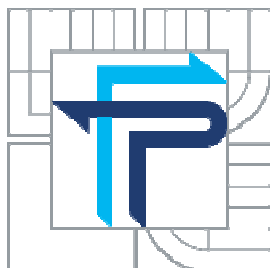


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV MANEAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

INSTITUTE IF MANAGEMENT

EFEKTIVNÍ FINANCOVÁNÍ PODNIKU

EFFECTIVE FUNDING OF COMPANY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ONDŘEJ NEUBAUER

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. MGR. ŠTĚPÁNKA BOUŠKOVÁ

BRNO 2010

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na financování investičního záměru firmy Tomášek Milan – TOMEX. Práci tvoří finanční analýza firmy za roky 2006 až 2008, její zhodnocení a formulace návrhů na zlepšení situace podniku. Na základě zjištěných dat se odvíjí možnost investiční výstavba firmy.

Práce je rozdělena na dvě části a to metodologickou a praktickou.

Klíčová slova

Finanční analýza, bankovní úvěry, leasing

Abstract

Bachelor's thesis is focused on financing the investment project companies Milan Tomasek - TOMEX. Work creates a financial analysis among the period of 2006-2008, the evaluation and formulation of proposals to improve the situation of the company. Based on the gathered data are based on the possibility of investment development company. The thesis is divided into two parts respectively methodological and practical.

Keywords

Financial analysis, bank loan, leasing

Bibliografická citace mé práce:

NEUBAUER, O. *Efektivní financování podniku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 59 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Mgr. Štěpánka Boušková.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že bakalářská práce na téma Efektivní financování podniku je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a že jsem v práci neporušil žádná autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Lutíně dne 27. května 2010

Ondřej Neubauer

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce Ing. Mgr. Štěpánce Bouškové za odbornou pomoc a vedení při zpracování podkladů k této bakalářské práci.

Dále bych rád poděkoval majiteli firmy Tomášek Milan – TOMEX panu Milanovi Tomáškovu za poskytnutí všech potřebných údajů ke zpracování bakalářské práce.

Obsah

Úvod	8
Cíl práce.....	9
1. Podnikové finance	10
1.1 Finanční řízení podniku	10
2. Finanční analýza	11
2.1 Analýza stavových veličin	12
2.1.1 Horizontální analýza (analýza trendů).....	12
2.1.2 Vertikální analýza (rozbor struktury)	12
2.2 Analýza poměrových ukazatelů.....	13
2.2.1 Ukazatele rentability.....	13
2.2.2 Ukazatelé aktivity.....	15
2.2.3 Ukazatelé zadluženosti	17
2.2.4 Ukazatelé likvidity.....	18
2.3 Analýza rozdílových a tokových veličin.....	20
2.4 Soustavy ukazatelů.....	22
2.4.1 Bankrotní modely	22
3. Dlouhodobé financování investičního majetku	24
3.1 Zdroje financování	25
3.1.1 Interní zdroje financování.....	25
3.1.2 Externí zdroje financování.....	26
3.2 Dodavatelský úvěr	27
3.3 Bankovní úvěr.....	28
3.3.1 Krátkodobé bankovní úvěry	29
3.3.2 Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry.....	30
3.4 Leasing.....	31
3.4.1 Operativní leasing.....	31
3.4.2 Finanční leasing.....	32
3.4.3 Výhody a nevýhody leasingu	32
4. Finanční analýza firmy	34
4.1 Analýza stavových veličin	36
4.2 Analýza rozdílových a tokových veličin.....	37
4.3 Analýza poměrových ukazatelů.....	38

4.4	Analýza soustav ukazatelů.....	39
4.5	Souhrnné hodnocení finanční a obchodní situace firmy.....	41
4.6	Návrhy na opatření ke zlepšení finanční situace firmy.....	42
5.	Investiční výstavba	43
5.1	Výrobní a skladovací prostory	44
5.2	Modelové situace	47
5.2.1	Modelová situace A: Financování záměru úvěrem v plné výši.....	47
5.2.2	Shrnutí modelové situace A.....	48
5.2.3	Modelová situace B: Financování záměru pomocí leasingu	49
5.2.4	Shrnutí modelové situace B.....	49
5.2.5	Modelová situace C: Financování kombinací vlastních zdrojů a úvěry ...	51
5.2.6	Shrnutí modelové situace C.....	51
6.	Výběr nejvhodnější varianty financování.....	53
7.	Závěr	56
8.	Použitá literatura.....	57
9.	Přílohy	58

Úvod

Základním finančním cílem podniku je produktivní a efektivní využití vlastního i cizího kapitálu k maximalizaci tržní hodnoty během delšího časového období. Snaha o maximalizaci tržní hodnoty podniku dlouhodobě zvyšuje hodnotu podniku. To vede ke zvýšení bohatství podnikatele při respektování ekonomického prostředí. Finanční zdraví podniku přímo ovlivňuje zainteresované články podniku- vlastníka, zaměstnance.

Pro podnik je dalším důležitým cílem trvalý, dostatečně vysoký, zisk a rentabilita vlastního kapitálu. Na tyto cíle přímo navazuje trvalá platební schopnost podniku a perspektiva dlouhodobé likvidity. Finanční cíle jsou základním kamenem při formování dalších podnikových cílů. Stanovení těchto cílů závisí na celé řadě faktorů, např. oboru podnikání, umístění podniku, velikosti kapitálu, situaci na trhu, na zvolené právní formě a na ostatních faktorech i změnách těchto faktorů, které musí podnik při formování cílů respektovat. Efektivní využívání zvolených cílů je hlavní podstatou podnikatelského know-how. Finanční cíle podniku výrazně ovlivňují jeho finanční rozhodování a celkovou finanční politiku, které jsou však velmi silně závislé i na celkovém ekonomickém prostředí, ve kterém podnik funguje.

Finanční řízení a rozhodování podniku představuje v moderní tržní ekonomice nedílnou a velmi důležitou stránku jeho ekonomické činnosti. Finanční řízení a rozhodování podniku se zabývá pohybem peněžních prostředků a podnikového kapitálu tzv. podnikových financí, který je aktivován fungováním jednotlivých podnikatelských jednotek. Pro efektivní fungování podniku je důležité vhodné využívání podnikových financí, které jsou soustavou finančních vztahů. Finanční řízení a rozhodování vychází z celkové technicko-ekonomické strategie a taktiky firmy, avšak ji zpětně velmi ovlivňuje. Formování finančních cílů není podstatné pouze při zakládání podniku, nebo vytváření nových produkčních cest podniku, ale neustále se opakující činnost. Průběžné finanční cíle tvoří rozhodující součást celkových ekonomických cílů podniků z krátkodobého i dlouhodobého hlediska.

Důsledné prosazování hledisek pro efektivní dosahování finančních cílů a plánů je pro podnik velmi důležité. Tento jev posunuje podnik do silnější pozice a plněním vytyčených cílů si může podnik formovat vyšší finanční cíle. Tento proces vede k upevňování pozice na trhu a k maximalizaci tržní hodnoty podniku.

Cíl práce

Cílem bakalářské práce je zvolení efektivní způsob financování malého podniku při využití všech forem financování, tj. z interních i externích zdrojů.

Pro potřeby bakalářské práce se budeme zabývat efektivním financováním podniku se zaměřením na investiční činnost podniku, výstavba výrobních a skladových prostor, plánovaných na období 2010 až 2012.

Mezi základní cíle bakalářské práce patří:

- provést finanční analýzu podniku
- zjistit „slabá místa“ firmy na základě finanční analýzy
- provést návrhy na zlepšení finanční situace podniku
- na základě finanční analýzy zjistit schopnost financování investiční výstavby
- zvolení vhodné formy financování investiční výstavby
- získání finančních prostředků k financování investiční výstavby
- navrhnout modelové situace financování
- zhodnotit a navrhnout optimální model financování

Při modelování a výběru financování investičního záměru firmy budeme vycházet z faktu, že majitel firmy si nepřeje v majetkové struktuře dlouhodobé cizí zdroje. Na tomto faktu si majitel zakládá a nehodlá v krátkodobém výhledu cizí kapitál využívat. Práce bude zaměřena na vhodný výběr modelu s nejnižším zatížením cizího kapitálu.

Teoretická část

Základním cílem podnikové činnosti v podmínkách postupujícího propojování trhů je produktivní využití vlastního i cizího kapitálu k maximalizaci tržní hodnoty podniku během delšího časového období.¹

1. Podnikové finance

Podnikové finance jsou soustavou peněžních vztahů, do kterých podnik vstupuje při získávání finančních zdrojů (financování), při jejich alokovaní a vázání v jednotlivých částech majetku (investování), při produktivním využívání tohoto majetku a při rozdělování dosažených výsledků. Vyjadřují pohyb peněžních prostředků, kapitálu i finančních zdrojů, při němž se podnik dostává do různých kvantitativních i kvalitativních peněžních vztahů s ostatními podnikatelskými subjekty, zaměstnanci a státem.²

Podobně jako v makroekonomickém systému probíhají v podnikatelském subjektu, tedy systému mikroekonomickém, procesy, jež lze označit jako oběh (tok) hmotných statků a peněz, resp. oběh výkonů a financí.

1.1 Finanční řízení podniku

Účelem finančního řízení podniku je produktivní využití vlastního i cizího kapitálu k maximalizaci tržní hodnoty podniku během delšího časového období. Tento jev vede ke zvýšení bohatství podnikatele při respektování ekonomického prostředí.

Maximalizace hodnoty podniku je chápáno efektivní využití vlastních i cizích zdrojů podniku a zvyšuje vlastní hodnotu podniku, tak jeho podíl na trhu, ve kterém působí. Maximalizace hodnoty podniku závisí na investičním rozhodování, kdy je žádoucí investovat jen do projektů, které vynášejí více, než jsou náklady kapitálu a na

¹ KONEČNÝ, Miloš. *FINANČNÍ ANALÝZA A PLÁNOVÁNÍ*. 11. upr. vyd. BRNO : [s.n.], 2006.

ISBN 80-7355-061-X. Finanční cíle podniku, s. 5.

