo k výrazné změně v majetkové struktuře společnosti, která je dnes tvořena ze 72 % dlouhodobým majetkem. Společnost v roce 2010 koupila do svého vlastnictví rodinný dům s nebytovými prostory v hodnotě 4 mil. Kč. Tato nemovitost je současně předmětem investičního záměru, který je součástí této práce. Společnost vykazuje každoročně kladný hospodářský výsledek, který má rostoucí tendenci. Při pohledu na cizí zdroje, došlo k nejvýraznější změně u položky dlouhodobých závazků v roce 2010. Právě v tomto roce společnost investovala do již zmiňované nemovitosti. Z analýzy výnosů a nákladů je patrné, že ve společnosti představují většinu výnosů tržby za prodej vlastních výrobků a služeb.

Celková zadluženost společnosti XY, s.r.o. je v analyzovaných letech poměrně rozdílná. Ve všech letech však vykazuje vyšší zadluženost, než jsou doporučené hodnoty 30 – 60 %, což znamená, že je společnost financována především z cizích zdrojů a může to pro ni znamenat obtížnější získání dodatečných zdrojů k financování vzhledem k vysokému riziku pro věřitele.

Společnost XY, s.r.o. dosahuje u pohotové a hotovostní likvidity uspokojivých hodnot, které v posledních analyzovaných letech odpovídají doporučeným hodnotám. Naopak za povšimnutí stojí ukazatele běžné likvidity, kdy se s výjimkou roku 2006 nacházejí dosažené hodnoty ve sledovaném období hluboce pod doporučenými hodnotami MPO.

Ukazatele rentability signalizují, že společnost je trvale zisková. Pozitivní je především rostoucí zisková marže společnosti.

Obrat celkových aktiv u společnosti XY, s.r.o. je v letech 2010 a 2011 výrazně nižší než je požadovaná minimální hodnota 1. Z 1 Kč majetku by měla být dosažena alespoň 1 Kč tr-

žeb, resp. výnosů. Ke snížení obratovosti došlo zejména koupí nemovitosti, která společnosti neslouží v současném okamžiku k podnikání.

Hodnota EVA byla kladná ve všech analyzovaných letech, tzn., že společnost XY, s.r.o. v tomto období přispěla svými aktivitami ke zvýšení hodnoty vložených prostředků vlastníky. To bylo dáno jak zvyšující se rentabilitou vlastního kapitálu, tak růste vlastního kapitálu společnosti. Pozitivně lze hodnotit fakt, že EVA meziročně převážně narůstala.

Na základě těchto ukazatelů jsem dospěl k závěru, že společnost je zdravá, finančně stabilní a splňuje požadavky pro získání prostředků pro plánovaný investiční projekt.

## 7 INVESTIČNÍ ZÁMĚR

V následující kapitole je charakterizován plánovaný investiční záměr společnosti XY, s.r.o. Rovněž jsou uvedena kritéria, která musí splňovat zdroj financování. S touto problematikou je spojena také analýza předpokládaného peněžního toku plynoucího z investičního záměru.

### 7.1 Charakteristika investičního záměru

Společnost XY, s.r.o. se v tomto roce rozhodla pokračovat další fází investičního záměru. Již v roce 2010 koupila společnost do svého vlastnictví bytový dům s nebytovými prostory za 4 650 000 Kč. Tento objekt v současné době slouží výhradně jako řešení bytové potřeby vlastníka společnosti. Původním záměrem však bylo přestěhovat do této nemovitosti i sídlo společnosti. K tomuto kroku se majitel rozhodl jak z důvodu rostoucích nákladů plynoucích z nájmu, tak z důvodu výhodné lokality, ať už se jedná o umístění nebo možnosti parkování.

Dům se nachází širším centru města Olomouce. Okolní zástavbu tvoří převážně obdobné rodinné domy a vily se zahradami, případně i objekty občanské vybavenosti. Vlastní bytový dům je netypová zděná stavba. V současné době již probíhá celková přestavba, rekonstrukce a modernizace tohoto rodinného domu, spojená i s přístavbami. Dům má 1 podzemní podlaží, 2 podlaží nadzemní a nově vybudované podkroví ve zcela zrekonstruovaném střešním prostoru. V domě vznikne jedna nadstandardní bytová jednotka o dispozici 5+1 s příslušenstvím, novou podzemní dvougaráží a se dvěma nebytovými místnostmi, které budou sloužit majiteli k podnikání a pronájmu.

Rekonstrukce stavby bude dokončena v souladu se schválenou projektovou dokumentací na základě stavebního povolení z července 2011, a to nejpozději do konce roku 2014.

### 7.2 Rozpočet investice

Dle vyhotoveného odhadu současná hodnota oceňované nemovitosti představuje hodnotu podstatné části původní stavby, přístavby a nástavby, hodnotu pozemků a také přiměřeně již i hodnotu provedených stavebních prací na rekonstrukci a modernizaci celé nemovitosti. Současná cena oceňované nemovitosti je tedy 6,6 mil. Kč. Dle níže uvedeného rozpočtu rekonstrukce je stanovena budoucí hodnota nemovitosti, která bude sloužit pro úvěrové řízení, tato cena činí 10 mil. Kč a předpokládá, že rekonstrukce stavby bude dokončena v

souladu se schválenou projektovou dokumentací a stavební úpravy budou zkolaudovány. Minimální cena v rekonstrukci byla cena ve "vybouraném" stavu. Ta byla odhadnuta na 5 mil. Kč. Tato cena však již byla dávno překonána, nyní je současná hodnota již vyšší a stavba pokračuje stále dál. Rekapitulace odhadu je uvedena v příloze číslo 1. Celkový rozpočet investice je 3 475 000 Kč, 475 000 Kč bude uhrazeno z prostředků společnosti XY, s.r.o., zbývající náklady poté z úvěru Raiffeisenbank a.s., kterým se budu zabývat v následující části diplomové práce.

#### **Kladné vlivy ovlivňující hodnotu nemovitosti:**

- velmi dobrá a atraktivní poloha ve městě;
- po dokončení se bude jednat o velmi nadstandardní rodinný dům s přiměřeně velkými pozemky;
- výborná dopravní dostupnost, čisté životní prostředí.

#### **Záporné vlivy:**

- nemovitost leží v záplavovém území řeky Moravy.

*Tab. 21 Rozpočet rekonstrukce (vlastní zpracování)*

| Druh konstrukcí                              | Rozestavěnost | Náklady na dokončení |
|--|---------------|----------------------|
| základy a zemní práce                        | 100 %         |                      |
| svislé konstrukce                            | 80 %          | 700 000 Kč           |
| vodorovné konstrukce, stropy                 | 80 %          | 400 000 Kč           |
| konstrukce střechy                           | 100 %         |                      |
| krytina střech                               | 100 %         |                      |
| klempířské konstrukce                        | 50 %          | 13 000 Kč            |
| úpravy vnitřních povrchů                     | 50 %          | 220 000 Kč           |
| úpravy vnějších povrchů                      | 0 %           | 387 000 Kč           |
| vnitřní obklady                              | 0 %           | 110 000 Kč           |
| schody                                       | 100 %         | 10 000 Kč            |
| dveře a vrata                                | 0 %           | 215 000 Kč           |
| okna   | 70 %          | 60 000 Kč            |
| povrch podlah                                | 60 %          | 110 000 Kč           |
| vytápění                                     | 0 %           | 150 000 Kč           |
| elektroinstalace vč. bleskosvodu             | 70 %          | 30 000 Kč            |
| vnitřní vodovod                              | 100 %         |                      |
| vnitřní kanalizace                           | 100 %         |                      |
| vnitřní plynovod                             | 10 %          | 20 000 Kč            |
| ohřev teplé vody                             | 0 %           | 50 000 Kč            |
| vybavení kuchyní                             | 0 %           |                      |
| vnitřní hygienická zařízení vč. WC           | 0 %           | 800 000 Kč           |
| ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.) | 10 %          | 200 000 Kč           |
| <b>Celkem</b>                                | <b>62 %</b>   | <b>3 475 000 Kč</b>  |



### 7.3 Kritéria pro výběr nejvhodnějšího zdroje financování

Přestože by za určitých podmínek bylo výhodnější využít nabídky úvěru pro fyzické osoby, z důvodu nemožnosti prokázání příjmu, budu vycházet z nabídky podnikatelských úvěrů. Nabídka těchto produktů je pestrá a liší se jak rychlostí zpracování žádostí, poplatcích souvisejících se zpracováním žádosti a s následnou správou úvěru, ve způsobech čerpání úvěru, popřípadě možnostech předčasného splacení. Majitel společnosti trvá na financování úvěrovými produkty Raiffeisenbank a.s. Hlavním důvodem je jeho konzervativnost, je dlouhodobým klientem banky a veškerý platební styk, jak na účtu fyzické osoby, tak na firemním účtu vede právě ve zmíněné bance. Vždy byl spokojen s nabízenými službami, má velice dobrý vztah se svým firemním poradcem, a proto nepřipadá v úvahu volba jiné bankovní instituce. Práce tak nebude porovnávat nabídku stejného typu produktu různých bank, ale odlišné typy produktů právě Raiffeisenbank a.s.

Jako hlavní kritéria, ke kterým budu přihlížet při výběru zdroje financování investičního záměru, jsme společně s majitelem společnosti zvolili:

- financování produkty Raiffeisenbank a.s.,
- rychlost a dostupnost finančních zdrojů,
- co nejnižší náklady na vypůjčený kapitál s co nejnižší mírou rizika,
- společnost XY, s.r.o. si klade za cíl splatit úvěr do 10 let,
- společnost nabízí jako zajištění právě rekonstruovanou nemovitost.

### 7.4 Cash flow projektu

Investiční rozhodování je jedním z nejvýznamnějších druhů manažerských rozhodnutí. Význam tohoto rozhodnutí spočívá zejména v tom, že důsledky rozhodnutí působí dlouhodobě a se značnou setrvačností v podniku a dále, že jsou vynakládány velké objemy zdrojů, s čímž je spojeno nebezpečí značných ztrát. Rozhodování o přijetí či zamítnutí investičních projektů dlouhodobě ovlivňuje budoucí vývoj, prosperitu a další existenci podniku. Nesprávně zaměřená a neefektivní investice může způsobit finanční problémy a ztrátu konkurenceschopnosti na trhu.

Společnost XY, s.r.o. předpokládá snížení nákladů na nájemné v souvislosti s přestěhováním sídla společnosti, zvýšení provozních nákladů a také nárůst tržeb, jelikož druhý nebytový prostor, který v budově vznikne, bude sloužit k pronájmu. Průměrné nájemné u obdobných prostor v Olomouci činí 1800 Kč / m<sup>2</sup> ročně. Nájemní smlouva bude uzavřena do

konce roku 2018, následně počítáme se zvýšením nájemného o 5 %. Musíme také počítat s meziročním nárůstem cen energií, který činí 4 %. Předpokládaný vývoj peněžních toků z investice můžeme vidět v níže uvedené tabulce. Pro budovu je stanoven lineární způsob odepisování. Technickým zhodnocením budovy dojde k prodloužení původní doby odepisování na původní délku. Životnost budovy je dle Zákona o dani z příjmu č. 586/1992 stanovena na 30 let, po tuto dobu se bude odepisovat zůstatková hodnota stavby včetně rekonstrukce ve výši 3 475 000 Kč. Pro výpočet návratnosti investice budeme počítat pouze s rekonstrukcí. Peněžní toky plynoucí z investice je třeba diskontovat úrokovou mírou, která je shodná s hodnotou nákladů na vlastní kapitál v roce 2011, tedy 18,51 %. Jelikož však budova nebude sloužit výhradně k podnikání, nepředpokládá se, že by přinesla společnosti takový zisk, který by pokryl náklady na investici.

Tab. 22 Plánované cash flow při financování vlastními zdroji (vlastní zpracování)

| Kapitálový příjem investice (Kč) | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Přírůstek tržeb                  | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 41580   | 41580   | 41580   | 41580   |
| Přírůstek provozních nákladů     | 36000   | 37440   | 38938   | 40495   | 42115   | 43800   | 45551   | 47374   | 49268   | 51239   |
| Odpisy                           | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  |
| Přírůstek zisku před zdaněním    | -112234 | -113674 | -115172 | -116729 | -118349 | -120034 | -119805 | -121628 | -123522 | -125493 |
| Daň (19 %)                       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Zisk po zdanění                  | -112234 | -113674 | -115172 | -116729 | -118349 | -120034 | -119805 | -121628 | -123522 | -125493 |
| Odpisy                           | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  |
| CF z provozu                     | 3600    | 2160    | 662     | -895    | -2515   | -4200   | -3971   | -5794   | -7688   | -9659   |
| CF                               | 3600    | 2160    | 662     | -895    | -2515   | -4200   | -3971   | -5794   | -7688   | -9659   |
| SHCF                             | 3038    | 1538    | 398     | -454    | -1076   | -1516   | -1210   | -1489   | -1667   | -1768   |

Zda investiční projekt přispívá k tvorbě hodnoty podniku lze zjistit pomocí výpočtu čisté současné hodnoty, která by měla být kladná, aby bylo vhodné investici přijmout.

### Výpočet čisté současné hodnoty (NPV)

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & 3\,038 + 1\,538 + 398 + (-454) + (-1\,076) + (-1\,516) + (-1\,210) + (-1\,482) + (-1\,667) \\ & + (-1\,768) + (-273) + (-230) + (-194) + (-164) + (-138) + (-117) + (-99) + (-83) + (-70) + (-59) \\ & + (-50) + (-42) + (-36) + (-30) + (-25) + (-21) + (-18) + (-15) + (-13) + (-11) - \\ & 3\,475\,000 = -3\,480\,887 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Hodnota čisté současné hodnoty je záporná, což znamená, že projekt pro společnost není přínosný. Jak jsem již uvedl, budova nebude sloužit výhradně k podnikání, a proto vlastník společnosti nepředpokládá dostatečnou návratnost investice.

Náklady na vlastní kapitál jsou však obecně dražší než náklady na cizí kapitál, proto bude v následující části uveden výpočet čisté současné hodnoty pro vybranou variantu financování bankovním úvěrem.