² KONEČNÝ, Miloš. *Finance podniku*. 6. přeprac. vyd. Olomučany : AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2005. ISBN 80-214-3034-6. Finanční cíle podnikání, úkoly a principy finančního řízení podniku, s. 8.

finančním rozhodování. Vedení podniku musí vybrat finanční mix, který maximalizuje hodnotu vybraných projektů, a sladit s aktivy, kterými je podnik financuje.

Uplatňování všech manažerských funkcí (tj. sekvenčních a průběžných) je při řízení podniku nezbytnou podmínkou. Základem finančního rozhodování je výběr nejvhodnější varianty pohybu peněz, kapitálu, finančních zdrojů a zpětná kontrola těchto rozhodnutí.

K maximalizaci tržní hodnoty nedostačuje splnění pouze těchto základních podmínek, v oblasti finančního řízení se podnik musí zaměřit na splnění dalších, dílčích cílů k udržení rozvoje. Podnik musí generovat trvalý, dostatečně vysoký zisk a udržet vysokou míru rentability vlastního kapitálu. V dlouhodobé míře musí podnik udržet trvalou platební schopnost podniku a docílit dlouhodobé likvidity.

Vytvářet trvalý a dostatečně vysoký zisk podniku umožňuje financování z vlastních interních zdrojů. Dosahování zisku je jeden z cílů fungování podniků a firem. Hledání zisku je jednou ze základních charakteristik kapitalismu.

2. Finanční analýza

Finanční analýza (angl. Financial analysis) představuje proces vyšetřování a vyvozování závěrů z výsledků finančního hospodaření minulých nebo budoucích období určité osoby včetně zjišťování jeho slabých a silných stránek, testování jednotlivých finančních parametrů a ověřování jejich skutečné vypovídající schopnosti.³

Finanční analýza je oblast, která představuje významnou součást komplexu finančního řízení, neboť zajišťuje zpětnou vazbu mezi předpokládaným efektem řídicích rozhodnutí a skutečností.

Účelem a smyslem finanční analýzy je provést, s pomocí speciálních metodických prostředků, diagnózu finančního hospodaření podniku, podchytit všechny jeho složky, případně při podrobnější analýze zhodnotit blíže některou ze složek finančního hospodaření.

Za finančně zdravý podnik je možné považovat takový podnik, který je v danou chvíli schopen naplňovat smysl své existence. Tedy je schopen trvale dosahovat takové

³ MAREK, Petr. Studijní průvodce financemi podniku. Praha : Ekopress, s.r.o, 2006. ISBN 80-86119-37-8. s. 179.

míry zhodnocení vloženého kapitálu, které je požadována vlastníkem či investory vzhledem k výši rizika, s jakým je podnikání spojeno.

2.1 Analýza stavových veličin

Stavové ukazatele uvádí údaje o stavu (vázanosti) k určitému časovému okamžiku. Nejsou citlivé na délku období, na jehož konci je daný okamžik k tomuto porovnání slouží horizontální a vertikální analýza.

2.1.1 Horizontální analýza (analýza trendů)

Srovnáváme zde stejný absolutní ukazatel v rámci jednoho řádku rozvahy nebo výsledovky. Jednotlivé položky jsou porovnávány v čase. Zjišťuje, o kolik se absolutně změnila konkrétní položka a dále kolik tato změna činí v procentech. Při interpretaci je třeba posuzovat absolutní i procentní změny současně. Interpretace musí být komplexní, změny jednotlivých položek výkazů navzájem souvisejí. Horizontální analýza nám dává informace o základních pohybech v jednotlivých položkách účetních výkazů a o intenzitě tohoto pohybu.

2.1.2 Vertikální analýza (rozbor struktury)

Navazuje na horizontální analýzu a jedná se o rozbor struktury vyjádřené v procentech. Zabývá se vždy jen jedním obdobím, ve kterém zkoumá, jak se na určité globální veličině podílely veličiny dílčí. Při rozboru rozvahy se považuje za základ (za 100%) částka aktiv (pasiv) celkem a ostatní položky rozvahy se vyjádří ve vztahu k této základně. Při rozboru výkazu zisků a ztrát beru za základ velikost celkových výkonů. Z propočtené struktury u konkrétního podniku za několik po sobě jdoucích období je patrné, co se vlastně v daném podniku odehrává, a lze porovnáním se srovnatelnými podniky usuzovat, do jaké míry se struktura blíží obvyklému standardu nebo v čem se odlišuje. Umožňuje srovnávat podniky různé velikosti. Je nezávislá na meziroční inflaci, mohu tedy srovnávat výsledky analýzy z různých let. Na druhé straně však neukazuje příčiny změn, absolutní základna pro výpočet se mění, vykazované údaje mohou být obsahově nesrovnatelné.

2.2 Analýza poměrových ukazatelů

Základním metodickým nástrojem finanční analýzy jsou finanční poměrové ukazatele.

2.2.1 Ukazatele rentability

První skupinou poměrových ukazatelů tvoří ukazatele rentability. Mnohdy se z této skupiny vyčleňují ukazatele aktivity. Jedná se o ukazatele stupně využití podnikových aktiv. Tyto ukazatel mají pevnou vazbu na ukazatele rentability, a proto patří do skupiny ukazatelů rentability.

Rentabilita nebo také výnosnost znamená schopnost dosahovat výnosu – zisku – na základě vložených prostředků. Ukazatel výnosnosti nebo efektivnosti hospodaření se vypočte jako poměr výnosu k vynaloženým prostředkům a vyjadřuje v procentech. Je to jeden ze základních ekonomických pojmů a jedno z hlavních kritérií hospodářského podnikání.

Rentabilita se zjišťuje zpětně, ale také odhaduje předem, zejména při plánování investic. Při takovém odhadu, jímž se pak řídí také investoři, je třeba brát ohled na faktory, které rentabilitu ovlivňují. Mezi tyto faktory patří objem prodeje (i očekávaný) míra konkurence, nákladovost a její očekávaný vývoj, míra zadlužení a úroková míra úvěrů, daňové zatížení.

Dílčí dimenze podnikového zisku je možné porovnat s jinými libovolnými veličinami, jako je vlastní kapitál, cizí kapitál, celkový kapitál, dlouhodobý kapitál, tržby.

Na základě těchto srovnání získáváme ukazatele rentability.

Mezi základní ukazatele rentability se obvykle řadí:

- rentabilita úhrnných vložených prostředků (Return of Assets/ROA)
- rentabilita vlastního kapitálu (Return on Common Equity/ROE)
- rentabilita tržeb (Return of Sales/ROS)
- rentabilita vloženého kapitálu (Return on Investment/ROI)

Ukazatele rentability měří ziskovost firmy jako výnos jednotlivých skupin finančních zdrojů. Na základě měření se dozvídáme, jaký zisk přináší investice do podniku.

Obecná definice je poměr zisku a vloženého kapitálu.

$$\frac{\text{vložený kapitál}}{\text{zisk}}$$

Rentabilita úhrnných vložených prostředků (Return of Assets/ROA) se vypočítá jako:

$$ROA = \frac{\text{Hospodářský výsledek po zdanění}}{\text{Celková aktiva}}$$

Tento ukazatel měří ziskovost celkových aktiv podniku, čili průměrnou čistou výnosnost všech finančních zdrojů podniku, tj. vlastních i cizích. Míra rentability v procentech vypovídá o míře využití celkových aktiv na vygenerování zisku. Platí, že čím je tento kvocient vyšší, tím je podnik rentabilnější, což vypovídá o efektivním využívání všech finančních zdrojů podniku.

Přesněji se tento ukazatel nazývá RONA (Return on net assets), ukazatel výnosnosti čistých aktiv, ale ve zjednodušené formě ROA je dostačující.

Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Common Equity/ROE) se vypočítá jako:

$$ROE = \frac{\text{Hospodářský výsledek po zdanění}}{\text{Vlastní kapitál}}$$

Tento ukazatel měří ziskovost vlastního kapitálu oproti čistému zisku. Opět platí, že čím je tento kvocient vyšší, tím je podnik rentabilnější, což vypovídá o efektivním využívání vlastních zdrojů.

Rentabilita tržeb (Return of Sales/ROS) se vypočítá jako:

$$ROS = \frac{\text{hospodářský výsledek po zdanění}}{\text{Tržby}} * 100$$

Tento ukazatel měří stupeň ziskovosti tržeb. Charakterizuje úspěšnost podniku na trhu při uplatňování výrobků a služeb a tvorbě cen. Vypočtené hodnota udává, jaké množství zisku v korunách připadá na 1 korunu tržeb. Nižší hodnoty mohou znamenat nižší ceny, vyšší náklady nebo obojí. Nízká úroveň tohoto ukazatele tedy ukazuje na chybné řízení firmy, střední úroveň je znakem kvalitního managementu a dobrého jména firmy na trhu. Vysoká úroveň je znakem kvalitního managementu a dobrého jména firmy na trhu. Vysoká úroveň ROS může znamenat do budoucna problémy s

konkurencí, která se pokusí na základě nižších cen vytlačit firmu z trhu a zaujmout její místo. Pozitivním vývojem je růst hodnoty ukazatele v časové řadě.

Rentabilita vloženého kapitálu (Return on Investment/ROI) se vypočítá jako:

$$ROI = \frac{EBIT}{\text{Celkový kapitál}}$$

Uvádí, kolik haléřů provozního zisku podnik dostane z jedné investované koruny. Protože nebere v úvahu daň, ani úroky je vhodný pro srovnávání různě zdaněných a zadlužených podniků. Hodnota ROI se hodnotí srovnáním s odvětvovým průměrem.

$ROI > 0,15 \rightarrow$ velmi dobré

$ROI = 0,12 - 0,15 \rightarrow$ dobré

Ukazatel rentability vloženého kapitálu porovnává čistý zisk vůči aktivům nebo pasivům (bilanční suma).

2.2.2 Ukazatelé aktivity

Ukazatelé aktivity měří, jak efektivně podnik hospodaří se svými aktivy - vyjadřují efektivnost aktiv. Má-li podnik více aktiv, vznikají mu zbytečně náklady a tím nízký zisk, má-li naopak málo aktiv, přichází o tržby, které by mohl získat.