Níže jsou uvedeny odhadované položky výkazu zisků a ztrát za období prvních 10 let projektu. Pro lepší představu o výkonnosti podniku včetně realizovaného investičního záměru. Každoročně počítáme s 5% nárůstem tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb a 4% nárůstem nákladů na prodej vlastních výrobků a služeb. Tyto hodnoty vychází z analýzy odvětví Českého statistického úřadu. Celkové výnosy v odvětví ubytování a stravování dle této analýzy v posledních letech rostly v průměru o 5 %, náklady o 1 % pomaleji.

Tab. 23 Plánovaný výkaz zisků a ztrát v letech 2013 - 2022 (vlastní zpracování)

| (v tis. Kč)                          | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Výkony</b>                        | <b>4579</b> | <b>4806</b> | <b>5044</b> | <b>5294</b> | <b>5557</b> | <b>5835</b> | <b>6124</b> | <b>6428</b> | <b>6748</b> | <b>7083</b> |
| Tržby za prodej vlast. vyr. a služeb | 4579        | 4806        | 5044        | 5294        | 5557        | 5835        | 6124        | 6428        | 6748        | 7083        |
| <b>Výkonová spotřeba</b>             | <b>3471</b> | <b>3610</b> | <b>3754</b> | <b>3905</b> | <b>4061</b> | <b>4223</b> | <b>4392</b> | <b>4568</b> | <b>4751</b> | <b>4941</b> |
| Nákl. na prodej vlast. vyr. a služeb | 3471        | 3610        | 3754        | 3905        | 4061        | 4223        | 4392        | 4568        | 4751        | 4941        |
| <b>Přidaná hodnota</b>               | <b>1107</b> | <b>1196</b> | <b>1289</b> | <b>1389</b> | <b>1496</b> | <b>1611</b> | <b>1732</b> | <b>1861</b> | <b>1997</b> | <b>2143</b> |
| Osobní náklady                       | 807         | 847         | 890         | 934         | 981         | 1030        | 1081        | 1136        | 1192        | 1252        |
| Daně a poplatky                      | 7           | 7           | 7           | 7           | 8           | 8           | 8           | 8           | 8           | 8           |
| Odpisy investičního majetku          | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         | 415         |
| Ostatní provozní náklady             | 87          | 90          | 94          | 98          | 102         | 106         | 110         | 114         | 119         | 124         |
| <b>VH před zdaněním</b>              | <b>-208</b> | <b>-164</b> | <b>-116</b> | <b>-65</b>  | <b>-9</b>   | <b>53</b>   | <b>118</b>  | <b>188</b>  | <b>263</b>  | <b>344</b>  |
| Dan (19 %)                           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 10          | 22          | 36          | 50          | 65          |
| <b>VH po zdanění</b>                 | <b>-208</b> | <b>-164</b> | <b>-116</b> | <b>-65</b>  | <b>-9</b>   | <b>43</b>   | <b>96</b>   | <b>152</b>  | <b>213</b>  | <b>278</b>  |

## 7.5 Varianty financování

### 7.5.1 Vývoj úrokových sazeb

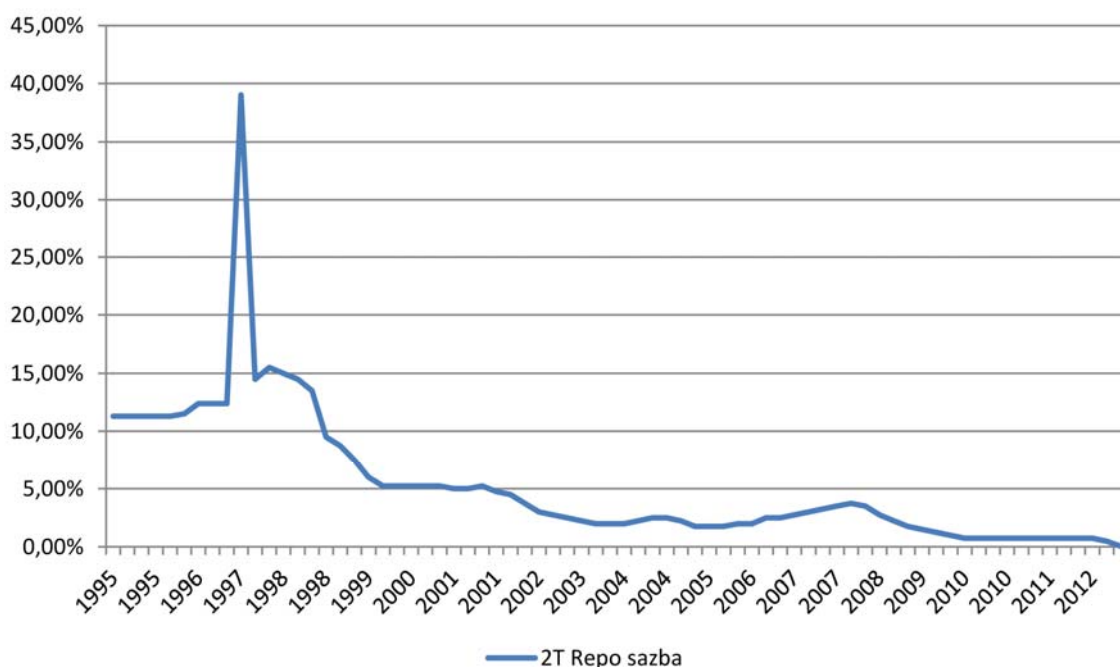
Jelikož uvažuji o 10 leté splatnosti úvěru, zaměřím se v této části na vývoj úrokových sazeb a na jednotlivé skutečnosti, které v současnosti úrokové sazby ovlivňují.

Úrokové sazby jsou dnes až neuvěřitelně nízké, a to nejen sazby vyhlášené ČNB, ale i sazby Evropské centrální banky nebo Americké centrální banky. Centrální banky tak nemají další možnost, jak tímto nástrojem ovlivnit vývoj ekonomiky. I když se má všeobecně za to, že nízké úrokové sazby podpoří ekonomický růst, příklad Japonska dokazuje, že tomu tak být nemusí. Ani po dvou desetiletích politiky nulových úrokových sazeb a kvantitativního uvolňování k oživení ekonomiky nedošlo. Je tedy pravděpodobné, že sazby zůstanou nízké po delší období.

Jedním z hlavních důvodů nízkých úrokových sazeb je již zmíněna měnová politika centrálních bank. Ty mohou vyhlášenou úrokovou sazbou a dalšími nástroji měnové politiky činit domácí měnu atraktivní či neatraktivní. Úrokové sazby jsou ovlivňovány úředním rozhodnutím, ne pouze trhem. Období mimořádně uvolněné měnové politiky je prožíváno napříč celým vyspělým světem. Austrálie snižuje úrokové sazby na nejnižší úroveň za 50

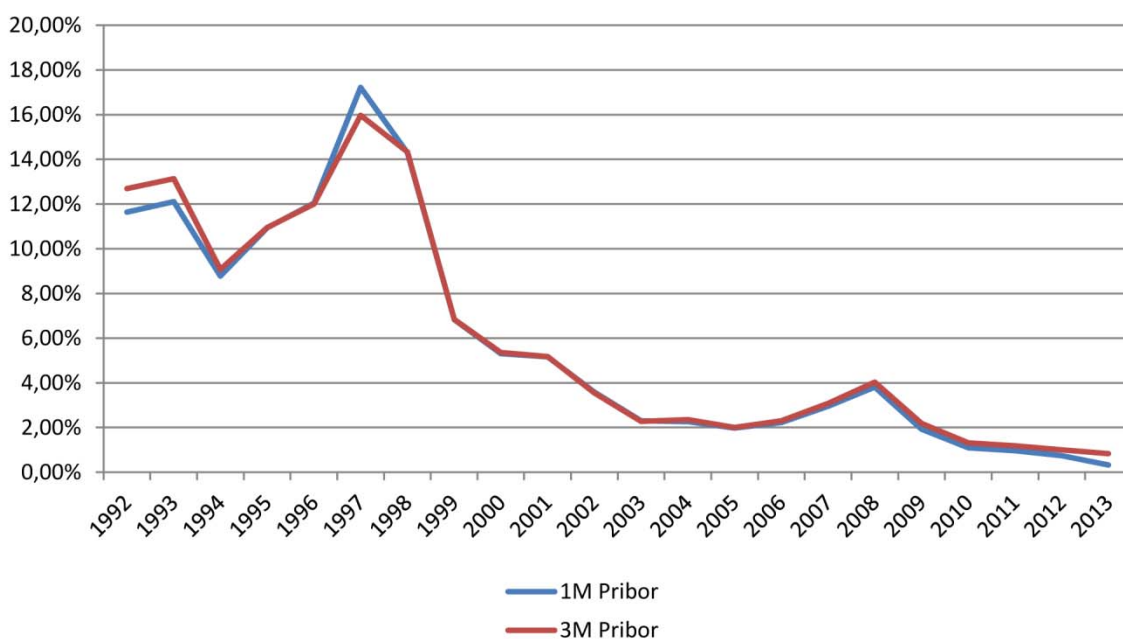
let, japonská centrální banka ponechává základní úrokovou sazbu v rozpětí 0 až 0,1 %, nízké sazby v USA mají být tak dlouho, dokud výrazně neklesne míra nezaměstnanosti. Evropská centrální banka drží úrokové sazby na historickém minimu. Také sazby v České republice vyhlášené Českou národní bankou jsou na historickém minimu.

Bankovní rada ČNB se rozhodla v listopadu loňského roku snížit dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) na rekordní minimum 0,05 %. Lombardní sazba byla snížena na 0,25 % a diskontní sazba byla snížena na 0,05 %. Naposledy ČNB uvolnila měnovou politiku 27.9.2012, kdy byla dvoutýdenní repo sazba snížena na 0,25 %. Vývoj 2T repo sazby od roku 1995 je uveden v následujícím grafu.



Obr. 17 Vývoj 2T Repo sazby v letech 1995 – 2013 (vlastní zpracování)

Výši sazeb na mezibankovním trhu určuje PRIBOR, tedy pražská mezibankovní úroková sazba. Je to sazba, za kterou si banky mezi sebou půjčují. Právě z těchto sazeb určují banky výši úrokových sazeb pro klienty. U úvěrů k nim navíc připočítávají sazbu nákladů banky, rizikovou přírážku produktu, rizikovou přírážku podle bonity klienta, rizikovou přírážku podle splatnosti produktu, přírážku nákladů na kapitál a ziskovou přírážku banky. Vývoj této sazby od roku 1992 je uveden v následujícím grafu.

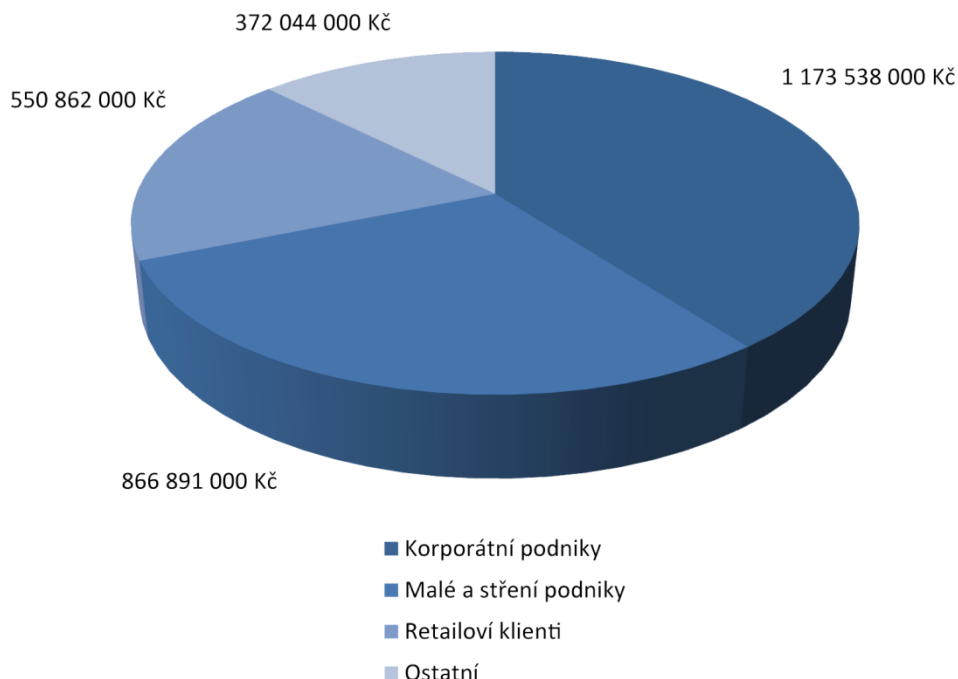


Obr. 18 Vývoj mezibankovní sazby PRIBOR v letech 1992 – 2013 (vlastní zpracování)

Pro růst sazeb v dohledné budoucnosti hovoří několik skutečností. Základní sazby vyhlášené ČNB jsou na historických minimech, jak lze pozorovat na níže uvedených grafech, a prostor pro jejich další snižování není téměř žádný. Proto centrální bankéři výrazněji přemýšlí o dalších nástrojích, které budou zapotřebí v případě dalších intervencí. Dá se předpokládat, že ČNB bude preferovat kroky ovlivňující kurz měny. Právě kurz je v malé a otevřené ekonomice nejúčinnějším nástrojem k ovlivnění inflace či reálné aktivity. Do budoucna lze očekávat spíše růst sazeb vyhlášených ČNB, od kterého se odrazí i růst úrokových sazeb úvěrů nabízených finančními institucemi. Období, kdy ekonomika překlene tento nepříznivý vývoj lze však jen těžko odhadovat.

### 7.5.2 Představení společnosti a nabídky Raiffeisenbank a.s.

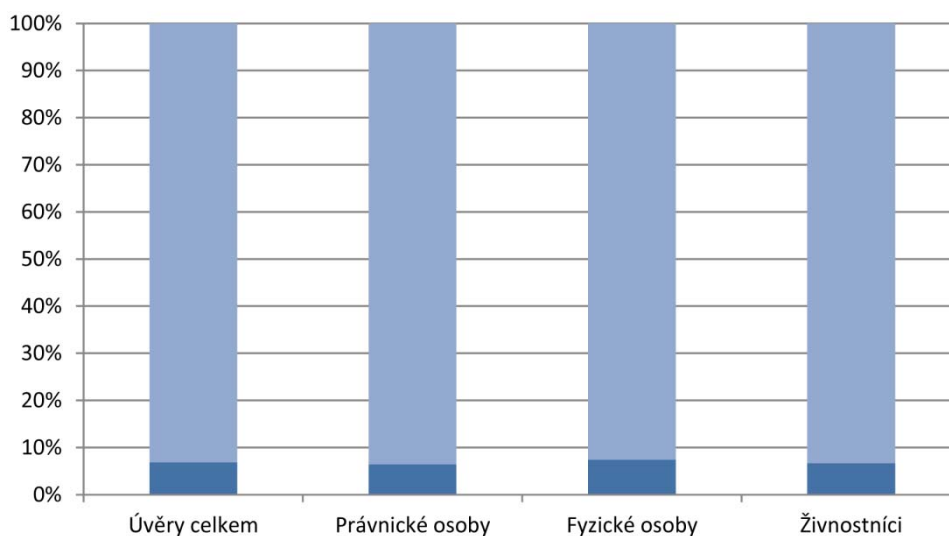
Raiffeisenbank a.s. poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 120 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.