Obrat celkových aktiv

$$\text{Obrat celkových aktiv} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Aktiva celkem}}$$

Udává počet obrátek celkových aktiv v tržbách za daný časový interval (zpravidla za rok). Doporučená hodnota 1,6 – 3. Pokud je hodnota ukazatele < 1,5 je nutno prověřit možnosti efektivního snížení celkových aktiv.

Obrat stálých aktiv

$$\text{Obrat stálých aktiv} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Stálá aktiva}}$$

Měří využití stálých aktiv. Požadované hodnoty by měly být vyšší jak u ukazatele využití celkových aktiv.

Doba obratu zásob

$$DOZ = \frac{\text{Zásoby}}{\text{Denní tržby}}$$

Obrat zásob udává průměrný počet dnů, po něž jsou zásoby vázány v podniku do doby jejich spotřeby (jde-li o suroviny a materiál), nebo do doby jejich prodeje (u zásob vlastní výroby).

Slabinou tohoto ukazatele je, že tržby odrážejí tržní hodnotu, zatímco zásoby se uvádějí v nákladových cenách (pořizovacích). Proto ukazatel často nadhodnocuje skutečnou obrátku.

Pokud ukazatel vychází ve srovnání s oborovým průměrem příznivý (vyšší) → firma nemá zbytečně nelikvidní zásoby, které by vyžadovaly nadbytečné financování.

Doba obratu pohledávek z obchodního styku

$$DOKOP = \frac{\text{Krátkodobé pohledávky z obch. vztahů}}{\text{Denní tržby}}$$

Tento ukazatel vyjadřuje období od okamžiku prodeje na obchodní úvěr, po které musí podnik v průměru čekat, než obdrží platby od svých zákazníků.

Doba obratu pohledávek je užitečné srovnávat s dobou splatnosti faktur a s odvětvovým průměrem.

Je-li delší než doba splatnosti → obchodní partneři neplatí své účty včas.

Doba obratu závazků z obchodního styku

$$DOKOZ = \frac{\text{Krátkodobé závazky z obch.vztahů}}{\text{Denní tržby}}$$

Tento ukazatel určuje ve dnech dobu, která uplyne mezi nákupem zásob a jejich úhradou.

Finanční manažer tento ukazatel neustále sleduje, protože nákup na obchodní úvěr představuje peněžní prostředky, které podnik po určitou dobu zadržuje a využívá k uspokojování vlastních potřeb.

Současně je třeba zabezpečit, aby v době splatnosti byl podnik platebně schopný.

2.2.3 Ukazatelé zadluženosti

Pojmem zadluženost je vyjádřena skutečnost, že podnik k financování svých podnikatelských aktivit cizí zdroje. Využívání cizích zdrojů ovlivňuje výnosnost kapitálu, tak i rizika.

Základním principem finančního řízení podniku není jen správná výše potřebného kapitálu, ale i vhodná skladba zdrojů financování tohoto kapitálu. Tato skladba je označována jako finanční struktury, a vhodná kombinace vlastních i cizích zdrojů pro financování podnikatelských aktivit je podmínkou pro finanční zdraví podniku, celkové prosperity a mnohdy rozhoduje o bytí či nebytí podniku. Tyto ukazatele v největší míře zajímají investory a poskytovatele dlouhodobých úvěrů.

Ukazatel celkové zadluženosti

$$\text{Celková zadluženost} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Celková aktiva}}$$

Obecně platí, že čím je vyšší hodnoty tohoto ukazatele, tím je vyšší zadluženost podniku, tím pádem roste i riziko u věřitelů tak i u akcionářů. Tento jev zvyšuje úrokovou míru při poskytování dalších úvěrů. Ze strany akcionářů se zvyšuje tlak na vyšší dividendy.

Dle zlatého bilančního pravidla by neměl podíl cizích zdrojů přesáhnout míry 50 %.

Koeficient samofinancování

$$\text{Koeficient samofinancování} = \frac{\text{Vlastní kapitál}}{\text{Aktiva celkem}}$$

Tento koeficient udává, v jaké míře jsou financována aktiva vlastními zdroji. Je to významný ukazatel a společně s ukazatelem solventnosti se používá pro hodnocení celkové finanční situace podniku.

Vlastník očekává, že jeho vklad bude zhodnocen ve vyšší míře, než kdyby uložil své peníze do banky, a zároveň podstupuje riziko, že v případě ztrátového hospodaření firmy nedostane za vklad zaplacen.

Doba splácení dluhu

$$\text{Doba splácení dluhu} = \frac{\text{Cizí zdroje} - \text{finanční majetek}}{\text{Provozní cashflow}}$$

Tento ukazatel udává, za jak dlouho podnik skutečně splatí své závazky a dluhy při stávající výkonnosti. Žádoucí je co nejmenší hodnota. Doporučená doba je mezi 3 až 8 roky.

Úrokové krytí

$$\text{Úrokové krytí} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Nákladové úroky}}$$

Ukazatel úrokového krytí informuje o tom, kolikrát převyšuje zisk placené úroky. Prakticky část zisku vyprodukovaná cizím kapitálem by měla stačit na pokrytí nákladů na vypůjčený kapitál.

Pokud je ukazatel roven 1, znamená to, že na zaplacení úroků je třeba celého zisku a na vlastníka, popř. akcionáře nezbude žádný zisk.

Bankovní standart se pohybuje kolem hodnoty 3. Dobře fungující podniky mají tento ukazatel vyšší (6-8).

2.2.4 Ukazatelé likvidity

Základní podmínkou úspěšné existence podniku je trvalá platební schopnost. Jde o to, zda je podnik schopen včas platit své závazky, krátkodobé i dlouhodobé.

V souvislosti s platebními podmínkami se můžeme setkat s pojmy solventnost, likvidita a likvidnost. Můžeme je vymežit takto:

Solventnost je obecná schopnost podniku získat prostředky na úhradu svých závazků. Solventnost je relativní přebytek hodnoty aktiv nad hodnotou závazků.

Likvidita je momentální schopnost uhradit splatné závazky. Je měřítkem krátkodobé nebo okamžité solventnosti.

Likvidnost je jednou s charakteristik daného majetku. Likvidnost vyjadřuje schopnost transformovat majetek do hotovostní (peněžní) formy. V rozvaze jsou aktiva seřazena podle stupně své likvidnosti. Peníze jsou nejlikvidnější, naopak investiční majetek je nejméně likvidní.

Obecný tvar ukazatele likvidity můžeme charakterizovat takto:

$$\text{Obecný tvar ukazatele likvidity} = \frac{\text{Čím je možno platit}}{\text{Co je nutné platit}}$$

Konkrétní ukazatele jsou rozděleny na 3 stupně

1. Běžná likvidita

$$\text{Běžná likvidita} = \frac{\text{Oběžná aktiva}}{\text{Krátkodobé závazky} + \text{Krátkodobé bank. úvěry}}$$

Ukazatel běžné likvidity ukazuje, kolikrát pokrývají oběžná aktiva krátkodobé závazky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 2 – 3, z hlediska bankovních standardů. Vyšší hodnota znamená zdravější podnik. Oběžná aktiva v ukazateli běžné likvidity ovšem obsahuje méně likvidní zásoby.

2. Pohotová likvidita

$$\text{Pohotová likvidita} = \frac{\text{Oběžná aktiva} - \text{Zásoby}}{\text{Krátkodobé závazky} + \text{Krátkodobé bank. úvěry}}$$

Z oběžných aktiv jsou vyloučeny zásoby z důvodu, že se jedná o nejméně likvidní složky v oběžných aktiv. Při jejich rychlé přeměně na peněžní prostředky většinou dochází ke ztrátě v důsledku rychlé likvidace. Doporučené hodnoty se pohybují mezi 1 – 1,5.

3. Okamžitá (peněžní) likvidita

$$\text{Okamžitá likvidita} = \frac{\text{Krátkodobý finanční majetek}}{\text{Krátkodobé závazky} + \text{Krátkodobé bank. úvěry}}$$

Ukazatel okamžité likvidity vypovídá o schopnosti podniku dostát svým závazkům jen z finančního majetku, tj. nejlikvidnější složky aktiv. Hodnoty by se měli pohybovat mezi 0,2 – 0,5. pokud je hodnota vyšší, podnik špatně hospodář s kapitál. Efektivně nevyužívá volné finanční prostředky k vytváření zisku, tím pádem klesá i rentabilita podniku.

Podmínka likvidity:

$$\text{Stav peněžních prostředků} + \text{Příjmy} - \text{Výdaje} \geq 0$$

v každém časovém okamžiku.

Příliš vysoký stav likvidních prostředků jde zpravidla k tíži dosahované rentability a vice versa.

Obecně můžeme tvrdit, že rentabilita podniku by měla být co největší a likvidita v takové míře, jaká je zapotřebí.

Vlivy na rentabilitu podniku

K cíli dlouhodobé maximalizace rentability se přidává cíl zachování likvidity.

Likvidita vyjadřuje skutečnost, že podnik je životaschopný, pokud je v každém časovém okamžiku schopen hradit své splatné závazky v plné výši ve lhůtě jejich splatnosti. Údaje pro porovnání vychází z rozvahy podniku.

2.3 Analýza rozdílových a tokových veličin

Rozdílové ukazatele jsou rozdíly mezi souhrnem určitých položek krátkodobých aktiv a souhrnem určitých položek krátkodobých pasiv. Využívají se v managementu oběžných aktiv.

Pracovní kapitál

Pracovní kapitál nám řekne, kolik oběžných aktiv je financováno dlouhodobými zdroji firmy (vlastním jměním nebo dlouhodobými závazky). Pozitivní pracovní kapitál poskytuje firmě určité zajištění pro případ, že nemůže sehnat k financování dostatek krátkodobých zdrojů (krátkodobé bankovní úvěry nebo dodavatelské úvěry).⁴

V pracovním kapitálu se setkávají ziskovost a likvidita. Oba vlivy působí vzájemně proti sobě. Čím více má firma zainteresováno v krátkodobých aktivech, tím lepší je její likvidita.

Čistý pracovní kapitál

Čistý pracovní kapitál představuje částku volných prostředků, která zůstane podniku k dispozici po úhradě všech běžných závazků. Žádoucí je, aby byla ve formě peněz.

1) Manažerský přístup

$$\text{ČPK} = \text{oběžná aktiva} - \text{cizí krátkodobý kapitál}$$

2) Investiční přístup

$$\text{ČPK} = \text{dlouhodobá aktiva} - \text{stálá pasiva}$$

Manažerský přístup představuje určitý finanční fond. Druhý způsob výpočtu ČPK představuje takzvaný investorský přístup, část dlouhodobého kapitálu, který je možno použít k úhradě oběžných aktiv.

Čisté pohotové prostředky (ČPP)

$$\text{ČPP} = \text{peníze v hotovosti} + \text{peníze na běž. účtu} - \text{krátk. závazky}$$

Tento ukazatel, který často hodnotí banky, není ovlivněn oceňovacími technikami, je však snadno manipulovatelný přesunem plateb vzhledem k rozhodujícímu datu.

⁴ JINDŘICHOVSKÁ, Irena, BLAHA S., Zdenek. Podnikové finance. 1. vyd. Praha : MANAGEMENT PRESS, 2001. ISBN 80-7261-025-2. Analýza finančních výkazů, s. 263.

Čistý peněžní majetek (ČPM)

$$\text{ČPM} = \text{oběžná aktiva} - \text{zásoby} - \text{krátkodobé závazky}$$

Představuje kompromis mezi ČPK a ČPP. Z oběžných aktiv vylučuje nelikvidní oběžná aktiva např.: nedobytné nebo dlouhodobé pohledávky popř. Další aktiva s nízkým stupněm likvidity.

2.4 Soustavy ukazatelů

Oproti předchozím dílčím ukazatelům finanční analýzy, metoda složených ukazatelů se snaží o celkové zhodnocení finanční situace podniku a o co nejvýstižnější vyjádření tzv. finančního zdraví firmy, který by jednoznačně signalizoval jeho schopnost nebo neschopnost zabránit úpadku.

Modely složených ukazatelů se dělí do dvou skupin:

- ☐ **Bankrotní modely** – vyjadřují, zda podnik do nějaké doby zbankrotuje;
- ☐ **Bonitní modely** – vyjadřují, zda je podnik dobrý nebo špatný.

Obě tyto skupiny vycházejí z předpokladu, že v podniku několik let před bankrotem dochází k určitým změnám ve vývoji, které jsou charakteristické právě pro podniky ohrožené úpadkem.

Rozdíl mezi těmito dvěma skupinami ukazatelů je, že bankrotní modely vycházejí ze skutečných údajů, avšak bonitní modely jsou založeny spíše na teoretických a pragmatických poznatcích, získaných zobecněním dílčích údajů.

2.4.1 Bankrotní modely

Altmanovo Z-skóre – Tento model byl poprvé publikován v roce 1968 svým tvůrcem, profesorem E. I. Altmanem. Tento ukazatel je založen na bázi statistických metod, kde se kombinují koeficienty s jednotlivými poměrovými ukazateli. Altmanův index vyjadřuje možnost úpadku podniku. Profesor Altman při sestavování tohoto modelu vycházel ze vzorku údajů několika tisíc podniků, které ve sledovaném období prosperovaly nebo později zbankrotovaly.

Altmanova rovnice důvěryhodnosti:

$$Z = 0,717x_1 + 0,847x_2 + 3,107x_3 + 0,42x_4 + 0,998x_5$$

kde:

$$x_1 = \frac{\text{ČPK}}{\text{Aktiva celkem}}$$

$$x_2 = \frac{\text{Nerozdělený hospodářský výsledek}}{\text{Aktiva celkem}}$$

$$x_3 = \frac{\text{EBIT}}{\text{Aktiva celkem}}$$

$$x_4 = \frac{\text{Účetní hodnota akcií}}{\text{Cizí zdroje}}$$

$$x_5 = \frac{\text{Tržby}}{\text{Aktiva celkem}}$$

Obecně zde platí, že podnik s minimální pravděpodobností bankrotu má $Z > 2,70$.

Naopak podniky s vysokou pravděpodobností bankrotu mají $Z < 1,20$.

Index důvěryhodnosti „IN“ – Jedná se o původní český pokus Inky a Ivana Neumaierových najít postup, který by umožnil odhad posouzení finančního rizika českých podniků z pohledu světových ratingových agentur. Tento index je schopen lépe využít vstupů z českých účetních výkazů a navíc zahrnout zvláštnosti současné ekonomické situace v České republice. Tento ukazatel byl několikrát modifikován v závislosti na vývoji ekonomické situace.

Index IN 05:

$$IN_{05} = 0,13x_1 + 0,04x_2 + 3,92x_3 + 0,21x_4 + 0,09x_5$$

kde:

$$x_1 = \frac{\text{Aktiva}}{\text{Cizí zdroje}}$$

$$x_2 = \frac{\text{EBIT}}{\text{Nákladové úroky}}$$

$$x_3 = \frac{\text{EBIT}}{\text{Aktiva}}$$

$$x_4 = \frac{\text{Výnosy}}{\text{Aktiva}}$$

$$x_5 = \frac{\text{Oběžná aktiva}}{\text{Krát. závazky + krát. bank. úvěry a výpomoci}}$$

V případě, že nákladové úroky jsou ve firmě nulové, doporučuje se při výpočtu IN_{05} dosadit za $EBIT/NU$ hodnotu 9.

Pokud je hodnota indexu $IN > 2$, podnik je ve velmi dobrém finančním zdraví. Pokud je hodnota indexu $IN < 2$ a zároveň > 1 , pak podniku hrozí potenciální finanční problémy. Pakliže je hodnota $IN < 1$, tak se podnik nachází ve velmi vážných finančních potížích.

3. Dlouhodobé financování investičního majetku

Mezi části investičního rozhodování podniku je financování pořízení, obnovy nebo rozšíření investičního majetku. Financování investic by mělo vycházet ze zásady, že financování dlouhodobých investic je třeba krýt dlouhodobými zdroji, tzv. bilanční pravidlo. Při financování krátkodobými zdroji se může podnik snadno ocitnout ve finanční tísní v souvislosti se splatnostmi krátkodobých závazků. Přeměna dlouhodobého majetku na peníze je delší než lhůty splácení krátkodobých zdrojů.

Prvotním cílem při plánování a financování investic je zabezpečení dlouhodobých zdrojů, pro nejefektivnější financování s co nejnižšími průměrnými náklady kapitálu a nenarušit finanční stabilitu podniku, výrazně nezvýšit finanční riziko firmy.

Obecně platí tvrzení, že každý podnikatelský subjekt by měl ve svém vlastním zájmu zkalkulovat všechny disponibilní zdroje a možnosti získání zamýšlené investice. Vždy záleží na konkrétní daňové situaci a finanční politice a na možnostech podniku.

Z hlediska právního postavení poskytovatele kapitálu rozlišujeme financování prostřednictvím vlastního kapitálu a financování prostřednictvím cizího kapitálu. Při financování vlastním kapitálem hovoříme o podílovém financování, kdy dosavadní vlastníci skládají základní kapitál nebo ponechávají své podíly na zisku v podniku pro další použití nebo kdy do podniku vstupují noví společníci, kteří se také podílejí na základním kapitálu. V případě financování prostřednictvím cizího kapitálu je poskytovatel kapitálu v pozici věřitele vůči podnikatelskému subjektu, hovoří se tedy o dluhovém financování.

3.1 Zdroje financování

Tabulka 1 – Zdroje financování

Původ zdrojů	Vlastnictví zdrojů		
		<i>Vlastní</i>	<i>Cizí</i>
	<i>Interní</i>	Zisk Odpisy	Podniková banka Rezervy
	<i>Externí</i>	Vklady vlastníků Dotace a dary Rizikový kapitál	Úvěry finanční institucí Dluhopisy Finanční leasing Obchodní úvěry Ostatní závazky

Zdroj: Vlastní tvorba

3.1.1 Interní zdroje financování

Interní zdroje financování získává podnik na základě vlastní podnikatelské či jiné činnosti. Financování podniku interními zdroji, se označuje pojmem samofinancování, prováděné využitím vytvořeného zisku, rezervního fondu, ostatních fondů ze zisku a odpisů.

Pro firmy jsou vlastní zdroje bezpečným zdrojem, za nějž platí jen v závislosti na dosažení hospodářského výsledku, a to ještě podle rozhodnutí valné hromady nebo podle společenské smlouvy. Zatímco u zdrojů cizích bere většina lidí automaticky, že něco stojí, že se za ně platí úrok, u zdrojů vlastních si tuto skutečnost řada z nás neuvědomuje. Nákladem vlastních zdrojů je pro firmy podle právní formy podnikání buď podíl na hospodářském výsledku (společnost s ručením omezeným., komanditní společnost, družstvo, tichý společník) nebo dividenda (akciová společnost). Dalším nákladem za vlastní zdroje financování (zisk) je daň z příjmu, kterou musí firma

zaplatit. Náklady na vlastní zdroje financování tak často bývají vyšší než u externích zdrojů. V tomto případě bývá efektivnější a levnější využití zdrojů cizích.⁵

Jedním z interních zdrojů financování podniku jsou i odpisy, které jsou významné pro finanční hospodaření podniku. Jako složka provozních nákladů ovlivňují výši vykazovaného výsledku hospodaření, a tím i základ daně ze zisku a rentabilitu podnikání, ale nejsou v daném čase peněžním výdajem. Do obnovy dlouhodobého majetku vstupují jako volný finanční zdroj, použitelný k jakémukoliv účelu. Hodnotu odpisů získává podnik inkasem tržeb v cenách prodané produkce, a jsou tedy součástí peněžních příjmů.⁶

Mezi další důležité významné interní zdroje financování podniku patří nerozdělený zisk, kterým rozumíme část zisku po zdanění, který se nedělí mezi majitele, zůstává v podniku a slouží k dalšímu podnikání. Podíl nerozděleného zisku na celkovém kapitálu podniku nebývá zpravidla vysoký. Z hlediska fungování zisku jako zdroje financování je nesmírně důležitá jeho přeměna v peněžní prostředky, tedy likvidita. Podnik, který vykazuje vysokou částku běžného i nerozděleného zisku, nemusí mít dostatečné volné peněžní prostředky a může se dostat do platebních potíží.