Obr. 19 Zisk po zdanění Raiffeisenbank a.s. dle segmentů v roce 2011  
(vlastní zpracování)

Nabídku kvalitních služeb potvrzuje celá řada domácích i mezinárodních ocenění. V soutěži Banka roku je Raiffeisenbank pravidelně vyhlášována „Nejdynamičtější bankou roku“. eKonto získalo v roce 2011 počtvrté v řadě titul pro nejlepší účet. Raiffeisenbank rovněž získala titul pro nejlepší banku v České republice od magazínu Global Finance i PwC. V soutěži Zlatá koruna se banka pravidelně umísťuje na předních příčkách v kategoriích přímé bankovníctví, podnikatelské účty a podnikatelské úvěry.

Jelikož se v této práci zabývám charakteristikou společnosti XY, s.r.o., zaměřím se v další charakteristice Raiffeisenbank a.s. především na produkty vztahující se právě k tomuto typu společnosti. Dle údajů o plátcích sociálního pojištění je v České republice zhruba 1,3 mil. podnikatelských subjektů, z toho 950 tis. FOP a 350 tis. PO). Raiffeisenbank však reálně odhaduje, že počet firem je pouze 950 tis. (750 tis. FOP a 200 tis. PO). Společností, které splňují parametry Raiffeisenbank pro poskytování úvěrů pro podnikatele a malé firmy je odhadem 850 tis. Podíl úvěrů Raiffeisenbank a.s. dle jednotlivých segmentů trhu je zobrazen v následujícím grafu. Podíl na celkových úvěrech v tomto segmentu činí 6,86 %.



Obr. 20 Podíl úvěrů Raiffeisenbank a.s. dle segmentů trhu (vlastní zpracování)

Raiffeisenbank a.s. nabízí 3 typy úvěrů pro podnikatele a malé firmy. Klient nežádá o produkt, ale o finanční prostředky. Na základě žádosti banka sdělí klientovi, na jakou výši úvěru dosáhne a představí jednotlivé varianty financování. Variantu úvěru si tak klient volí až v okamžiku, kdy zná přesné parametry všech možností financování svého záměru.

Podnikatelské úvěry jsou určeny podnikatelům a společnostem s ručením omezeným:

- podnikajícím alespoň 12 měsíců nepřetržitě,
- které nemají závazky po splatnosti vůči státu a finančním institucím
- a mají roční tržby ve výši od 500 tisíc do 50 milionů korun.

Parametry těchto produktů splňuje i společnost XY, s.r.o., proto připadají v úvahu následující tři varianty řešení.

### 7.5.3 Podnikatelská hypopůjčka

Podnikatelská hypotéka je typ hypotečního úvěru poskytovaný primárně klientům ze segmentu Mikro. V zásadě je jedná o typ hypotečního úvěru, kdy banka půjčuje peníze proti zastavované nemovitosti, přičemž doložení účelu není požadováno.

Tab. 24 Popis produktu – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)

| Základní charakteristika                          |   |
|---|---|
| Účel úvěru  | Účel je deklarován klientem v Žádosti o podnikatelský úvěr. Není požadováno doložení účelu pro použití finančních prostředků.<br><b>Přípustné účely financování:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ nákup strojů a zařízení pro účely výroby a poskytování služeb</li> <li>■ nákup dopravních prostředků určených pro podnikání</li> <li>■ nákup nemovitosti, pokud tato nemovitost bude sloužit pro účely výroby nebo poskytování služeb a bude ve vlastnictví klienta</li> <li>■ financování pracovního kapitálu pro účely výroby a poskytování služeb</li> </ul> |
| Objekt úvěru                                      | Není definován  |
| Žadatelé  |   |
| Definice žadatele                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Společnost s ručením omezeným</li> <li>■ FOP – občan EU nebo s povolením k trvalému pobytu na území ČR</li> </ul>  |
| Minimální podíl vlastních zdrojů                  | Nestanoven, resp. není požadován  |
| Minimální/maximální věk FOP                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: 21 let</li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: 65 let</li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: 70 let</li> </ul>   |
| Minimální/maximální věk PO                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: 21 let</li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: 65 let</li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: 70 let</li> </ul> (Podíl společníků, kteří splňují výše uvedené podmínky musí být dohromady min. 50 % na základním kapitálu.)   |
| Minimální roční tržby žadatele                    | 500 tis. Kč dle posledního daňového přiznání  |
| Maximální roční tržby žadatele                    | 30 mil. Kč (na výjimku až 50 mil. Kč) dle posledního daňového přiznání  |
| Požadavky na bonitu žadatele                      | Každý žadatel předává bance žádost o úvěr, DP za poslední rok   |
| Částka  |   |
| Minimální výše úvěru                              | 300 000 Kč  |
| Max. výše úvěru – absolutně                       | 3 000 000 Kč  |
| Max. výše úvěru podílem ze zástavní hodnoty (LTV) | 50 %  |
| Měna úvěru  | CZK   |
| Doba splácení                                     |   |
| Splatnost   | 5 - 15 let  |
| Forma splácení                                    | Měsíční anuitní splátky   |
| Mimořádná splátka                                 | Ano, v době otočky fixace sazby   |
| Předčasná splátka                                 | Ano, v době otočky fixace sazby bez poplatku, jinak za poplatek   |



| Cena a poplatky                |   |
|--------------------------------|---|
| Úroková sazba                  | Dle doby splatnosti + hrubá marže (Risk charges + likvidní přírážka + marže)    |
| Poplatek za poskytnutí úvěru   | 2 % z poskytnuté výše úvěru, min. 10 000 Kč                                     |
| Poplatky za správu úvěru       | 300 Kč  |
| Poplatek za mimořádnou splátku | při změně fixace sazby zdarma, mimo změnu fixace sazby 10 % z mimořádné splátky |
| Poplatek za změnu zajištění    | 0,4 % z aktuální výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč                      |
| Poplatek za odhad nemovitosti  | Klient platí externímu odhadci  |
| Výjimky                        | Dle kompetenčních pravidel  |
| Doba fixace úrokové sazby      | 1, 2, 3, 5, 7 a 10 let  |

| Základní aspekty rizika a zajištění |   |
|-------------------------------------|---|
| Povinné zajištění                   | Biankosměnka a nemovitost (s externím odhadem)  |
| Souhlas manžela s úvěrem            | U FOP s limitem do 300 tis. včetně  |
| Aval biankosměnky                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ u FOP manžel/manželka</li> <li>■ u s.r.o. v případě jediného společníka je povinný aval tohoto společníka. V případě jediného společníka, který je ženatý/vdaná je povinný aval i manžela/manželky. V případě 2 společníků je povinný aval obou společníků. V případě 3 a více společníků je povinný aval těch společníků, kteří mají dohromady podíl (dle vkladů jednotlivých společníků) na základním kapitálu min. 50%</li> </ul> |
| Nemovitost                          | Dle seznamu přijímaných nemovitostí, kde je zaznamenáno u které z nemovitostí je nutný externí a u které interní odhad.   |
| Rozhodčí doložka                    | Ne  |
| Rating zajištění                    | Nestanovuje se  |

| Další parametry                                   |  |
|---|--|
| Způsob čerpání                                    | Jednorázově převodem na běžný účet klienta v RB k jeho volné dispozici |
| Lhůta pro čerpání                                 | 3 měsíce   |
| Možnost čerpat na návrh na vklad zástavního práva | Ano, do 100 % výše úvěru   |
| Rating klienta                                    | Nestanovuje se   |

#### 7.5.4 Podnikatelský kontokorent

Podnikatelský kontokorent slouží především jako řešení nepředvídatelných výdajů spojených s podnikáním. Stále častěji je však využíván k financování záměrů jako je ten náš. Úroky se hradí pouze z částky, která je aktuálně čerpána.

Tab. 25 Popis produktu – Podnikatelský kontokorent (vlastní zpracování)

| Základní charakteristika |  |
|--------------------------|--|
| Účel                     | Není požadováno doložení účelu pro použití finančních prostředků.<br>Přípustné účely financování:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ překlenutí krátkodobého nedostatku provozních finančních prostředků</li> </ul> |
| Objekt úvěru             | Není definován   |
| Typ úvěru                | Nekomitovaný   |

| Žadatelé                       |  |
|--------------------------------|--|
| Definice žadatele              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fyzická osoba podnikatel</li> <li>■ Společnost s ručením omezeným</li> </ul>  |
| Standardní počet žadatelů      | 1 žadatel  |
| Minimální/maximální věk FOP    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: <b>21 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: <b>65 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: <b>70 let</b></li> </ul>   |
| Minimální/maximální věk PO     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: <b>21 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: <b>65 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: <b>70 let</b></li> </ul> (Podíl společníků, kteří splňují výše uvedené podmínky musí být dohromady min. 50 % na základním kapitálu.) |
| Minimální roční tržby žadatele | 500 tis. Kč dle posledního daňového přiznání   |
| Maximální roční tržby žadatele | 30 mil. Kč (na výjimku až 50 mil. Kč) dle posledního daňového přiznání   |

| Částka  |                     |
|---|---------------------|
| Minimální výše úvěru                              | 30 000 Kč           |
| Max. výše úvěru – absolutně                       | 5 000 000 Kč        |
| Max. výše úvěru podílem ze zástavní hodnoty (LTV) | dle Knihy zajištění |
| Měna úvěru  | CZK                 |

| Splácení           |   |
|--------------------|---|
| Splatnost          | 1 rok s automatickou prodloužením po splnění smluvních podmínek   |
| Režim splácení     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ je možné zůstat v povoleném debetu za předpokladu, že klient plní podmínky smlouvy,</li> <li>■ úrok se platí pouze z čerpané částky</li> </ul> |
| Předčasné splacení | Ano   |

| Cena a poplatky                |   |
|--------------------------------|---|
| Úroková sazba                  | BOR + nadBOR dle rizikovosti klienta (likvidní přírážka je zahrnuta v sazbě BOR). |
| Poplatek za poskytnutí úvěru   | Zdarma  |
| Poplatky za správu úvěru       | 300 Kč  |
| Poplatek za předčasné splacení | Zdarma  |
| Poplatek za interní odhad      | 2 000 Kč  |
| Výjimky                        | Dle kompetenčních pravidel  |

| Základní aspekty rizika a zajištění |   |
|-------------------------------------|---|
| Povinné zajištění                   | Biankosměnka / Biankosměnka, nemovitost, záruka ČMZRB, cash   |
| Aval biankosměnky                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ u FOP manžel/manželka</li> <li>■ u s.r.o. v případě jediného společníka je povinný aval tohoto společníka. V případě jediného společníka, který je ženatý/vdaná je povinný aval i manžela/manželky. V případě 2 společníků je povinný aval obou společníků. V případě 3 a více společníků je povinný aval těch společníků, kteří mají dohromady podíl (dle vkladů jednotlivých společníků) na základním kapitálu min. 50%</li> </ul> |
| Nemovitost na území ČR              | Dle seznamu přijímaných nemovitostí, kde je zaznamenáno u které z nemovitostí je nutný externí a u které interní odhad.   |
| Vinkulace pojištění nem.            | Pokud je zajištění nemovitostí, tak povinně   |
| Rozhodčí doložka                    | Ne  |
| Rating zajištění                    | Stanovuje se na základě platných interních norem  |

| Další parametry                                   |  |
|---|--|
| Způsob čerpání                                    | Pouze přes podnikatelský účet u RB                               |
| Možnost čerpat na návrh na vklad zástavního práva | Ano, do 100 % výše úvěru   |
| Rating/skóring klienta                            | Skóring se stanovuje individuálně v rámci výpočtu nabídky limitů |