Interním zdrojem mohou být však i rezervní fondy vytvořené ze zisku. Pokud je podnik nemusí použít na financování předem určených potřeb, mohou být dočasně do určité míry využity jako interní zdroj financování investice. Mezi interní zdroje je možno zahrnout i rezervy.

3.1.2 Externí zdroje financování

Externí zdroje financování jsou zdroje získané mimo vnitřní činnost podniku. Jsou to tedy zdroje, které do podniku přicházejí z okolí podniku. Jsou daleko rozmanitější než interní zdroje podniku. Z hlediska celkového objemu investic představuje financování prostřednictvím externích zdrojů ve většině vyspělých průmyslových zemích objemově menší část zdrojů použitých na přírůstek dlouhodobého majetku. Rozhodující jsou interní zdroje financování. Hlavními zdroji

⁵ RUMIL, Michal. Vlastní nebo cizí zdroje?. Finance.cz [online]. 2008 [cit. 2008-11-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/165575-vlastni-nebo-cizi-zdroje-/>>.

⁶ VALACH, J. a kol. Finanční řízení podniku. Praha: Ekopress, 1997. 1.vyd. ISBN 80-901991-6-X

vlastního externího financování jsou vklady a podíly zakladatelů, vlastníků a spoluvlastníků, a dále financování z cizích zdrojů, jako jsou obligace, půjčky a úvěry.

Vnější zdroje financování umožňují každé firmě či podnikateli rozsáhlejší a dynamičtější rozvoj, čímž přispívají k tvorbě zisku, který je pak požíván jako vnitřní zdroj financování a pomáhá tak rychleji měnit poměr ve prospěch zdrojů vlastních. Na druhou stranu **větší využívání vnějších zdrojů vede jednak k růstu nákladů na ně (firmy s vysokým podílem externích zdrojů financování jsou více rizikové) a často také k růstu závislosti** na jiných ať už fyzických či právnických osobách a tím i k omezení možností vlastního rozhodování o firmě. Výčet externích zdrojů financování je opravdu široký, přičemž další moderní formy externího financování dále vznikají. Mezi nejvíce využívané formy externích zdrojů používaných k rozjezdu firmy patří bankovní úvěry a obchodní úvěry, finanční či operativní leasing, různé druhy dotací a v poslední době stále častěji i franchizing či rizikový kapitál.⁷

Z hlediska délky financování rozlišujeme financování krátkodobé se splatností do jednoho roku, střednědobé se splatností v rozmezí jednoho až čtyř let a dlouhodobé financování se splatností čtyři roky a více.

Podnik při krátkodobém financování řeší zejména provozní problémy.

Dlouhodobé financování přispívá především k efektivnímu řešení strategických cílů podniku. Klasifikace forem financování je uváděna v rozvaze každého podnikatelského subjektu, a to na straně pasiv.

3.2 Dodavatelský úvěr

Dodavatelský úvěr je forma obchodního úvěru, který je poskytnut dodavatelem odběrateli ve formě odložení platby za dodané zboží nebo služby. Podmínky úvěry si dohodnou obě strany, ovšem dodavatelský úvěr je dražší než úvěr finanční.

Je často kryt směnkami, které může dodavatel eskontovat u banky, čímž přemění dodavatelský úvěr na úvěr bankovní (eskontní).

⁷ RUMML, Michal. Vlastní nebo cizí zdroje?. Finance.cz [online]. 2008 [cit. 2008-11-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/165575-vlastni-nebo-cizi-zdroje-/>>.

3.3 Bankovní úvěr

Bankovní úvěry jsou pro svoji podstatu sice jednou z nejvyužívanějších možností v oblasti financování, ale na druhé straně je nutno zvážit podmínky pro poskytnutí těchto úvěrů. Pořízení investice formou bankovního úvěru je administrativně náročné, zejména z důvodu požadavku na zajištění daného úvěru. Koupí majetku na úvěr se majetek stává okamžitě vlastnictvím kupujícího. Banka je tedy v nevýhodě, neboť půjčuje peníze na majetek, který nebude jejím vlastnictvím. Nutnost nalézt vhodného ručitele nebo mít k dispozici majetek použitelný pro zřízení zástavního práva pro věřitele vede ke značně složitější administrativě.⁸

Úvěr můžeme charakterizovat jako návratný peněžní vztah, tzn. vztah, při němž věřitel poskytuje dlužníkovi určité konkrétní hodnoty vyjádřené v peněžní podobě k dočasnému užívání dlužníkovi a dlužník se zavazuje ke splacení těchto hodnot v době předem stanovené za předem dohodnutou odměnu, úrok.⁹

Z uvedené definice plyne, že předmětem úvěru, který věřitel poskytuje dlužníku, nemusí být peníze.

Poskytnutí úvěru klientovi je ovlivněno celou řadou faktorů a podmínek. Nejdůležitějšími faktory, ovlivňující poskytování konkrétních úvěrů jsou:

- míra pravděpodobnosti, že klient nedostojí svým závazkům (úvěrová rizika)
- úvěruschopnost dlužníka (schopnost dostát svým závazkům vůči věřiteli)
- změna neovlivnitelných parametrů, nadefinovaných při schvalování úvěru (cenové riziko)
- lhůta splatnosti úvěru (narůstající riziko v čase)

Právní úprava úvěru

Právní úprava úvěru je zakotvena v §497 až §507 obchodního zákoníku. Ve smyslu §497 se smlouvou o úvěru zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté prostředky vrátit a zaplatit úroky.

⁸ VALOUCH, P. *Leasing v praxi*. 114 s. ISBN 80-247-0745-4

⁹ Valach, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování II*. Část 1. vyd. Praha: VŠE, 1997. 130 s. ISBN 80-7079-067-9

Dále uvedená ustanovení Obchodního zákoníku upravují práva a povinnosti dlužníka, vzhledem k tomu, že se jedná převážně o ustanovení dispozitivního charakteru, je možné se od těchto ustanovení odchýlit. V těchto případech se vztahy mezi věřitelem a dlužníkem řídí všeobecnými obchodními podmínkami, které jsou nedílnou součástí smlouvy o úvěru.

Daňové aspekty úvěru

Reforma veřejných financí vnesla i do oblasti finančních úvěrů řadu změn. Novela zákona č. 586/1992 o dani z příjmu v § 25 odst. 1 písm. w) přinesla významnou změnu u pravidel v daňové uznatelnosti úroků z úvěrů.

Vlastní platby úvěru nejsou předmětem daně a nelze je zahrnout do nákladů na dosažení, zajištění a udržení příjmů, ovšem úrok z úvěru je daňově uznatelným nákladem po zařazení majetku do obchodního majetku.

Cena úvěru

Banky půjčují peníze za úplatu, kterou představuje určité procento zhodnocení. Tato úplata se nazývá úrok. Úrok představuje cenu peněz. Úvěrový dlužník musí vrátit nejen zapůjčený obnos, tzv. jistinu, ale i zaplatit stanovený úrok. Základní úroková sazba jednotlivých komerčních bank se stanovuje s přihlédnutím k tzv. diskontní sazbě, kterou stanovuje centrální banka, popřípadě na základě sazeb mezibankovního trhu.

Vyšší úrok znamená dražší peníze, nižší úrok peníze levnější. Výši úroků ovlivňuje několik faktorů, mezi které patří například míra inflace, síla měny, vlivy tržní konkurence, poptávka po úvěrech, riziko atd.

3.3.1 Krátkodobé bankovní úvěry

Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je nejběžnější a nejvýznamnější bankovní úvěr. Poskytuje se k běžnému účtu a majitel má možnost čerpat úvěr kdykoliv, když nemá finanční prostředky do výše předem dohodnuté (tzv. úvěrový rámec) s poskytovatelem úvěru.

Směnečný eskontní úvěr

Směnečný eskontní úvěr je založen na existenci směnky. Směnka vyjadřuje bezpodmínečný závazek dlužníka zaplatit věřiteli částku uvedenou na směnce. Banka

tento úvěr poskytuje na základě odkupu směnky, jako poplatek si strhává tzv. diskont, od doby odkupu do doby splatnosti směnky.

Lombardní úvěr

Lombardní úvěr je krátkodobý úvěr sjednán na pevnou částku, zajištěnou zástavou movitých tržně obchodovatelných věcí a práv. Tento úvěr je zastaven zbožím, cennými papíry nebo směnkami.

Ručitelský (avalský) úvěr

Tento úvěr poskytuje banka pouze dobrým klientům. Banka zde vystupuje jako ručitel směnky svého klienta.

3.3.2 Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry

Tyto úvěry jsou pro banky rizikovější, tento stav se projeví vyšším úrokem.

Revolvingový úvěr

Revolvingový úvěr pokrývá financování provozních potřeb, které se pravidelně opakují. Jde o střednědobý bankovní úvěr, poskytovaný na konkrétní investice, která má delší životnost.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový úvěr výhradně k financování investic týkajících se nemovitostí, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné, tzn. hypotékou. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Úroková sazba je primárně odvozena od ceny zdrojů, která banka používá k jejich refinancování, tj. z hypotečních zástavních listů. Úroková sazba může být fixní, pohyblivá nebo kombinovaná.

Úvěr lze čerpat v několika měnách (CZK, USD, EUR a CHF) po dobu platnosti úrokových podmínek u něj platí pevná úroková sazba s fixací na 1 rok až 10 let.

Emisní půjčka

Emisní půjčka představuje úvěr poskytnutý podniku při emisi dluhopisů. Jeho podstatou je odkoupení emitovaných dluhopisů, které slouží jako záruka poskytnutého úvěru. Splacení je většinou jednorázové po uplynutí doby dluhopisů.

3.4 Leasing

Charakteristika leasingu

Z právního hlediska představuje leasing třístranný právní vztah mezi dodavatelem, pronajímatelem a nájemcem, při kterém pronajímatel kupuje od dodavatele dlouhodobý hmotný majetek a poskytuje jej za úplatu do užívání nájemci.¹⁰

Z finančního hlediska můžeme leasing charakterizovat jako alternativní speciální formu financování dlouhodobých potřeb podniku (dlouhodobého majetku) cizím kapitálem.

Z ekonomického hlediska je leasing nástrojem užívání dlouhodobého majetku pro stanovenou dobu, aniž by se majetek stal obchodním majetkem, čímž dochází k oddělení vlastnictví majetku od jeho užívání. Pronajímatel nenese žádná rizika spojená s provozem pronajatého předmětu a vystupuje pouze jako věřitel, který zapůjčil prostředky na nákup předmětu. Leasing se tak stává značně podobný bankovnímu úvěru, od něhož se liší jenom vztahem k pronajímanému předmětu. Pronajímaný předmět je vlastnictvím pronajímatele, i když je využíván nájemcem k dosahování jeho podnikatelského záměru.

3.4.1 Operativní leasing

Operativní leasing je cestou ke krátkodobému nebo střednědobému užívání potřebného majetku na dobu určenou potřebami nájemce leasingu. Pronajímatel umožňuje nájemci používat majetek ke své činnosti za předem dohodnutých podmínek a za úplatu. Po skončení nájmu nedochází k převodu vlastnických práv, předmět nájemní smlouvy je vrácen zpět leasingové společnosti.¹¹

Charakteristické znaky operativního leasingu:

- nájemní smlouva bývá uzavřena na dobu
- splátky jsou fixní po celé smluvní období
- leasingová společnost odpovídá za provozuschopnost předmětu leasingu

¹⁰ REŽŇÁKOVÁ, M. Finanční management – 1. část. Brno, 2003. 116 s. ISBN 80-214-2487-7

¹¹ ŠUDÁK, K. Výběr vhodné formy externího financování podniku. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 89 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Tomáš Meluzín

- pronajímatel udržuje pronajatý předmět po celou dobu
- umožňuje pravidelnou a rychlejší obměnu majetku potřebného k určité podnikatelské činnosti

Tato forma leasingu je vhodným řešením pro firmu, která předmět leasingu nechce vlastnit, ale počítá s faktem, že po vypršení smlouvy si dlouhodobě najme jiný modernější předmět.

3.4.2 Finanční leasing

Finanční leasing je definován jako dlouhodobý pronájem, po jehož ukončení přechází vlastnické právo na předmět leasingu za symbolickou hodnotu do rukou nájemce. Finanční leasing je obvykle využíván pro nákup majetku, který bude nájemce využívat delší dobu.

Znaky finančního leasingu:

- Předmět leasingu je získáván do vlastnictví pronajímatele podle závazného požadavku a specifikace nájemce
- doba leasingu musí zahrnovat podstatnou část doby životnosti předmětu pronájmu
- pronajímatel zůstává po celou dobu trvání nájemní smlouvy vlastníkem předmětu, má ho zařazen ve svém majetku nájemce užívá během nájemní doby pronajatý předmět k účelu vymezenému v leasingové smlouvě a platí leasingové splátky
- po ukončení nájmu vlastnické právo k najaté věci buď za úhradu, nebo bezúplatně způsobem dohodnutým v leasingové smlouvě přechází na nájemce
- předmět může být využíván právnickou nebo fyzickou osobou pro podnikatelské

3.4.3 Výhody a nevýhody leasingu

Výhody leasingového financování z hlediska nájemce:

- umožňuje užívání majetku bez vynaložení vlastních peněžních prostředků na investici
- možnost zahrnutí nájemného do nákladů

- opticky nám zvyšují rentabilitu celkového kapitálu a zlepšují likviditu podniku
- riziko inflace nese obvykle leasingová společnost
- sjednání leasingové smlouvy bývá často časově podstatně méně náročné než sjednání úvěru s bankou

Nevýhody leasingového financování z hlediska nájemce:

- ve většině případů vyšší cena majetku, který pořizujeme
- pořízení majetku formou finančního leasingu může být dražší než pořízení pomocí úvěru či z interních zdrojů
- v případě předčasného ukončení finančního leasingu se mohou vyskytnout určité nepříjemnosti, například z důvodu totálního zničení nebo krádeže předmětu leasingu, neboť některá vlastnická rizika jsou přenášena na nájemce
- nájemce nemůže vypovědět smlouvu, případně ji může vypovědět se značně vysokým penále

Daňové aspekty leasingu

Z hlediska zákona o daních z příjmů je nejvýznamnějším daňově uznatelným nákladem u pořizování investice nájemné. Jako náklad vynaložený k dosažení, zajištění a udržení příjmů lze v tomto případě považovat pouze časově rozlišené nájemné. U finančního nájmu týkajícího se hmotného majetku, jehož vstupní cena je vyšší než 40 000 CZK, musí být splněny podmínky zákona o daních z příjmů.

Doba trvání leasingu hmotného majetku musí být delší než 36 měsíců u 1. odpisové skupiny, u 2. odpisové skupiny nejméně 54 měsíců a u 3. odpisové skupiny nejméně 114 měsíců.

U nemovitostí musí doba nájmu trvat nejméně 30 let. Po ukončení nájmu musí dojít bezprostředně k přechodu vlastnického práva k majetku mezi pronajímatelem a nájemcem. Kupní cena najatého hmotného majetku nesmí být vyšší než zůstatková cena vypočtená ze vstupní ceny evidované u vlastníka, kterou by předmět nájmu měl při rovnoměrném odpisování podle zákona o daních z příjmů k datu prodeje. Podnik musí zahrnout odkoupený majetek do svého obchodního majetku.

Praktická část

4. Finanční analýza firmy

Historie a stručný popis analyzované firmy

Základní informace o firmě

Název: Tomášek Milan – TOMEX

Sídlo: Třebčinská 199, Lutín 783 49

Identifikační číslo: 154 79 978

Vznik živnostenského oprávnění: 07. 01. 1991

Právní forma: fyzická osoba

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Hlavní činnost: výroba, montáž a servis výrobků čerpací a teplovodní techniky

Za dobu podnikání vznikala, s postupným rozrůstáním činnosti v oboru, nutnost rozšiřovat rozsah živnostenského oprávnění, tj. původní oprávnění na maloobchodní prodej byl rozšířen na velkoobchod a specializovaný maloobchod v oboru obchodu s čerpací a teplovodní technikou.

Nová úprava zákona o živnostenském podnikání s platností k 1. 7. 2008 zjednodušila v kategorii živnosti volné rozdělení oboru podnikání a proto není nutnost dále rozšiřovat oprávnění k vykonávání činnosti.

Firma Milan Tomášek – TOMEX byla založena v roce 1991 panem Milanem Tomáškem, který je jediný vlastník. V počátku podnikání byla činnost podniku zaměřena na maloobchodní prodej a servis čerpací techniky. Do roku 1995 byla vedlejší činnost podniku autodoprava, ovšem s vývojem v oboru čerpací techniky zvolil majitel pouze jednu hlavní činnost, a vedlejší činnost byla zrušena. S růstem podnikatelských aktivit podniku rostla nutnost inovovat a zvětšovat servisní a skladovací prostory podniku. Od roku 1998 probíhá neustálá investiční činnost podniku. V účetních výkazech není tato činnost zohledněna, jelikož majitel si nepřeje tento majetek převést do firmy formou osobního vkladu. Veškerá investiční činnost je hrazena čistě

z vlastních zdrojů, které podnik vygeneruje podnikatelskou činností. Vzhledem k absenci dlouhodobého cizího kapitálu je tento proces velmi pomalý.

Popis a zhodnocení kvality použitých informačních zdrojů o podniku a výsledcích jeho činnosti

Firma Milan Tomášek – TOMEX mi poskytla ke zpracování pouze rozvahu a výkaz zisků a ztrát za roky 2006, 2007, 2008 ve zjednodušeném rozsahu. Výkaz peněžních toků firma nesestavuje. Za dobu podnikání majitel firmy nevyžadoval zpracování žádné finanční analýzy a jeho názor k výsledkům finančních analýz je značně skeptický.

Výrobní program firmy, hlavní trhy a zákazníci. Vývoj tržeb a odhad tržního podílu celkem a na jednotlivých trzích, případně hlavních zákazníků

Jedná se o podnik obchodní. Vlastní výrobní program firma nemá. Na svém strojním vybavení vyrábí nebo upravuje pouze vybrané typy náhradních dílů čerpací techniky, které používá pouze v servisní činnosti. Sortiment služeb tvoří servis čerpací techniky průmyslové a spotřební, dále prodej nové čerpací techniky s následnou kompletní instalací a prodej náhradních dílů na čerpací a teplovodní techniku.

Od založení firmy se potencionální trh neustále rozšiřuje, na počátku činnosti se zabývala maloobchodním prodejem. V rámci udržení konkurenceschopnosti musel podnik přenést své aktivity do velkoobchodní činnosti a hlavní podíl na prodeji a servisu čerpací a teplovodní techniky tvoří průmyslové čerpací technika. Největší výhodou firmy je flexibilita a schopnost dodání poptávaného zboží a služeb ve velmi krátké době oproti konkurenci.

Vzhledem ke klesajícímu trendu v tržbách od roku 2006 až 2008, předpokládám, že i v roce 2009 bude tento trend pokračovat. Velkým faktorem v poklesu je globální ekonomická krize, která probíhala v největší míře na českém trhu začátkem roku 2009. Toto období bývá v odvětví, ve kterém se firma pohybuje, velmi důležité. Šlo zejména o sezonní čerpací a závlahovou techniku, kde byl zaznamenán pokles v zakázkách, tak i pokles v oblasti průmyslové čerpací techniky. Tento pokles nebyl natolik drastický jako u maloobchodní sekce.

S tímto problémem se potýká mnoho konkurenčních firem na trhu s čerpací technikou. V přímém okolí firmy nepostihl žádnou konkurenční firmu úplné uzavření nebo bankrot. Podíl na trhu tedy vzroste u firem, které budou schopny okamžitě uspokojit poptávku po čerpací technice.