### 7.5.5 Podnikatelská rychlá půjčka

Podnikatelská rychlá půjčka nabízí řešení, při potřebě finančních prostředků pro podnikání. Jedná se o splátkový úvěr vhodný k financování investic i provozu. Nabízí možnost zvolit si účelovou nebo neúčelovou variantu úvěru. Úvěr může být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Tab. 26 Popis produktu – Podnikatelská rychlá půjčka (vlastní zpracování)

| Základní charakteristika |   |
|--------------------------|---|
| Účel                     | <p>Účel je deklarován klientem v žádosti o podnikatelský úvěr.</p> <p><b>Neúčelové financování:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ není požadováno doložení účelu pro použití finančních prostředků</li> </ul> <p><b>Účelové financování:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ nákup strojů a zařízení pro účely výroby a poskytování služeb</li> <li>■ nákup, výstavba, rekonstrukce</li> <li>■ nemovitosti, pokud tato nemovitost bude sloužit pro účely výroby nebo poskytování služeb a bude ve vlastnictví klienta</li> <li>■ refinancování úvěru či půjčky na výše uvedené účely</li> </ul> |
| Objekt úvěru             | Není definován  |
| Typ úvěru                | Nekomitovaný  |

| Žadatelé                       |   |
|--------------------------------|---|
| Definice žadatele              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fyzická osoba podnikatel</li> <li>■ Společnost s ručením omezeným</li> </ul>   |
| Standardní počet žadatelů      | 1 žadatel   |
| Minimální/maximální věk FOP    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: <b>21 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: <b>65 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: <b>70 let</b></li> </ul>  |
| Minimální/maximální věk PO     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ minimální věk FOP: <b>21 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce poskytnutí úvěru: <b>65 let</b></li> <li>■ maximální věk FOP v roce splatnosti úvěru: <b>70 let</b></li> </ul> <p>(Podíl společníků, kteří splňují výše uvedené podmínky musí být dohromady min. 50 % na základním kapitálu.)</p> |
| Minimální roční tržby žadatele | 500 tis. Kč dle posledního daňového přiznání  |
| Maximální roční tržby žadatele | 50 mil. Kč dle posledního daňového přiznání   |

| Částka  |   |
|---|---|
| Minimální výše úvěru                              | 30 000 Kč   |
| Maximální výše úvěru                              | <p><b>Neúčelová varianta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ maximální výše nezajištěná: 3 000 000 Kč</li> <li>■ maximální výše zajištěná: 5 000 000 Kč</li> </ul> <p><b>Účelová varianta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ pro účel pořízení nemovitosti 7 500 000,-</li> <li>■ pro účel pořízení strojů a zařízení 5 000 000,- (nezajištěně 3 000 000,-)</li> <li>■ pro účel refinancování účelového úvěru na pořízení nemovitosti 7 500 000,-</li> <li>■ pro účel refinancování účelového úvěru na pořízení strojů a zařízení 5 000 000,- (nezajištěně 3 000 000,-)</li> </ul> |
| Max. výše úvěru podílem ze zástavní hodnoty (LTV) | Dle knihy zajištění   |
| Měna úvěru  | CZK   |

| Splácení           |  |
|--------------------|--|
| Splatnost          | <p><b>Neúčelová varianta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 – 15 let</li> </ul> <p><b>Účelová varianta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 - 15 let pro účel pořízení nemovitosti a pro účel refinancování účelového úvěru na pořízení nemovitosti</li> <li>■ 1 - 7 let pro účel pořízení strojů a zařízení a pro účel refinancování účelového úvěru na pořízení strojů a zařízení</li> </ul> |
| Režim splácení     | Měsíčně, anuitní splátky   |
| Mimořádná splátka  | Ne   |
| Předčasné splacení | Ano  |

| Cena a poplatky                |   |
|--------------------------------|---|
| Úroková sazba                  | Úroková sazba klienta = Internal Retail mortgage rate 1-10Y dle doby splatnosti + hrubá marže dle rizikovosti klienta + likvidní přírůžka |
| Fixace úrokové sazby           | 1, 3, 5 nebo 10 let   |
| Poplatky za zpracování žádosti | Zdarma  |
| Poplatky za správu úvěru       | 300 Kč  |
| Poplatek za předčasné splacení | Při fixaci úrokové sazby zdarma, mimo fixaci 1 % z částky mimořádné splátky, min. 6 000 Kč  |
| Poplatek za interní odhad      | 2 000 Kč  |
| Výjimky                        | Dle kompetenčních pravidel  |

| Základní aspekty rizika a zajištění |  |
|-------------------------------------|--|
| Povinné zajištění                   | Biankosměnka / Biankosměnka, nemovitost, záruka ČMZRB, cash  |
| Aval biankosměnky                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ u FOP manžel/manželka</li> <li>■ u s.r.o. v případě jediného společníka je povinný aval tohoto společníka. V případě jediného společníka, který je ženatý/vdaná je povinný aval i manžela/manželky. V případě 2 společníků je povinný aval obou společníků. V případě 3 a více společníků je povinný aval těch společníků, kteří mají dohromady podíl (dle vkladů jednotlivých společníků) na základním kapitálu min. 50%</li> </ul>  |
| Nemovitost na území ČR              | Dle seznamu přijímaných nemovitostí, kde je zaznamenáno u které z nemovitostí je nutný externí a u které interní odhad.  |
| Vinkulace pojištění                 | Pokud je zajištění nemovitostí, tak povinně  |
| Rozhodčí doložka                    | Ne   |
| Rating zajištění                    | Stanovuje se na základě platných interních norem   |
| Kovenanty                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Klient je ze smlouvy povinen dodržovat kreditní obraty na svých účtech v RB ve výši, která je vypočtená jako klouzavý průměr za poslední 3 kal. měsíce, ve výši minimálně 20% z hodnoty, která je stanovena jako schválená výše Úvěru vydělená dobou splatnosti v letech. Do tohoto objemu se nezapočítávají převody mezi účty Klienta vedenými u Banky a jinými účty Klienta nebo účty členů Skupiny ani vklady a převody uskutečňované s cílem umělého navýšování objemu platebního styku na účtech Klienta.</li> <li>■ Klient je ze smlouvy povinen vést platební styk přes účty vedené u RB v rozsahu minimálně 1 kreditní platby měsíčně.</li> </ul> |

| Další parametry                                   |  |
|---|--|
| Způsob čerpání                                    | Pouze přes podnikatelský účet u RB                               |
| Možnost čerpat na návrh na vklad zástavního práva | Ano, do 100 % výše úvěru   |
| Rating/skóring klienta                            | Skóring se stanovuje individuálně v rámci výpočtu nabídky limitů |

### 7.5.6 Vyhodnocení jednotlivých variant

K posouzení žádosti klient bance ve všech případech předkládá:

- řádně vyplněnou a klientem podepsanou žádost o úvěr se souhlasem s dotazováním do registrů;
- daňové přiznání za uzavřené období;

- odhad nemovitosti vyhotovený externím odhadcem;
- v případě účelové varianty doklady vztahující se k účelu (kupní smlouva, faktura, objednávka, rozpočet rekonstrukce);
- originál nebo ověřenou kopii Potvrzení o bezdlužnosti vůči místně příslušnému Finančnímu úřadu a potvrzení o stavu závazků klienta vyplývajících z právních předpisů upravujících sociální zabezpečení potvrzující neexistenci závazků po lhůtě splatnosti k příslušným institucím. Potvrzení nesmí být starší než 30 dnů ke dni doručení žádosti o úvěr bance.

Na základě těchto podkladů banka klientovi předloží nabídky úrokových sazeb jednotlivých produktů. Ty se liší podle typu produktu, délky fixace a dalších parametrů. Banka vyžaduje, aby úvěr byl zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Jelikož na rodinném domě neváznou žádná zástavní práva ani jiná omezení, rozhodl se majitel ručit právě rekonstruovanou nemovitostí, která má pro tyto účely dostačující hodnotu. Výsledné kalkulace jsou uvedeny v následujících tabulkách. U každého produktu jsou poté shrnuty jeho hlavní výhody.

Tab. 27 Předběžná nabídka - Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)

| Podnikatelská hypopůjčka    |                 |              |              |              |              |              |
|-----------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Výše úvěru                  | 3 000 000,00 Kč |              |              |              |              |              |
| Hodnota nemovitosti         | 6 600 000,00 Kč |              |              |              |              |              |
| Splatnost v letech          | 10              |              |              |              |              |              |
| Období fixace               | 1               | 2            | 3            | 5            | 7            | 10           |
| Úroková sazba               | 7,84%           | 7,28%        | 7,29%        | 7,45%        | 7,67%        | 7,91%        |
| Orientační výše splátky     | 36 145,14 Kč    | 35 267,01 Kč | 35 282,58 Kč | 35 532,29 Kč | 35 877,27 Kč | 36 255,77 Kč |
| Zpracování žádosti o úvěr   | Zdarma          |              |              |              |              |              |
| Externí odhad nemovitosti   | 5 000,00 Kč     |              |              |              |              |              |
| Poskytnutí úvěru            | 10 000,00 Kč    |              |              |              |              |              |
| Správa úvěru                | 300,00 Kč       |              |              |              |              |              |
| Možnost mimořádných splátek | V období fixace |              |              |              |              |              |

### Výhody produktu

- výše úvěru na základě poskytnutého zajištění, nikoliv finančních výsledků;
- možnost čerpat již na návrh na vklad zástavního práva;
- neúčelové použití;
- délka fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let;
- v době změny fixace úrokové sazby lze zdarma předčasně splatit úvěr nebo provést jeho mimořádnou splátku;
- možnost konsolidace úvěrů a půjček.

Tab. 28 Předběžná nabídka - Podnikatelský kontokorent (vlastní zpracování)

| Podnikatelský kontokorent   |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Výše úvěru                  | 3 000 000,00 Kč     |
| Hodnota nemovitosti         | 6 600 000,00 Kč     |
| Úroková sazba               | 9,55%               |
| Orientační výše splátky     | <b>38 901,00 Kč</b> |
| Zpracování žádosti o úvěr   | Zdarma              |
| Externí odhad nemovitosti   | 5 000,00 Kč         |
| Poskytnutí úvěru            | Zdarma              |
| Správa úvěru                | 300,00 Kč           |
| Možnost mimořádných splátek | Kdykoliv            |

### Výhody produktu

- výše úvěru schválena na počkání;
- klient platí úroky pouze z vyčerpané části úvěru;
- úvěr až do výše 3 milionů je poskytován jako nezajištěný nemovitostí;
- úvěr není třeba splatit ani jednou v roce;
- k žádosti stačí předložit jedno daňové přiznání za poslední uzavřené účetní období;
- při zajištění nemovitostí poskytnuta sleva z úrokové sazby.

Tab. 29 Předběžná nabídka - Podnikatelská rychlá půjčka (vlastní zpracování)

| Podnikatelská rychlá půjčka |                     |                     |                     |                     |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Výše úvěru                  | 3 000 000,00 Kč     |                     |                     |                     |
| Hodnota nemovitosti         | 6 600 000,00 Kč     |                     |                     |                     |
| Splatnost v letech          | 10                  |                     |                     |                     |
| Období fixace               | <b>1</b>            | <b>3</b>            | <b>5</b>            | <b>10</b>           |
| Úroková sazba               | 8,08%               | 8,33%               | 8,58%               | 9,04%               |
| Orientační výše splátky     | <b>36 525,22 Kč</b> | <b>36 923,50 Kč</b> | <b>37 324,19 Kč</b> | <b>38 067,71 Kč</b> |
| Zpracování žádosti o úvěr   | Zdarma              |                     |                     |                     |
| Externí odhad nemovitosti   | 5 000,00 Kč         |                     |                     |                     |
| Poskytnutí úvěru            | 15 000,00 Kč        |                     |                     |                     |
| Správa úvěru                | 300,00 Kč           |                     |                     |                     |
| Možnost mimořádných splátek | Ne                  |                     |                     |                     |

### Výhody produktu

- rychlé schválení úvěru;
- možnost půjčky až do výše 7,5 mil. Kč;
- od 30 tisíc do 3 milionů Kč i bez zajištění nemovitostí;
- volba typu úvěru – účelový nebo neúčelový;
- stačí předložit jedno daňové přiznání za poslední uzavřené účetní období;
- fixace úrokové sazby na 1, 3, 5 nebo 10 let;

- u vybraných nemovitostí ušetříte za externí odhad;
- při zajištění nemovitostí poskytnuta zvýhodněná úroková sazba;
- možnost zpětného profinancování vynaložených prostředků.

Čerpání je u Podnikatelské hypopůjčky a Podnikatelské rychlé půjčky obdobné a zásadně jednorázové. Úvěr je čerpán po splnění podmínek předepsaných v úvěrové smlouvě a doložení potřebných dokumentů, těmi v tomto případě budou originál nebo ověřená kopie výpisu klienta z obchodního rejstříku, živnostenský list, koncesní listina nebo jiný doklad, na základě kterého klient podniká. Jelikož je úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, musí klient doložit zástavní smlouvu a návrh na vklad opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu s datem podání návrhu na vklad a jednacím číslem. Zastavená nemovitost musí být pojištěna na hodnotu budoucí ceny stanové odhadcem, tedy na 10 mil. Kč a tato pojistná smlouva musí být vinkulována ve prospěch banky, proto je vyžadováno předložení pojistné smlouvy a originál potvrzení o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch RB. Dále klient předkládá avalovanou biankosměnku a podepsanou smlouvu o vyplňovacím právu směnečném a podepsanou úvěrovou smlouvu. U podnikatelského kontokorentu je čerpání rozdílné a probíhá přes podnikatelský účet u Raiffeisenbank a.s. Jelikož je úvěr 100% zajištěný zástavním právem k nemovitosti, může společnost XY, s.r.o. čerpat od počátku plnou výši úvěrového limitu a čerpání není žádným způsobem regulováno nebo vztaheno k objemu kreditních obrátů na podnikatelském účtu klienta, jak je tomu u nezajištěných úvěrů. U podnikatelského kontokorentu klient hradí pouze úroky z vyčerpané částky a kdykoliv může zažádat o převod kontokorentního úvěru na splátkový.

Vzhledem k požadavkům klienta, mezi které patřila rychlost a dostupnost finančních zdrojů, splatnost úvěru do 10 let, možnost zajištění rekonstruovanou nemovitostí a především co nejnižší náklady na vypůjčený kapitál s co nejnižší mírou rizika bylo doporučeno financování investičního záměru prostřednictvím Podnikatelské hypopůjčky.

U tohoto produktu byla nabídnuta nejvýhodnější úroková sazba u období fixace na 2 roky, a to 7,28 % p. a. Jelikož se tato sazba liší pouze minimálně od sazby s fixací na 3 roky, která vychází na 7,29 % p. a. a rozdíl ve splátce činí pouze 16 Kč, zvolil jsem 3 leté období fixace. Vzhledem k situaci na trhu, která byla popsána v kapitole zabývající se vývojem úrokových sazeb, kdy jsou úrokové sazby na svém minimu, je vhodné zvolit delší dobu platnosti úrokové sazby. Jedním z požadavků však bylo zvolit produkt s nejnižšími splátkami, proto jsem upřednostnil variantu 3 letého období fixace.