Stručná finanční analýza firmy:

4.1 Analýza stavových veličin

Tabulka 2 - Horizontální analýza výkazu zisků a ztrát

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	2006 - 2007	2007 - 2008
Tržby za prodej zboží	1,19	-6,27
Výkony	5,51	20,19
Výkonová spotřeba	24,13	58,98
Přidaná hodnota	-10	14,23
Provozní hosp.výsl.	-80,35	109,84
Výsledek po zdanění	-81,9	56,25

Zdroj: Vlastní tvorba

Tržby mezi roky 2007 a 2008 klesaly v důsledky hospodářské krize, obrovský nárůst provozního hospodářského výsledku a výsledku po zdanění v letech 2007 a 2008 bylo zapříčiněno velkým poklesem zisku v roce 2007 z důvodů čerpání prostředků na modernizaci dílny na kovovýrobu.

Tabulka 3 - Horizontální analýza rozvahy

ROZVAHA	2006-2007	2007-2008
Aktiva celkem	-17,15	-0,1
Stálá aktiva	0	-100
Oběžná aktiva	-17,05	-2,4
Zásoby	15,6	-8,85
Krátkodobé pohledávky	-45,72	6,91
Vlastní kapitál	-8,42	-17,32
Cizí zdroje	-26,64	23,23
Krátkodobé závazky	-26,64	23,23
Dlouhodobé závazky	0	0
Dlouhodobé závazky	18,68	-3,36

Zdroj: Vlastní tvorba

Vertikální analýza

Tabulka 4 - Vertikální analýza rozvahy

Položky rozvahy	2006	2007	2008
Stálá aktiva	0,02	0,02	0
Zásoby	34,79	48,55	44,3
Krátkodobé pohl.	53,83	35,29	37,75
Finanční majetek	10,1	15	14,52
VK	51,98	57,48	47,56
Cizí zdroje	48,02	42,52	52,44

Zdroj: Vlastní tvorba

Podíl zásob v podniku se zvětšuje díky vstupu na trh s cukrovarskou čerpací technikou, nastala potřeba okamžitého servisu této techniky, aby nedocházelo k dlouhodobým odstávkám při poruchách. Podíl cizích zdrojů se zvyšuje, jde pouze o krátkodobé zdroje.

4.2 Analýza rozdílových a tokových veličin

Tabulka 5 - Čistý pracovní kapitál

ROK	2006	2007	2008
ČPK – manažerský přístup	3037	2795	2187
ČPK – investorský přístup	-1	-1	0
Čisté pohotové prostředky	-2271	-1365	-1880
Čistý peněžní majetek	954	387	-8

Zdroj: Vlastní tvorba

Firma nemá dostatek pohotových peněžních prostředků, velké procento oběžného majetku tvoří zásoby.

4.3 Analýza poměrových ukazatelů

Tabulka 6 - Ukazatelé rentability

Rok	2006	2007	2008
ROI	21,59	5,122	10,76
ROA	20,68	4,51	7,07
ROE	39,79	7,85	14,86
ROS	10,26	1,83	3,06

Zdroj: Vlastní tvorba

Meziročně roste rentabilita kapitálu, firma začala využívat investiční majetek, který byl doposud odstaven z důvodu malého počtu nekvalifikovaných pracovníků.

Tabulka 7 - Ukazatelé aktivity

Rok	2006	2007	2008
Obrat celkových aktiv	2,01	2,46	2,31
Obrat stálých aktiv	11666,55	12209	-
Doba obratu zásob	62,17	71,02	69,06
Doba obratu kr.pohledávek	96,19	51,62	58,86
Doba obratu kr.závazků	85,79	62,2	81,76
Produktivita z přidané hodnoty	385330,15	373502,06	426685

Zdroj: Vlastní tvorba

Pozitivním trendem je klesající doba obratu pohledávek a naopak zvyšující se doba obratu závazku. To dává firmě k dispozici relativně levný dodavatelský úvěr.

Počet zaměstnanců:

2006 = 14 zaměstnanců

2007 = 13 zaměstnanců

2008 = 13 zaměstnanců

Tabulka 8 - Ukazatelé likvidity

Rok	2006	2007	2008
Běžná likvidita	2,06	2,32	1,84
Pohotová likvidita	1,33	1,18	0,99
Okamžitá likvidita	0,21	0,35	0,27

Zdroj: Vlastní tvorba

Likvidita firmy dlouhodobě klesá. Tento stav je zapříčiněn velkým podílem zásob na oběžném majetku, a nárůstem prodeje zásob oproti předchozímu období.

Ukazatele zadluženosti

Tabulka 9 - Ukazatelé zadluženosti

Rok	2006	2007	2008
Celková zadluženost (%)	0,48	0,42	0,52
Koeficient samofinancování (%)	0,52	0,58	0,48
Doba splácení dluhů	1,83	6,09	5,36
Úrokové krytí	0	0	0

Zdroj: Vlastní tvorba

Podíl cizích zdrojů se postupně zvyšuje, je to zapříčiněno mírou krátkodobých závazků, které mají delší doba splatnosti než krátkodobé pohledávky.

4.4 Analýza soustav ukazatelů

Altmanův index – Z scóre

$$Z(2006) = 4,24$$

$$Z(2007) = 4,68$$

$$Z(2008) = 4,69$$

Hodnoty Altmanova indexu jsou dlouhodobě nad stanovenou „šedou zónou“, stanovenou Altmanem. Podniku nehrozí ve výhledu 5 - ti let bankrot.

Index důvěryhodnosti – IN_{05}

IN_{05} (2006)= 2,29

IN_{05} (2007)= 1,84

IN_{05} (2008)= 1,98

Index důvěryhodnosti potvrzuje předchozí výpočet Altmanova indexu a zařazuje firmu Tomášek Milan - TOMEX mezi finančně zdravé podniky které jsou schopny tvořit hodnotu. Společnost nebyla ani jeden rok ohrožena bankrotem.

4.5 Souhrnné hodnocení finanční a obchodní situace firmy

Firma Milan Tomášek – TOMEX ve sledovaném období 2006 – 2008 vykazovala celkový pokles ve vývoji tržeb a následného zisku, který se oproti roku 2006 poklesl o 73 %. Tento vývoj byl ovlivněn především vysokými náklady. Vzhledem k tomu, že se především jedná o obchodní firmu, tvoří velké množství náklady vynaložené na prodej zboží a také mzdové náklady. Servisní činnost podniku je v dlouhodobém plánu přínosná, a proto je kladen důraz na udržení plného stavu pracovníků. V celkovém srovnání byl rok 2006 celkově nejlepší ze všech tří sledovaných období ve všech směrech finanční analýzy. Tento rok firma považuje za velmi silný. V roce 2007 poklesl zisk, ale na druhou stranu se zvětšil podíl zásob a oběžných aktiv. Podnik vstoupil na trh s průmyslovou čerpací technikou se zaměřením na cukrovarský průmysl a nastala nutnost zvětšit počet zásob pro efektivnější zásobování a servisní činnost. V roce 2007 můžeme vysledovat prudký propad ukazatelů rentability v důsledku neefektivního využívání kapitálu, a následného malého vygenerovaného zisku. Tento jev si majitel firmy uvědomil a zahájil inovační proces modernějším strojním vybavením. Rok 2008 můžeme označit za rok, kdy se firma opět začala zvedat od nízkých hodnot a začala vytvářet větší a efektivnější aktivitu pro zvýšení zisku.

V důsledku poklesu tržeb a růstem nákladu ve sledovaném období se firma dostala do mírných finančních potíží, kdy jí chyběly peněžní zdroje, což se negativně odrazilo na likviditě podniku, a to i přesto, že se doba obratu závazku dlouhodobě zmenšuje a doba opravdu pohledávek naopak roste.

Firma nevyužívá žádný dlouhodobý cizí kapitál, dlouhodobě je vše financováno z vlastních zdrojů, což se negativně odráží na celkovém růstu podniku.

Na základě souhrnných indexů firma vykazuje velmi dobré finanční zdraví po celé sledované období. Ve všech případech se nachází nad horní hranicí stanovených intervalů.

4.6 Návrhy na opatření ke zlepšení finanční situace firmy

Firma dlouhodobě nevyužívá vlastní kapitál na 100%, tento jev je dlouhodobý a firmě nepřináší dobrou rentabilitu kapitálu. Ve srovnání s konkurencí podnik disponuje kvalitním strojním vybavením, vhodným k výrobě náhradních dílů. Tržní cena náhradních dílů neustále roste díky stále se zvyšující poptávce. Výrobců na českém trhu je velmi málo a výroba a dodání je velmi nákladné. Pořizování zásob se tak velmi prodraží. Výroba ve vlastní režii je efektivnější variantou. Problémem zůstává, že strojní vybavení není plně využito v důsledku malého počtu kvalifikovaných zaměstnanců.

Pro zvýšení tržního podílu firmu je také velmi důležité rozšířit nabídku služeb a zaměřit se na další oblasti trhu s čerpací technikou. Tento krok opět vyžaduje dalšího kvalifikovaného pracovníka.

Tento trend zvyšování počtu lidí musí vést ke zvyšování produkce a následně tržeb. Výše zmiňované vysoké mzdové náklady musí být kompenzovány právě efektivnější a levnější výrobou potřebných náhradních dílů, aby se nezvyšovaly náklady na pořizování náhradních dílů od externích dodavatelů.

Dlouhodobá nezávislost na cizích zdrojích dovoluje podniku hospodařit pouze se zdroji, vytvořenými vlastní činností. Majitel podniku nehodlá přistoupit na variantu financovat investiční činnost dlouhodobými cizími finančními zdroji. Varianta vlastních zdrojů je nákladnější, ale o to bezpečnější.

V roce 2008, kdy se podnik opět dostával do silnější pozice, kterou měl v roce 2006, můžeme předpokládat, že rok 2009 opět povede ke snížení produktivity v důsledku globální ekonomické krize. Pokles zaznamenala i konkurence v oboru s čerpací technikou.