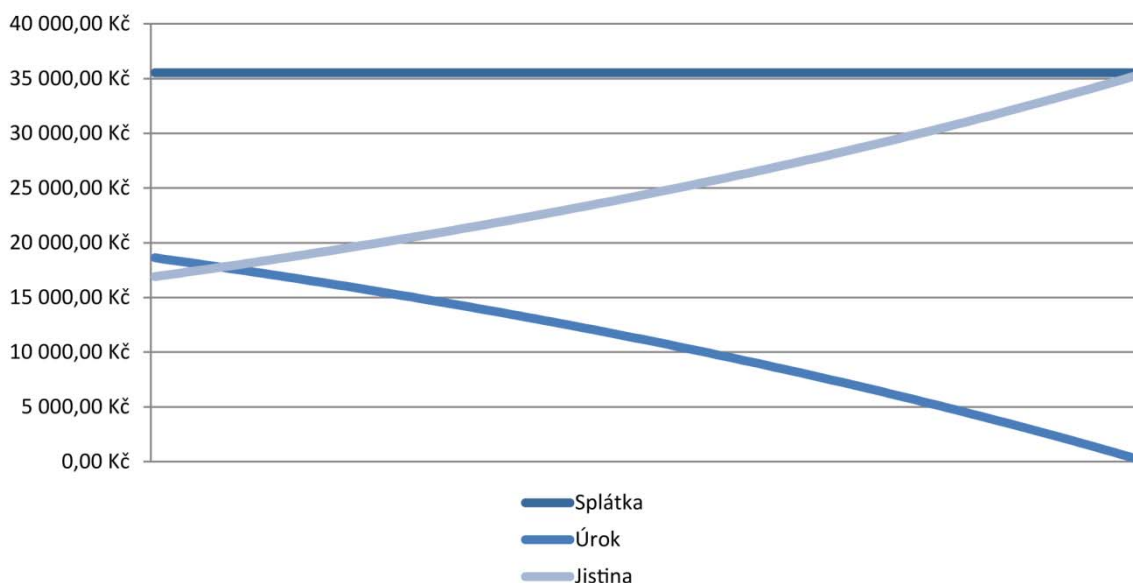
Mezi další náklady spojené s úvěrem patří především poplatek za poskytnutí úvěru, ten vychází na 10 tis. Kč a poplatek za správu úvěru 300 Kč / měs. Klient musí uhradit odhad externímu odhadci, který stojí 5 tis. Kč. Nedílnou součástí je samozřejmě podnikatelský účet, ten společnost XY, s.r.o. využívá v tarifu eKonto KOMPLET. Při aktivním využívání účtu, kterým se rozumí kreditní obrat na účtu minimálně ve výši 100 tisíc Kč a zároveň zrealizované 2 příchozí a 5 odchozích transakcí měsíčně, což společnost splňuje, je jeho cena 500 Kč / měs.

Podnikatelská hypopůjčka vychází jednoznačně výhodněji než Podnikatelská rychlá půjčka, a to co se týče úrokové sazby i poplatku za poskytnutí úvěru. U Podnikatelského kontokorentu vychází sazba 9,55 % p. a., ta je tvořena interní sazbou 7,05 % p. a. a přírůžkou 2,5 % p. a. Klient hradí pouze úroky z vyčerpané částky, takže je jeho úvěrové zatížení nižší, nicméně požadavkem bylo splacení úvěru maximálně v období 10 let s co nejnižší mírou rizika. U Podnikatelského kontokorentu není uplatňována fixace úrokové sazby, ta se tak může v průběhu splácení kdykoliv změnit vlivem změny úrokových sazeb ČNB, především 1M Příboru, jehož vývoj byl popsán v předešlém textu.

V následující tabulce je uveden splátkový plán vybraného úvěrového produktu - Podnikatelské hypopůjčky.

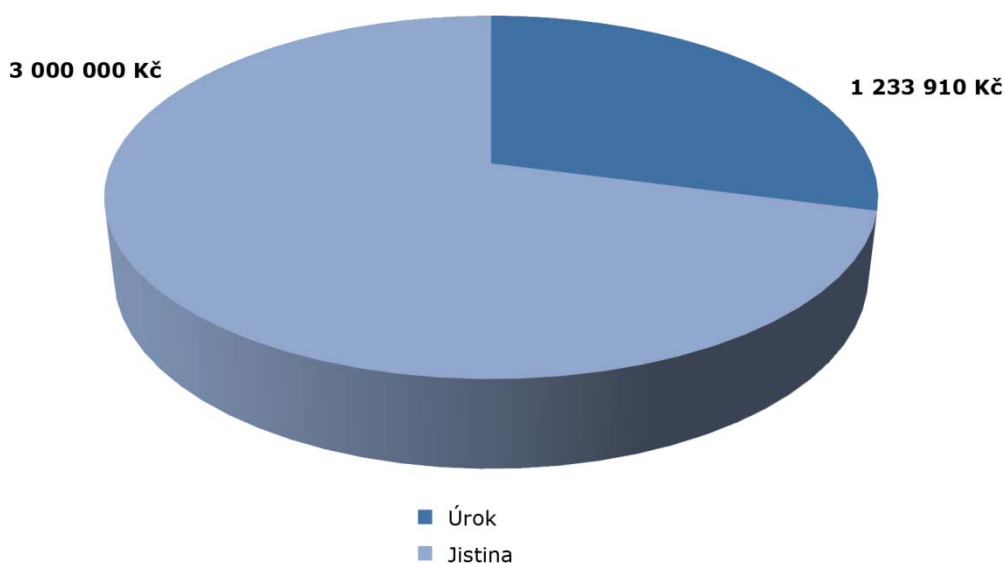
*Tab. 30 Splátkový plán - Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)*

| Rok | Měsíc | Splátka      | Úrok         | Jistina      | Zůstatek        |
|-----|-------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 1   | 1     | 35 282,58 Kč | 18 225,00 Kč | 17 057,58 Kč | 2 982 942,42 Kč |
| 1   | 2     | 35 282,58 Kč | 18 121,38 Kč | 17 161,20 Kč | 2 965 781,22 Kč |
| 1   | 3     | 35 282,58 Kč | 18 017,12 Kč | 17 265,46 Kč | 2 948 515,76 Kč |
| 1   | 4     | 35 282,58 Kč | 17 912,23 Kč | 17 370,35 Kč | 2 931 145,41 Kč |
| 1   | 5     | 35 282,58 Kč | 17 806,71 Kč | 17 475,87 Kč | 2 913 669,54 Kč |
| 1   | 6     | 35 282,58 Kč | 17 700,54 Kč | 17 582,04 Kč | 2 896 087,50 Kč |
| 1   | 7     | 35 282,58 Kč | 17 593,73 Kč | 17 688,85 Kč | 2 878 398,65 Kč |
| 1   | 8     | 35 282,58 Kč | 17 486,27 Kč | 17 796,31 Kč | 2 860 602,34 Kč |
| 1   | 9     | 35 282,58 Kč | 17 378,16 Kč | 17 904,42 Kč | 2 842 697,92 Kč |
| 1   | 10    | 35 282,58 Kč | 17 269,39 Kč | 18 013,19 Kč | 2 824 684,73 Kč |
| 1   | 11    | 35 282,58 Kč | 17 159,96 Kč | 18 122,62 Kč | 2 806 562,11 Kč |
| 1   | 12    | 35 282,58 Kč | 17 049,86 Kč | 18 232,72 Kč | 2 788 329,39 Kč |
| 2   | 12    | 35 282,58 Kč | 15 675,38 Kč | 19 607,20 Kč | 2 560 701,83 Kč |
| 3   | 12    | 35 282,58 Kč | 14 197,27 Kč | 21 085,31 Kč | 2 315 914,38 Kč |
| 4   | 12    | 35 282,58 Kč | 12 607,74 Kč | 22 674,84 Kč | 2 052 673,45 Kč |
| 5   | 12    | 35 282,58 Kč | 10 898,38 Kč | 24 384,20 Kč | 1 769 587,90 Kč |
| 6   | 12    | 35 282,58 Kč | 9 060,16 Kč  | 26 222,42 Kč | 1 465 161,72 Kč |
| 7   | 12    | 35 282,58 Kč | 7 083,36 Kč  | 28 199,22 Kč | 1 137 786,15 Kč |
| 8   | 12    | 35 282,58 Kč | 4 957,54 Kč  | 30 325,04 Kč | 785 731,10 Kč   |
| 9   | 12    | 35 282,58 Kč | 2 671,46 Kč  | 32 611,12 Kč | 407 136,11 Kč   |
| 10  | 12    | 35 283,02 Kč | 213,05 Kč    | 35 069,97 Kč | 0,00 Kč         |



Obr. 21 Průběh anuitního splácení – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)

Na výše uvedeném grafu je zachycen průběh anuitního splácení. Každá anuitní splátka úvěru v sobě zahrnuje dvě složky, a to splátku jistiny a úroku. Zjednodušeně řečeno první složka znamená částku, o kterou se sníží dluh a druhá složka je platba bance za půjčení finančních prostředků. Poměr těchto dvou složek se v anuitě v průběhu splácení mění. Zpočátku tvoří úrok významnou část celkové splátky, pak se postupně neustále snižuje. Níže je zachycen součet splátek jistiny a úroku za období splácení, tedy za 10 let.



Obr. 22 Poměr splátky jistiny a úroků – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)

V následujícím přehledu jsou uvedeny celkové náklady Podnikatelské hypopůjčky, tyto náklady jsou upraveny o daňovou úsporu, která činí 19 % ze zaplacených úroků. S poplatkem za vedení podnikatelského účtu nepočítám, a to z toho důvodu, že není vztažen přímo k úvěru a klient jej bude hradit, ať úvěru využije či ne.

### **Celkové náklady**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Úroky celkem                      | 1 572 272,80 Kč     |
| Poplatky za vedení úrokového účtu | 36 000 Kč           |
| Poplatek za vyřízení žádosti      | 60 000 Kč           |
| - Daňová úspora                   | 298 731,80 Kč       |
| <b>Celkem náklady na úvěr</b>     | <b>1 369 541 Kč</b> |

Při využití bankovního úvěru na financování investičního záměru se změní kapitálová struktura společnosti XY, s.r.o. Celkový kapitálový výdaj bude financován z 13,7 % z vlastních zdrojů společnosti. Zbývající část 86,3 % z bankovního úvěru RB. Pro výpočet diskontovaného peněžního příjmu z investice je nutné vypočítat vážené průměrné náklady kapitálu. Náklady na vlastní kapitál byly stanoveny pomocí stavebnicové metody v kapitole finanční analýzy. Náklady na cizí kapitál se stanoví dle úrokové sazby úvěru, která se upraví o výši daně.

*Tab. 31 WACC – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)*

|             |              |
|-------------|--------------|
| Nck         | 5,90%        |
| Nvk         | 18,51%       |
| CK/C        | 86,30%       |
| VK/C        | 13,70%       |
| <b>WACC</b> | <b>7,62%</b> |

V tabulce č. 33 je uveden výpočet čisté současné hodnoty, včetně cash flow ze zapůjčených peněz v prvních deseti letech investice, tedy v období splácení úvěru. V následujících 20 letech jsme vycházeli z hodnot roku 2022. Tržby a náklady tak zůstaly neměnné, pouze byly diskontovány na současné peněžní toky.

Tab. 32 Kapitálový příjem z investice v letech 2013 – 2022 (vlastní zpracování)

| (v Kč)                       | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Přírůstek tržeb              | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 39600   | 41580   | 41580   | 41580   | 41580   |
| Přírůstek provozních nákladů | 36000   | 37440   | 38938   | 40495   | 42115   | 43800   | 45551   | 47374   | 49268   | 51239   |
| Odpisy                       | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  |
| Přírůstek zisku              | -112234 | -113674 | -115172 | -116729 | -118349 | -120034 | -119805 | -121628 | -123522 | -125493 |
| Daň (19 %)                   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |
| Zisk po zdanění              | -112234 | -113674 | -115172 | -116729 | -118349 | -120034 | -119805 | -121628 | -123522 | -125493 |
| Odpisy                       | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  | 115834  |
| CF z provozu                 | 3600    | 2160    | 662     | -895    | -2515   | -4200   | -3971   | -5794   | -7688   | -9659   |
| CF z úvěru                   | 517058  | 520476  | 524209  | 528284  | 532735  | 537594  | 542901  | 548696  | 555023  | 561932  |
| CF                           | 520658  | 522636  | 524871  | 527389  | 530220  | 533395  | 538929  | 542902  | 547334  | 552273  |
| SHCF                         | 483793  | 451246  | 421089  | 393151  | 367275  | 343314  | 322315  | 301702  | 282628  | 264987  |

Zda investiční projekt přispívá k tvorbě hodnoty podniku lze zjistit pomocí výpočtu čisté současné hodnoty, která by měla být kladná a investici je pak vhodné přijmout. Je třeba diskontovat všechny peněžní toky za dobu životnosti budovy, a to úrokovou mírou, která je rovna hodnotě nákladů na vlastní kapitál ve výši 7,62%. V dalších 20 letech budeme počítat s údaji roku 2022.

#### Výpočet čisté současné hodnoty (NPV)

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & 483\,793 + 451\,246 + 421\,089 + 393\,151 + 367\,275 + 343\,314 + 322\,315 + 301\,702 \\ & + 282\,628 + 264\,987 + (-4\,306) + (-4\,001) + (-3\,718) + (-3\,455) + (-3\,210) + (-2\,983) + (- \\ & 2\,772) + (-2\,575) + (-2\,393) + (-2\,223) + (-2\,066) + (-1\,920) + (-1\,784) + (-1\,658) + (- \\ & 1\,540) + (-1\,431) + (-1\,330) + (-1\,236) + (-1\,148) + (-1\,067) - 3\,475\,000 = \mathbf{109\,684\,Kč} \end{aligned}$$

Hodnota čisté současné hodnoty je kladná, což znamená, že při financování prostřednictvím Podnikatelské hypopůjčky lze přijmout.

## ZÁVĚR

Hlavním cílem této práce bylo podat ucelený pohled na společnost XY, s.r.o. a na možnosti a zdroje financování jejího investičního záměru. K dosažení těchto cílů bylo zapotřebí posoudit finanční situaci společnosti pomocí ukazatelů finanční analýzy a také zhodnotit efektivnost investičního záměru.

V teoretické části jsem se zaměřil na charakteristiku investičního rozhodování, fáze investičního projektu a v neposlední řadě na hodnocení investičních projektů. Dále jsem se zabýval možnostmi a zdroji financování a podrobnou charakteristikou vybraných bankovních produktů, a to hypotečními úvěry, podnikatelskými a kontokorentními úvěry. Ty odpovídaly produktům nabídky Raiffeisenbank a.s., kterou společnost XY, s.r.o. upřednostňovala při výběru varianty financování svého záměru. Závěr teoretické části se zabývá detailním rozбором finanční analýzy a ukazateli potřebnými ke zhodnocení finanční situace společnosti.

V úvodu praktické části jsem se zabýval představením společnosti, na které navazovala stručná charakteristika odvětví ubytování a stravování. Následně jsem pomocí ukazatelů finanční analýzy zhodnotil finanční a majetkovou strukturu firmy, analýzu výnosů a nákladů. Poté jsem provedl zadluženosti, majetkové a finanční struktury, analýzu likvidity, rentability a aktivity společnosti. Na základě těchto ukazatelů jsem dospěl k závěru, že společnost je zdravá, finančně stabilní a splňuje požadavky pro získání prostředků pro plánovaný investiční projekt.

Poslední část se zabývá samotným investičním záměrem a hodnocením zdrojů jeho financování. Nejdříve jsem detailně představil záměr společnosti včetně podrobného rozpočtu dané investice a společně s majitelem společnosti jsem se dohodl na kritériích pro výběr nejvhodnější varianty financování. Než jsem charakterizoval jednotlivé varianty financování, zabýval jsem se i vývojem úrokových sazeb, jelikož investiční záměr společnosti je dlouholetý a bude ovlivňovat její chod minimálně po dobu 10 let, po kterou bude úvěr splácen. Následuje představení společnosti Raiffeisenbank a.s., seznámení s jednotlivými produkty, které jsou vhodné pro náš projekt. Na tuto část navazují konkrétní propočty úrokových sazeb a nákladů spojených s vyřízením, čerpáním a správou úvěrů. Závěr práce je věnován vyhodnocení nejlepších varianty.

Na základě požadavků klienta, mezi které patřila rychlost a dostupnost finančních zdrojů, splatnost úvěru do 10 let, možnost zajištění rekonstruovanou nemovitostí a především co

nejnižší náklady na vypůjčený kapitál s co nejnižší mírou rizika bylo doporučeno financování investičního záměru prostřednictvím Podnikatelské hypopůjčky.

V úvodu mé práce jsem si stanovil za cíl nalézt a doporučit nejvýhodnější variantu financování investičního záměru společnosti XY, s.r.o., která bude splňovat požadavky vlastníka. Toho jsem dosáhl a věřím, že výsledky mé práce budou pro společnost přínosné a přispějí k úspěšné realizaci plánovaného investičního záměru.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### MONOGRAFICKÁ PUBLIKACE

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

DLUHOŠOVÁ, Dana. *Finanční řízení a rozhodování podniku: analýza, investování, oceňování, riziko, flexibilita*. 3., rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010, 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.

DOLEJŠOVÁ, Miroslava. *Zdroje financování malých a středních podniků*. Bučovice: Martin Stříž, 2008. ISBN 78-80-87106-17-4.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů : jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. Expert. ISBN 978-80-247-3293-0.

FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing a.s., 2005. Expert. ISBN 80-247-0939-2.

GREUNING, Hennie van a Sonja Brajovic BRATANOVIC. *Analyzing Banking Risk: A Framework for Assessing Corporate Governance and Risk Management*. third edition. Washington, D.C.: World Bank Publications, 2009. ISBN 978-0-8213-7728-4.

HARTLOVÁ, Věra, et al. *Bankovníctví: Pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004. 199 s. ISBN 80-7168-900-9.

HENZLOVÁ, Šárka, et al. *Základy bankovníctví*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. 146 s. ISBN 978-80-7265-126-9.

HRDÝ, Milan a Michaela HOROVÁ. *Strategické finanční řízení a investiční rozhodování : VŠ učebnice pro kombinovanou formu studia a celoživotní vzdělávání*. Praha: Bi-lance, 2011. ISBN 978-80-86371-55-9.

KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2005. ISBN 80-251-0882-1.

- KISLINGEROVÁ, Eva. *Oceňování podniku*. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. ISBN 80-7179-529-1.
- KNÁPKOVÁ, Adriana. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-3349-4.
- KRÁLOVÁ, Irena. *Finanční analýza: pro střední a vyšší hotelové školy*. Praha: Fortuna, 2009. ISBN 978-80-7373-060-4.
- LANDOROVÁ, Anděla, et al. *Obchodní bankovníctví*. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. ISBN 978-80-7372-191-6.
- LEVY, Haim a Marshall SARNAT. *Capital Investments and Financial Decisions*. 5 Sub edition. Edinburgh: Prentice Hall College Div, 1994. ISBN 978-0-131-15882-5.
- MÁČE, Miroslav. *Finanční analýza investičních projektů: praktické příklady a použití*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2006. Finanční řízení: Finance, 2006. ISBN 80-247-1557-0.
- MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. Praha: Karolinum, 2008. ISBN 978-80-246-1500-4.
- MRKVIČKA, Josef a KOLÁŘ. *Finanční analýza*. 2. přeprac. vyd. Praha: ASPI: Institut svazu účetních, 2006. ISBN 80-7357-219-2.
- PAVELKA, František, Dagmar BARDOVÁ a Radka OPLTOVÁ. *Úvěrové obchody*. Praha: Sarifa, 2001. ISBN 80-7265-037-8.
- PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
- PAVELKOVÁ, Drahomíra, KNÁPKOVÁ, Adriana, PÁLKA, Přemysl. *Podnikové finance: Sbíрка příkladů*. Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2009. ISBN 978-80-7318-868-9.
- POLÁCH, Jiří, et. al. *Reálné a finanční investice*. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7400-46-0.
- POLOUČEK, Stanislav, et al. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.
- POSPÍŠIL, Richard, Vladimír HOBZA a Zdeněk PUCHINGER. *Finance a bankovníctví*. Olomouc: 2006, Univerzita Palackého. ISBN 80-244-1297-7.



PULPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.

RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualiz. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2007. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2233-7.

RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 4. rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3916-8.

RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční analýza investičních projektů*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. Finance: Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4047-8.

SCHOELLOVÁ, Hana. *Investiční controlling*. Praha: Grada Publishing a.s., 2009. ISBN 978-80-247-2952-7.

SYNEK, Miloslav, et al. *Manažerská ekonomika*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. 2007: Grada Publishing a.s., Praha. Expert. ISBN 978-80-247-1992-4.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2005. ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

ŠEFLOVÁ, Olga. *Specializované bankovníctví - dodatek*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006. 118 s. ISBN 80-7265-091-0.

TICHÝ, Jaromír. *Zdroje financování podniku*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2012. ISBN 978-80-7408-070-8.

VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group spol. s r. o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. Praha: Ekopress, 2001. ISBN 80-86119-38-6.

VALOVÁ, Ivana. *Řízení rizik podle Basel II: se specifickým zaměřením na interní rating v rámci úvěrového rizika*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2010, 187 s. ISBN 978-802-1054-103.

VOCHOZKA, Marek. *Metody komplexního hodnocení podniku*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3647-1.

**INTERNETOVÉ ZDROJE**

Druhy podnikatelských úvěrů. In: *Peníze.cz* [online]. © 2000 - 2013 [cit. 2013-03-10].

Dostupné z: <http://www.penize.cz/80273-druhy-podnikatelskych-uveru>

Hlavní tendence vývoje obchodu, ubytování a stravování od roku 2000. In: *Český statistický úřad* [online]. © 2013. 2007 [cit. 2013-04-21]. Dostupné z:

[http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/C5002A04C8/\\$File/910807a06.pdf](http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/t/C5002A04C8/$File/910807a06.pdf)

Hypotéka jako kontokorent či s pevným úrokem? Ale ano!. In: *Peníze.cz* [online]. ©

2000 - 2013 [cit. 2013-03-10]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/18689-hypoteka-jako-kontokorent-ci-s-pevnym-urokem-ale-ano!>

MORAVEC, Julius. *Dům a byt* [online]. © 2006 - 2013 [cit. 2013-03-10]. Hypotéka

krok za krokem II. (Základní typy hypoték). Dostupné z:

[http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-ii-zakladni-typy-hypotek\\_17742.html](http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-ii-zakladni-typy-hypotek_17742.html)

**OSTATNÍ ZDROJE**

ČESKO. Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1998, částka 8, s. 82-88. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6354>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

|        |   |
|--------|---|
| BOR    | Interní úroková sazba Raiffeisenbank a.s.                           |
| ČMZRB  | Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.                       |
| ČNB    | Česká národní banka   |
| LTV    | Zadlužitelná hodnota nemovitosti (Loan To Value)                    |
| FOP    | Fyzycká osoba podnikatel  |
| MPO    | Ministerstvo průmyslu a obchodu                                     |
| NPV    | Ročně (Per Annum)   |
| OKEČ   | Odvětvová klasifikace ekonomických činností                         |
| p. a.  | Čistá současná hodnota (Net Present Value)                          |
| PO     | Právnícká osoba   |
| PRIBOR | Pražská mezibankovní úroková sazba (Prague InterBank Offered Rate)  |
| RB     | Raiffeisenbank a.s.   |
| WACC   | Vážené průměrné náklady kapitálu (Weighted Average Cost Of Capital) |

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

|  |    |
|--|----|
| <i>Obr. 1 Vývojový cyklus investičního plánování (Synek, 2007, s. 278)</i> .....               | 14 |
| <i>Obr. 2 Etapy investiční fáze (Fotr a Souček, 2011, s. 24)</i> .....                         | 15 |
| <i>Obr. 3 Schéma fungování hypotečního úvěru (Srový, 2005, s. 52)</i> .....                    | 30 |
| <i>Obr. 4 Časové hledisko hodnocení informací (Růčková, 2011, s. 9)</i> .....                  | 37 |
| <i>Obr. 5 Zdroje finanční analýzy (Králová, 2009, s. 9)</i> .....                              | 38 |
| <i>Obr. 6 Elementární metody finanční analýzy (Růčková, 2007, s. 44)</i> .....                 | 40 |
| <i>Obr. 7 SWOT analýza společnosti XY, s.r.o. (vlastní zpracování)</i> .....                   | 50 |
| <i>Obr. 8 Vývoj VH před zdaněním a vliv rezerv v letech 2007 – 2011</i> .....                  | 56 |
| <i>Obr. 9 Vývoj výsledku hospodaření v letech 2007 - 2011</i> .....                            | 57 |
| <i>Obr. 10 Dělení výsledku hospodaření před úroky a zdaněním v letech 2007 – 2011</i> .....    | 58 |
| <i>Obr. 11 Krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji v letech 2007 – 2011</i> .....       | 60 |
| <i>Obr. 12 Vývoj likvidity v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)</i> .....                 | 61 |
| <i>Obr. 13 Vývoj ukazatelů obratovosti v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)</i> .....     | 63 |
| <i>Obr. 14 Poměrové ukazatele společnosti XY, s.r.o. a odvětví v roce 2011</i> .....           | 65 |
| <i>Obr. 15 Výsledky Z-skóre v letech 2007 - 2011 (vlastní zpracování)</i> .....                | 67 |
| <i>Obr. 16 Výsledky Indexu IN05 v letech 2007 – 2011 (vlastní zpracování)</i> .....            | 68 |
| <i>Obr. 17 Vývoj 2T Repo sazby v letech 1995 – 2013 (vlastní zpracování)</i> .....             | 76 |
| <i>Obr. 18 Vývoj mezibankovní sazby PRIBOR v letech 1992 – 2013</i> .....                      | 77 |
| <i>Obr. 19 Zisk po zdanění Raiffeisenbank a.s. dle segmentů v roce 2011</i> .....              | 78 |
| <i>Obr. 20 Podíl úvěrů Raiffeisenbank a.s. dle jednotlivých segmentů trhu</i> .....            | 79 |
| <i>Obr. 21 Průběh anuitního splácení – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)</i> ..... | 90 |
| <i>Obr. 22 Poměr splátky jistiny a úroků – Podnikatelská hypopůjčka</i> .....                  | 90 |

**SEZNAM TABULEK**

|  |    |
|--|----|
| <i>Tab. 1 Zdroje financování investic (Valach, 2001, s. 247)</i> .....                           | 20 |
| <i>Tab. 2 Rating vs. skóringové metody (Valová, 2010, s. 74)</i> .....                           | 26 |
| <i>Tab. 4 Procentuální rozbor položek majetkové a finanční struktury</i> .....                   | 52 |
| <i>Tab. 5 Vývojové trendy položek majetkové a finanční struktury (vlastní zpracování)</i> .....  | 53 |
| <i>Tab. 6 Procentuální rozbor položek výnosů a nákladů (vlastní zpracování)</i> .....            | 54 |
| <i>Tab. 7 Vývojové trendy položek výnosů a nákladů (vlastní zpracování)</i> .....                | 55 |
| <i>Tab. 8 Vývoj výsledku hospodaření (vlastní zpracování)</i> .....                              | 56 |
| <i>Tab. 9 Dělení VH před úroky a zdaněním (vlastní zpracování)</i> .....                         | 57 |
| <i>Tab. 10 Vývoj čistého pracovního kapitálu (vlastní zpracování)</i> .....                      | 59 |
| <i>Tab. 11 Ukazatele zadluženosti, majetkové a finanční struktury (vlastní zpracování)</i> ..... | 59 |
| <i>Tab. 12 Ukazatele likvidity (vlastní zpracování)</i> .....                                    | 60 |
| <i>Tab. 13 Ukazatele rentability (vlastní zpracování)</i> .....                                  | 61 |
| <i>Tab. 14 Multiplikátor vlastního kapitálu (vlastní zpracování)</i> .....                       | 62 |
| <i>Tab. 15 Ukazatele aktivity (vlastní zpracování)</i> .....                                     | 63 |
| <i>Tab. 16 Porovnání poměrových ukazatelů společnosti a odvětví v roce 2011</i> .....            | 64 |
| <i>Tab. 17 Další ukazatele (vlastní zpracování)</i> .....  | 65 |
| <i>Tab. 18 Výpočet Altmanova Z-skóre (vlastní zpracování)</i> .....                              | 66 |
| <i>Tab. 19 Výpočet Indexu IN05 (vlastní zpracování)</i> .....                                    | 67 |
| <i>Tab. 20 Výpočet nákladů na cizí a vlastní kapitál (vlastní zpracování)</i> .....              | 68 |
| <i>Tab. 21 Výpočet ukazatele EVA (vlastní zpracování)</i> .....                                  | 68 |
| <i>Tab. 22 Rozpočet rekonstrukce (vlastní zpracování)</i> .....                                  | 72 |
| <i>Tab. 23 Plánované cash flow při financování vlastními zdroji (vlastní zpracování)</i> .....   | 74 |
| <i>Tab. 24 Plánovaný výkaz zisků a ztrát v letech 2013 - 2022 (vlastní zpracování)</i> .....     | 75 |
| <i>Tab. 25 Popis produktu – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)</i> .....              | 80 |
| <i>Tab. 26 Popis produktu – Podnikatelský kontokorent (vlastní zpracování)</i> .....             | 81 |
| <i>Tab. 27 Popis produktu – Podnikatelská rychlá půjčka (vlastní zpracování)</i> .....           | 83 |
| <i>Tab. 28 Předběžná nabídka - Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)</i> .....           | 86 |
| <i>Tab. 29 Předběžná nabídka - Podnikatelský kontokorent (vlastní zpracování)</i> .....          | 87 |
| <i>Tab. 30 Předběžná nabídka - Podnikatelská rychlá půjčka (vlastní zpracování)</i> .....        | 87 |
| <i>Tab. 31 Splátkový plán - Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)</i> .....              | 89 |
| <i>Tab. 32 WACC – Podnikatelská hypopůjčka (vlastní zpracování)</i> .....                        | 91 |
| <i>Tab. 33 Kapitálový příjem z investice v letech 2013 – 2022 (vlastní zpracování)</i> .....     | 92 |

**SEZNAM PŘÍLOH**

- PŘÍLOHA P I: Průvodní list supervize
- PŘÍLOHA P II/1: Ceník produktů a služeb pro FOP a PO
- PŘÍLOHA P II/2: Ceník produktů a služeb pro FOP a PO
- PŘÍLOHA P III: Ceník podnikatelských úvěrů Raiffeisenbank a.s.
- PŘÍLOHA P IV/1: Žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru Raiffeisenbank a.s.
- PŘÍLOHA P IV/2: Žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru Raiffeisenbank a.s.



# PŘÍLOHA P I: PRŮVODNÍ LIST SUPERVIZE



|  |
|--|
|  |
|--|

číslo supervize

## Průvodní list supervize

### Rekapitulace odhadu (vyplňuje odhadce)

| Ceny dle odhadce                                  | Stávající stav Kč | Budoucí stav Kč   |
|---|-------------------|-------------------|
| Věcná hodnota nemovitosti (staveb i pozemků)      | <b>7 346 000</b>  | <b>10 419 000</b> |
| Procento opotřebení *                             | (30 %)            | (20 %)            |
| Reprodukční cena (cena hl. stavby bez opotřebení) | 6 146 000         | 9 219 000         |
| Odhad obvyklé ceny pozemku (ú) *                  | 1 200 000         | 1 200 000         |
| Cena za m2 pozemku (hlavní částí) *               | 2 210             | 2 210             |
| Výnosová hodnota                                  | nezjišťována      | nezjišťována      |
| Srovnávací hodnota                                | 6 600 000         | 10 000 000        |
| Návrh obvyklé ceny pro úvěrové řízení *           | 6 600 000         | 10 000 000        |

**Poznámka:**

| Odhadce (jméno a podpis) | Číslo odhadu | Datum odhadu |
|--------------------------|--------------|--------------|
| .....                    |              |              |

### Žádost o provedení supervize (vyplňuje úvěrový pracovník)

| Žadatel o úvěr   |               |     |
|--|---------------|-----|
| Vlastník nemovitosti   |               |     |
| Účel úvěru   |               |     |
| Výše kupní ceny (v případě, že je úvěr poskytován za účelem koupě oceňované nemovitosti) |               |     |
| Poznámka:  |               |     |
|  |               |     |
| Úvěrový pracovník (jméno a podpis, telefon)  | Pobočka/útvár | Dne |
|  |               |     |

### Supervize nemovitosti (vyplňuje supervízor)

| Výsledek supervize                | Stávající stav Kč | Budoucí stav Kč         |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Zástavní hodnota stanovená bankou |                   |                         |
| Prohlídka nemovitosti             | .....<br>datum    | .....<br>účastníci      |
| Poznámka:                         |                   |                         |
|                                   |                   |                         |
| Supervízor banky                  | .....<br>datum    | .....<br>jméno a podpis |
| Schválil za banku                 | .....<br>datum    | .....<br>jméno a podpis |

\* vyplňuje odhadce při zpracování odhadu ve zjednodušené verzi ACONS

# PŘÍLOHA P II/1: CENÍK PRODUKTŮ A SLUŽEB PRO FOP A PO



## Dodatek k Ceníku produktů a služeb pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby

Od 1. 11. 2012 banka nabízí nový cenový program pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby Podnikatelské eKonto KOMPLET. V důsledku zavedení nového cenového programu se Ceník produktů a služeb pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby (dále jen "Ceník") mění, jak je dále uvedeno:

V části **BĚŽNÉ ÚČTY A SPOŘICÍ ÚČTY**, kapitole **Účty s cenovými programy** se Ceník doplňuje (na konci kapitoly) takto:

### Podnikatelské eKonto KOMPLET

Podnikatelské eKonto KOMPLET je účet s cenovým programem, který při splnění podmínek aktivního využívání umožňuje za sjednané služby platit nižší paušální poplatky. Pokud není výslovně pro nové cenové programy stanovena kdekoliv v Ceníku jiná výše poplatků, je klient povinen platit bance poplatky, jak je stanoveno pro cenový program Podnikatelské eKonto.

**Podnikatelské eKonto KOMPLET je určeno pro fyzické osoby podnikatele a právnické osoby jejichž roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy odpovídá nejméně částce 2 000 000 eur.**

| Název položky  | Frekvence | Podnikatelské eKonto KOMPLET |
|--|-----------|------------------------------|
| Správa běžného účtu při aktivním využívání účtu*                       | měsíčně   | 500 Kč                       |
| Správa běžného účtu v ostatních případech                              | měsíčně   | 800 Kč                       |
| Správa běžného účtu ve vedlejší měně                                   | měsíčně   | zdarma                       |
| eKomunikátor - užívání Dávkového certifikátu pro dávkovou komunikaci** | měsíčně   | zdarma                       |
| Pojištění Asistenční služby pro podnikatele                            | měsíčně   | zdarma                       |

\*Aktivním využíváním účtu se rozumí:

kreditní obrát na účtu minimálně va výši **100 tisíc Kč** a zároveň zrealizované **2 příchozí a 5 odchozích transakcí** měsíčně

Aktivní využívání účtu se hodnotí za kalendářní měsíc, který předchází měsíci, za nějž se poplatek za správu běžného účtu platí. Za první měsíc účinnosti cenového programu Podnikatelské eKonto KOMPLET bude banka klientovi účtovat poplatek za správu účtu, jako by byl účet aktivně využíván. Transakce realizované v jiné než hlavní měně bude banka provádět přepočtem kurzem deviza střed vyhlášeným bankou a platným v čase realizace transakce.

Do kreditního obrátu na účtu se nezapočítávají následující operace:

příchozí platby z běžných účtů téhož majitele, příchozí platby ze Spořicího účtu téhož majitele, převody z termínovaných vkladů na běžný účet, převody mezi jednotlivými měnami účtu (konverze měn), kreditní převody ve prospěch běžného účtu, z úvěrových účtů, připisované úroky, reverzní karetní transakce.

Mezi debetní transakce se započítávají tyto zrealizované transakce:

odchozí platby z klientových účtů v bance (jednorázové i trvalé příkazy, inkasa, SIPO, zahraniční platby), transakce debetní a/nebo kreditní platební kartou (při placení v obchodech, výběry z bankomatu), výběry hotovosti na přepážkách banky.

Mezi debetní transakce se nezapočítávají převody mezi účty téhož majitele, převody na termínované vklady, splátky úvěrových produktů, zaúčtované poplatky a úroky.

\*\* Využití jedné licence služby eKomunikátor měsíčně je zdarma, využití každé další licence v daném měsíci je zpoplatněno částkou 200 Kč.

V části **PLATEBNÍ STYK, HOTOVOSTNÍ A SMĚNÁRENSKÉ OPERACE**, kapitole **Bezhotovostní tuzemský platební styk** se Ceník doplňuje (na konci kapitoly) takto:

| Název položky  | Podnikatelské eKonto KOMPLET |
|--|------------------------------|
| <b>Transakce zdarma*</b>   | <b>neomezeně</b>             |
| <b>1. Přijátá platba</b>   |                              |
| 1.1. Z Raiffeisenbank a.s.   | zdarma                       |
| 1.2. Z jiné banky v ČR   | zdarma                       |
| <b>2. Převod ve prospěch korunovaného účtu</b>   |                              |
| 2.1. Vedeného v Raiffeisenbank a.s.  |                              |
| 2.1.1. Prostřednictvím GSM bankovníctví  | zdarma                       |
| 2.1.2. Prostřednictvím Internetového bankovníctví  | zdarma                       |
| 2.1.3. Prostřednictvím Telefonního bankovníctví  | 15 Kč                        |
| 2.1.7. Papirový platební příkaz podaný přes přepážku na formuláři Raiffeisenbank a.s./na jiném formuláři   | 50 Kč                        |
| 2.1.8. Papirový platební příkaz podaný přes sběrný box na formuláři Raiffeisenbank a.s./na jiném formuláři | 50 Kč                        |

## PŘÍLOHA P II/2: CENÍK PRODUKTŮ A SLUŽEB PRO FOP A PO

|  |           |
|--|-----------|
| 2.2. Vedeného v jiné bance v ČR  |           |
| 2.2.1. Prostřednictvím GSM bankovníctví  | zdarma    |
| 2.2.2. Prostřednictvím Internetového bankovníctví  | zdarma    |
| 2.2.3. Prostřednictvím Telefonního bankovníctví  | 15 Kč     |
| 2.2.7. Papírový platební příkaz podaný přes přepážku na formuláři Raiffeisenbank a.s./na jiném formuláři   | 50 Kč     |
| 2.2.8. Papírový platební příkaz podaný přes sběrný box na formuláři Raiffeisenbank a.s./na jiném formuláři   | 50 Kč     |
| <b>3. Trvalý platební příkaz</b>   |           |
| 3.7. Platba vygenerovaná trvalým platebním příkazem v rámci Raiffeisenbank a.s.  | zdarma ** |
| 3.8. Platba vygenerovaná trvalým platebním příkazem do jiné banky v ČR   |           |
| <b>4. Souhlas s inkasem/SIPO</b>   |           |
| 4.4. Inkaso – odchozí platba v rámci Raiffeisenbank a.s.   | zdarma    |
| 4.5. Inkaso – odchozí platba do jiné banky v ČR  | zdarma    |
| 4.6. Platby SIPO   | zdarma    |
| <b>5. Trvalý příkaz k inkasu/Inteligentní inkaso</b>   |           |
| 5.4. Inkaso – přijatá platba na základě předchozího příkazu k inkasu v rámci Raiffeisenbank a.s.   | zdarma    |
| 5.5. Inkaso – přijatá platba na základě předchozího příkazu k inkasu z jiné banky v ČR   | zdarma    |
| * Zdarma budou do uvedeného počtu provedeny příchozí Tuzemské platební transakce a z odchozích Tuzemských platebních transakcí jen ty, u nichž nebyl Platební příkaz zadán skrze telefonní bankovníctví nebo které nebyly provedeny na základě papírového Platebního příkazu. Dále platí, že zdarma budou provedeny jen Tuzemské platební transakce, které byly v daném měsíci v uvedeném počtu zaúčtovány na účtu nejdříve. |           |
| ** V případě, že je datum první platby odlišné od data druhé platby, je první platba zpoplatněna podle sekce 2.1.4.  |           |
| *** V případě, že je datum první platby odlišné od data druhé platby, je první platba zpoplatněna podle sekce 2.2.4.   |           |

V části **PLATEBNÍ KARTY**, kapitole **Debetní karty se Ceník doplňuje (na konci kapitoly) takto:**

| Název položky  | Podnikatelské eKonto KOMPLET |
|--|------------------------------|
| <b>2. Správa karty</b>   |                              |
| 2.1. Elektronická debetní karta VISA Electron, Maestro   | 50 Kč měsíčně                |
| 2.2. Embosovaná karta VISA Classic, MC Standard  | 0/80 Kč měsíčně *            |
| <b>4. Transakce kartou</b>   |                              |
| 4.2. Výběr hotovosti kartou  |                              |
| 4.2.1. Výběry z bankomatu Raiffeisenbank   | zdarma                       |
| 4.2.3. Výběry hotovosti z bankomatu jiné banky v ČR  | zdarma                       |
| * V rámci cenového programu Podnikatelské eKonto KOMPLET jsou 2 embosované karty zdarma, další karta je pak zpoplatněna. |                              |

V části **PŘÍMÉ BANKOVNICTVÍ**, kapitole **Služby přímého bankovníctví** se Ceník doplňuje (na konci kapitoly) takto:

| Název položky    | Podnikatelské eKonto KOMPLET |
|------------------|------------------------------|
| 2. Správa služby | zdarma                       |

V části **PODNIKATELSKÉ ÚVĚRY**, kapitole **Podnikatelský kontokorent** se Ceník doplňuje takto:

**Poznámka označená "" se mění a nově zní takto: "" Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 8. 2007. Pro úvěr, který je možno čerpat z účtu s cenovým programem Podnikatelské eKonto KOMPLET, činí poplatek 0 Kč."**

V části **PODNIKATELSKÉ ÚVĚRY**, kapitole **Provozní úvěr** se Ceník doplňuje takto:

| Název položky  | Cena položky |
|--|--------------|
| 3. Správa úvěru  | 250 Kč *     |
| * Pro úvěr, který je možno čerpat z účtu s cenovým programem Podnikatelské eKonto KOMPLET, činí poplatek 0 Kč. |              |

**Tento dodatek nabývá účinnosti dne 1.10. 2012.**

# PŘÍLOHA P III: CENÍK PODNIKATELKÝCH ÚVĚRU

## RAIFFEISENBANK A.S.

### PODNIKATELSKÉ ÚVĚRY

#### • Podnikatelský kontokorent

| Název položky   | Cena položky  |
|---|---|
| 1. Zpracování žádosti o úvěr  | zdarma  |
| 2. Poskytnutí úvěru   | zdarma  |
| 3. Interní odhad nemovitosti  | 2 000 Kč  |
| 4. Správa úvěru   | 300 Kč*   |
| 5. Předčasné splacení úvěru   | zdarma  |
| 6. Nestandardní schválení úvěru                                     | max. 3 000 Kč                                       |
| 7. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta             | 3 000 Kč  |
| 8. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek        | 4 000 Kč  |
| 9. Změna zástavy  | 0,4 % z výše úvěru**, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč |
| 10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru                | 500 Kč  |
| 11. Oznámení o převodu kontokorentního úvěru na úvěr splátkový      | 3 000 Kč  |
| 12. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem    | 100 Kč za jednu stranu***                           |
| * Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 8. 2007.                         |   |
| ** Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.      |   |
| *** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů. |   |


#### • Podnikatelská rychlá půjčka

| Název položky  | Cena položky  |
|--|---|
| 1. Zpracování žádosti o úvěr   | zdarma  |
| 2. Poskytnutí úvěru  | 0,5 % z poskytnuté výše úvěru*, min. 5 000 Kč                 |
| 3. Interní odhad nemovitosti   | 2 000 Kč  |
| 4. Správa úvěru  | 300 Kč**  |
| 5. Předčasné splacení úvěru  | 1 % z částky mimořádné splátky, min. 6 000 Kč                 |
| 6. Nestandardní schválení úvěru                                      | max. 3 000 Kč   |
| 7. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta              | 3 000 Kč  |
| 8. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek         | 4 000 Kč  |
| 9. Změna zástavy   | 0,4 % z aktuální výše úvěru***, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč |
| 10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru                 | 500 Kč  |
| 11. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem     | 100 Kč za jednu stranu****                                    |
| 12. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky              | 500 Kč  |
| 13. Převzetí dluhu jiným subjektem                                   | 1 % z aktuální výše úvěru***, min. 2 000 Kč                   |
| 14. Duplikát výpisu z úvěrového účtu                                 | 110 Kč  |
| 15. Mimořádný výpis z úvěrového účtu sestavený dle požadavku klienta | 300 Kč  |
| 16. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky              | 500 Kč  |
| * Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.        |   |
| ** Platí pro smlouvy uzavřené od 1. 8. 2007.                         |   |
| *** Aktuální výši úvěru se rozumí výše nesplacené jistiny úvěru.     |   |
| **** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů. |   |

#### • Podnikatelská hypopůjčka

| Název položky  | Cena položky  |
|--|---|
| 1. Zpracování žádosti o úvěr   | zdarma  |
| 2. Poskytnutí úvěru  | 2 % z poskytnuté výše úvěru*, min. 10 000 Kč                                  |
| 3. Správa úvěru  | 300 Kč  |
| 4. Pořízení dokumentu z katastru nemovitostí dálkovým přístupem      | 100 Kč za jednu stranu***   |
| 5. Předčasné splacení úvěru  | při změně fixace sazby 0 Kč, mimo změnu fixace sazby 10 % z mimořádné splátky |
| 6. Změna zástavy   | 0,4 % z aktuální výše úvěru**, min. 5 000 Kč, max. 10 000 Kč                  |
| 7. Nestandardní schválení úvěru                                      | max. 3 000 Kč   |
| 8. Změna smluvní dokumentace na základě podnětu klienta              | 3 000 Kč  |
| 9. Změna smluvní dokumentace při neplnění smluvních podmínek         | 4 000 Kč  |
| 10. Upomínka nebo oznámení o neplnění podmínek úvěru                 | 500 Kč  |
| 11. Duplikát z výpisu z úvěrového účtu                               | 110 Kč  |
| 12. Mimořádný výpis z úvěrového účtu sestavený dle požadavku klienta | 300 Kč  |
| 13. Poplatek za neprovedení nahlášené předčasné splátky              | 500 Kč  |
| 14. Převzetí dluhu jiným subjektem                                   | 1 % z aktuální výše úvěru**, min. 2 000 Kč                                    |
| * Výši úvěru se rozumí výše úvěru uvedená ve Smlouvě o úvěru.        |   |
| ** Aktuální výši úvěru se rozumí výše nesplacené jistiny úvěru.      |   |
| *** Poplatek je včetně DPH, ve výši dle platných právních předpisů.  |   |

# PŘÍLOHA P IV/1: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PODNIKATELSKÉHO ÚVĚRU RAIFFEISENBANK A.S.

|   |   |   |                 |
|---|---|---|-----------------|
| Raiffeisenbank a.s.<br>Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka (dále jen "banka")   |   | <br>Banka inspirovaná kliei  |                 |
| Identifikace zástupce RB<br>(nevolňuje žadatel)   | Příjmení _____ Jméno _____<br>RB: MIDAS KÓ _____ RB: Číslo verifikace _____ Klient dodal podklady dle _____<br>PDSA: _____ DSA: Pobočka pro zaslání úvěrové dokumenta _____ |   |                 |
| <b>Žádost o podnikatelský úvěr pro právnické osoby</b>  |   |   |                 |
| Informace o úvěru   |   |   |                 |
| neúčelový <input type="checkbox"/>  | účelový <input type="checkbox"/>  | Pořízení nemovitosti pro účely podnikání Koupě <input type="checkbox"/> Výstavba <input type="checkbox"/> Rekonstrukce <input type="checkbox"/><br>zpětné refinancování vlastních zdrojů ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> |                 |
|   |   | Pořízení strojů a zařízení pro účely podnikání <input type="checkbox"/><br>zpětné refinancování vlastních zdrojů ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>   |                 |
|   |   | Refinancování účelového úvěru <input type="checkbox"/>  |                 |
| Obchodní název _____ IČ: _____<br>Osoba jednající za žadatel<br>Příjmení _____ Jméno _____ Titul _____ Pozice _____<br>Má žadatel podnikatelský účet u IAno <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> islo účtu u RB _____<br>Má nebo měl žadatel za posledních 6 měsíců úvěr u Raiffeisenbank a.s. nebo má u této banky min. 6 měsíců podnik Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> |   |   |                 |
| Právní forma Spol. s r.o. <input checked="" type="checkbox"/> Datum zápisu do obch. rejstříku _____ Poč. zaměstnanců _____ Forma účetnictví: podvojně   |   |   |                 |
| Sídlo společnosti   |   |   |                 |
| Ulice _____ Číslo popisné _____ PSČ _____<br>Obec _____ Stát _____<br>Telefon - pevná linka _____ Kontaktní e-mail _____  |   |   |                 |
| Kontaktní adresa (vyplňte pouze pokud je odlišná od sídla společnosti)  |   |   |                 |
| Ulice _____ Číslo popisné _____ PSČ _____<br>Obec _____ Stát _____  |   |   |                 |
| Kontaktní mobil (povinný údaj) _____ Paušální platba <input type="checkbox"/> Kontaktní e-mail _____  |   |   |                 |
| Předmět podnikání (dle výpisu z OR), znáte-li odvětvovou klasifikaci činnosti (OKEČ), uveďte pouze číslo  |   |   |                 |
| Hlavní _____ Podíl na celkovém obratu v % _____<br>Vedlejší _____ Podíl na celkovém obratu v % _____  |   |   |                 |
| Velikost území, na kterém společnosti realizuje většinu tržeb (označte křížkem pouze jednu z možností)  |   |   |                 |
| <input type="checkbox"/> Okres  |   | <input type="checkbox"/> Kraj   |                 |
| <input type="checkbox"/> Stát   |   |   |                 |
| Jaký _____  |   | Jaký _____  |                 |
| Podílly tržeb podle měn v % (součet musí být 100% CZK _____ Ostatní _____<br>Podíl největšího odběratele na celkových tržbách v % _____ Podíl největšího dodavatele na celkových tržbách v % _____  |   |   |                 |
| Vlastnická struktura společnosti  |   |   |                 |
| Osoba / Společnost _____  | Typ člena _____   | Podíl v % RČ / IČ _____   | Vzdělání _____  |
|   | Praxe v oboru od _____ Počet vyž. dětí _____ Rodinný stav _____ Typ souč. bydlení _____ Současné bydlení od _____   |   |                 |
| Osoba / Společnost _____  | Typ člena _____   | Podíl v % RČ / IČ _____   | Vzdělání _____  |
|   | Praxe v oboru od _____ Počet vyž. dětí _____ Rodinný stav _____ Typ souč. bydlení _____ Současné bydlení od _____   |   |                 |
| Osoba / Společnost _____  | Typ člena _____   | Podíl v % RČ / IČ _____   | Vzdělání _____  |
|   | Praxe v oboru od _____ Počet vyž. dětí _____ Rodinný stav _____ Typ souč. bydlení _____ Současné bydlení od _____   |   |                 |
| Osoba / Společnost _____  | Typ člena _____   | Podíl v % RČ / IČ _____   | Vzdělání _____  |
|   | Praxe v oboru od _____ Počet vyž. dětí _____ Rodinný stav _____ Typ souč. bydlení _____ Současné bydlení od _____   |   |                 |
| Vyjmenování vlastníci a členové statutárních orgánů žadatele jsou současně členy následujících společností :  |   |   |                 |
| Osoba _____   | Společnost _____  | IČ _____  | Podíl v % _____ |
|   |   |   | Pozice _____    |
|   |   |   |                 |
|   |   |   |                 |
|   |   |   |                 |

## PŘÍLOHA P IV/2: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PODNIKATELSKÉHO ÚVĚRU RAIFFEISENBANK A.S.

| Seznam využívaných leasingů   |                |   |             |                          |                |                 |             |
|---|----------------|---|-------------|--------------------------|----------------|-----------------|-------------|
| Leasingová společnost   |                |   |             | Datum poskytnutí         |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Měna  | Původní objem* | Aktuální objem*   | Platnost do | Měna                     | Původní objem* | Aktuální objem* | Platnost do |
| Kč  |                |   |             | Kč                       |                |                 |             |
| Výše splátky  |                | *Zadávejte v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny ke Kč) |             |                          |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Frekvence splácení  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <input type="checkbox"/> Měsíčně <input type="checkbox"/> Čtvrtletně <input type="checkbox"/> Pololetně <input type="checkbox"/> Ročně  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Leasingová společnost   |                |   |             | Datum poskytnutí         |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Měna  | Původní objem* | Aktuální objem*   | Platnost do | Měna                     | Původní objem* | Aktuální objem* | Platnost do |
| Kč  |                |   |             | Kč                       |                |                 |             |
| Výše splátky  |                | *Zadávejte v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny ke Kč) |             |                          |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Frekvence splácení  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <input type="checkbox"/> Měsíčně <input type="checkbox"/> Čtvrtletně <input type="checkbox"/> Pololetně <input type="checkbox"/> Ročně  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Leasingová společnost   |                |   |             | Datum poskytnutí         |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Měna  | Původní objem* | Aktuální objem*   | Platnost do | Měna                     | Původní objem* | Aktuální objem* | Platnost do |
| Kč  |                |   |             | Kč                       |                |                 |             |
| Výše splátky  |                | *Zadávejte v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny ke Kč) |             |                          |                |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Frekvence splácení  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <input type="checkbox"/> Měsíčně <input type="checkbox"/> Čtvrtletně <input type="checkbox"/> Pololetně <input type="checkbox"/> Ročně  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <b>Informace o manželce / manželovi v případě jediného společníka s.r.o.</b>  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Příjmení  |                |   |             | Jméno                    |                |                 |             |
|   |                |   |             | Datum narození           |                |                 |             |
| <b>Adresa trvalého pobytu</b>   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Ulice   |                |   |             |                          | Číslo popisné  |                 |             |
|   |                |   |             |                          | PSČ            |                 |             |
| Obec  |                |   |             |                          | Stát           |                 |             |
|   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <b>Prohlášení</b>   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| ▶ Stvrzuji tímto pravdivost a úplnost informací uvedených v žádosti, včetně všech předložených doplňujících materiálů, a jsem si vědom právních důsledků vyplývajících z nepravdivosti či neúplnosti údajů.<br>▶ Potvrzuji, že mé příjmy neplynou z jakýchkoliv nelegálních aktivit.<br>▶ Tyto informace budou bankou zpracovány a použity za účelem posouzení mé úvěrové bonity, což beru na vědomí a stvrzuji to svým<br>▶ Tyto informace mohou být v přiměřeném rozsahu použity k informování o nabízených produktech a službách banky.<br>▶ Sděluji informace o manželce/manželovi a prohlašuji a zaručuji, že jsem oprávněn uvedené údaje bance poskytnout.<br>▶ Prohlašuji, že ke dni podání žádosti o podnikatelský úvěr nemám závazky po lhůtě splatnosti vůči příslušnému Finančnímu úřadu, příslušné Okresní/Pražské správě sociálního zabezpečení či kterékoli zdravotní pojišťovně.<br>▶ Prohlašuji, že ke dni podání žádosti o podnikatelský úvěr nemám žádné peněžité závazky po splatnosti vůči bankám nebo jiným finančr<br>▶ Prohlašuji, že u mě nedošlo za posledních 12 měsíců ke změně majoritních vlastníků.<br>▶ Souhlasím s tím, aby si banka ověřila pravdivost a úplnost informací poskytnutých v žádosti, včetně všech předložených doplňujících ma |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <b>Doplňující podklady potřebné k posouzení žádosti</b>   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| ▶ Daňové přiznání za poslední uzavřené účetní období včetně všech dodatků tak, jak byly předkládány finančnímu úřadu (včetně razítka příslušného finančního úřadu).<br>▶ Podepsaná Vstupní žádost - souhlas s verifikací.   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| <b>Informace, podklady potřebné k podpisu smlouvy a načerpání úvěru</b>   |                |   |             |                          |                |                 |             |
| ▶ Originál nebo ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku, ne starší než 90 dní ode dne doručení bance.<br>▶ Potvrzení, že nemáte závazky po lhůtě splatnosti vůči Finančnímu úřadu. Potvrzení nesmí být starší než 30 dnů ke dni doručení bance.<br>▶ Potvrzení, že nemáte závazky po lhůtě splatnosti vůči Okresní/Pražské správě sociálního zabezpečení. Potvrzení nesmí být starší než 30 dnů ke dni doručení bance.<br>▶ Úvěr je vždy zajištěn blankosměnkou. Avalistou (ručitelem) blankosměnky a směnečné dohody musí být: <ol style="list-style-type: none"> <li>i) v případě jediného společníka je povinný aval tohoto společníka, je-li ženatý/vdaná, je povinný aval i manžela/manželky</li> <li>ii) v případě dvou společníků je povinný aval obou společníků</li> <li>iii) v případě tří a více společníků je povinný aval těch společníků, kteří mají dohromady podíl (dle vkladů jednotlivých společníků) na základním kapitálu min. 50%</li> </ol> ▶ V případě zajištění úvěru nemovitostí: příslušná dokumentace podle pokynů zástupce Raiffeisenbank a.s.  |                |   |             |                          |                |                 |             |
| Datum   |                |   |             | Podpis žadatele, razítko |                |                 |             |