5. Investiční výstavba

Podle provedené finanční analýzy nemá podnik dlouhodobé finanční potíže. Případné financování investičního záměru dlouhodobými finančními zdroji se negativně neprojeví na finančním obraze firmy. Dle vykazovaných hodnot je velmi pravděpodobné schválení případného úvěru od banky. Celý investiční záměr firma nedokáže plně financovat pouze z vlastních zdrojů.

Firma Tomášek Milan – TOMEX dlouhodobě zvětšuje své výrobní, servisní a skladovací prostory. V roce 2004 byly započaty práce na nové části výrobních prostor a stávající prostory zmodernizovány, aby splňovaly požadavky na výrobu. Práce trvaly do roku 2006. Byla přistavěna nová výrobní dílna, s kapacitou 10 dělníků, nová zkušebna čerpací techniky, nová pískovací komora a nová dílna pro kovovýrobu. Výrobní a servisní dílnu bylo z nutnosti potřeby kapacity objednávek uvést do provozu okamžitě po dostavbě, další prostory se postupně vybavují dodnes. Tento jev můžeme připisovat faktu, že majitel firmy nechce přistoupit na financování jakékoliv investiční výstavby v podniku cizími zdroji, proto je tento proces natolik zdoluhavý.

Ke skladování zásob firmy, nutných k udržení flexibility podniku a rychlosti servisních a výrobních činností, firma pronajímá prostory v místě podnikání. Jedná se o dva subjekty – bývala stodola od fyzické osoby – nepodnikatel, a skladovací prostory v areálu Sigma Lutín, od fyzické osoby – podnikatele.

První jmenovaný objekt nesplňuje požadavky na efektivní skladování náhradních dílů, je to pouze provizorní přechodné řešení. Původní objekt, kde byly náhradní díly uskladněny, zčásti podlehl požáru a nastala nutnost akutně řešit přestěhování jinam.

Druhý objekt sice splňuje požadavky pro efektivní skladování, ale majitel objektu se rozhodl vypovědět nájemní smlouvu, protože hodlá objekt používat ke svým podnikatelským činnostem. Tento stav byl firmě Tomášek Milan – TOMEX oznámen již při podpisu nájemní smlouvy, tudíž je výpovědní lhůta dostatečně dlouhá, 12 měsíců.

Vedení firmy se po ústní dohodě s majitelem stávajícího skladovacího objektu dohodla na řádném odstoupení od nájemní smlouvy k datu 1.10. 2011.

Na základě těchto skutečností vedení firmy rozhodlo dodavatelsky pořídit novou výrobní a skladovací halu, která bude primárně sloužit jako skladovací hala.

Mezi hlavní výhody nové haly patří:

- výrobní a skladovací prostory budou v majetku firmy
- dostupnost, prostory budou v objektu stávající firmy
- výrobní a skladovací prostory budou zateplené, menší náklady na vytápění

Nutnost vybudovat nové skladovací prostory plyne z důvodů neefektivního využívání stávajících prostorů.

5.1 Výrobní a skladovací prostory

Firma Tomášek Milan – TOMEX se rozhodla oslovit firmu GAMETALL, která se zabývá výrobou a výstavbou montovaných hal s ocelovou konstrukcí. Na základě požadovaných parametrů, rozměr 10 x 50m s výškou stěny 4m, firma poskytla předběžnou kalkulaci ceny požadované montované haly včetně zateplení.

Tabulka 10 - Kalkulace ceny

Položky dodávky	cena položky
Ocelová konstrukce	637 800 Kč
Stěnové opláštění	318 800 Kč
Střešní opláštění	594 000 Kč
Vrata - dvoukřídlá 2 x 4m 2ks	40 000 Kč
Dveře - plastové 1.5 x 2m 4ks	120 000 Kč
Prosvětlení - otvíravá plastová 1.5 x 2m 10ks	135 000 Kč
Žlaby – ano	74 200 Kč
Doprava okres: Olomouc	15 000 Kč
Celková cena bez DPH	1 934 800 Kč
DPH 20%	386 960 Kč
Celková cena s DPH	2 321 760 Kč

Zdroj: <http://www.haly-konstrukce.cz/>

Tato kalkulace zahrnuje pouze konstrukci haly a opláštění, betonovou základní desku, elektroinstalaci, vzduchotechniku a vodovodní rozvody si musí firma zajistit dohodou s firmou GAMETALL, dodavatelsky, popř. ve vlastní režii.

Kalkulovaná cena společností GAMETALL je konečná a nebude dále narůstat. Společnost požaduje 10% zálohu z ceny při podpisu smlouvy a 40% při navezení materiálu na stavbu. Zbýlých 50 % může společnost splatit během samotných prací nebo po skočení. Tato varianta je samozřejmě nejrozsudnější, dovoluje zadavatelské

firmě při potížích s dostavbou nebo jiných závažných potížích ovlivnit rychlost a pečlivost nápravy právě tím, že zaplatí, až bude vše ve stavu sjednaném ve smlouvě.

Doba výstavby je ovlivněna především zajištění okolních podmínek, tzn. stavební povolení, výstavba betonové základní desky apod. Samotná výstavba konstrukce a opláštění, kterou zajišťuje firma GAMETALL, trvá 2 – 3 měsíce.

Vzhledem k faktu, že tyto prostory budou prvotně využívány jako skladovací prostory, v rámci snížení nákladů se firma rozhodla vybavit prostory pouze elektroinstalací, a to ve vlastní režii. Firma disponuje potřebným elektromateriálem a odbornou pracovní silou. Odhadovaná výše elektromateriálu a práce spojené s instalací je 60 000 Kč v první fázi, která bude zahrnovat pouze osvětlení a rozvod zásuvek na 220/380V. Jakmile začne firma halu využívat jako výrobní, bude doděláno potřebné elektrické vedení a vodovodní a teplovodní vybavení dle potřeby.

Základní betonovou desku o rozměrech 10 x 50 metrů, včetně přístupových komunikací, firma vybudovala již v loňském roce po odkupu sousedních pozemků firmy.

Nutnou součástí zahájení výstavby je stavební povolení, které je právě v procesu přípravy podání ke schvalování na Obecním úřadě v Lutíně, oddělení stavební odbor.

Náklady na vypracování projektu jsou kalkulovány v konečné ceně poskytnuté firmou GAMETALL, žádné zvláštní úpravy a doplňky firma nevyžaduje.

Z důvodů výstavby, kterou si firma prozatím zajišťovala postupně nebo ve vlastní režii, je firma v tomto případě investiční výstavby nucena přistoupit na financování i s cizích zdrojů.

Firma Tomášek Milan – TOMEX má k dispozici volné prostředky ve výši 1 400 000 Kč jako nerozdělený hospodářský výsledek minulých let. Tyto volné prostředky hodlá investovat do výstavby nových výrobních a skladovacích prostor a to ve výši 1 000 000 Kč. Případné měsíční platby k zajištění úvěru nebo leasingu musí být $\leq 25\,000$ Kč. Firma nevypracovává výkaz cash flow, tudíž je tato výše odhadnuta z průměrných měsíčních pohybů finančních prostředků v podniku, především z objemu tržeb a průměrných měsíčních plateb závazků.

Tabulka 11 - CASH FLOW

Položka	částka
Příjem - prodej zboží a služeb	952 642 Kč
Platba pohledávek	296 570 Kč
Mzdy včetně SP a ZP	498 560 Kč
Ostatní výdaje	58 600 Kč
Volné finanční prostředky	98 912 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Ve výpočtu není kalkulovaná výše budoucích plateb 25 000 Kč.

5.2 Modelové situace

5.2.1 Modelová situace A: Financování záměru úvěrem v plné výši

Firma využije na celý projekt hypoteční úvěr pro podnikatele v plné výši 2 322 000 Kč a z volného 1 000 000 Kč investuje do modernizace stávajících výrobních zařízení 750 000 Kč a zbylých 250 000 Kč ponechá jako rezervu.

V tabulce jsou uvedené hypoteční banky a nabídka jejich produktů. Firma nastavila dobu splácení na 10 let, dle předběžného odhadu se výše splátek bude $\leq 25\,000$ Kč, což je firma schopna bez problému měsíčně hradit. Samozřejmě se vychází z předpokladu, že dosavadní pohyb finančních prostředků nebude dlouhodobě drasticky klesat. Za sledované období od roku 2000 firma vykazuje meziroční nárůst tržeb o 10% oproti roku předešlému, a to i v období hospodářské krize.

U hypotečních bank je fixní úrok po celou dobu splácení. U všech variant bude úvěr čerpán tak, jak výrobní firma požaduje splátky dle smlouvy.

Přehled nabízených možností hypotečních úvěrů pro podnikatele pro rok 2010.

Tabulka 12 – Přehled nabízených hypoték

Hypoteční ústav	Úroková sazba	Měsíční splátka	Přeplacení
Hypoteční banka a. s.	6,69%	26 591,00 Kč	868 920,00 Kč
Česká pojišťovna	6,25%	26 071,00 Kč	806 520,00 Kč
Komerční banka a. s.	5,80%	25 304,00 Kč	714 480,00 Kč
GE Money bank	5,69%	25 397,00 Kč	725 640,00 Kč
ČSOB	6,69%	26 568,00 Kč	866 160,00 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Plná verze tabulky je uvedena v příloze č. 4.

Všechny uvedené společnosti si účtují poplatek za poskytnutí úvěru 1% z výše poskytnuté částky, tj. 23 220 Kč.

Výhody úvěru:

- rozložení dluhu na delší časové období – předpoklady pro pozitivní vývoj peněžních toků
- zajišťovací prostředek a objekt úvěru jsou zpravidla totožné
- úroková sazba je po celou dobu splácení fixní
- finanční prostředky jsou k dispozici ihned, uspokojení potřeb

- cizí kapitál nezatěžuje likviditu podniku a zvedá rentabilitu vlastního kapitálu
- úroky z úvěru slouží jako finanční páka pro podnik

Nevýhody úvěru:

- doba schválení úvěru
- prokazování mnoha finančních skutečností před poskytnutím
- vysoká míra přeplacení úvěru, v modelovém případě se jedná až o 866 000 Kč, což činí 37 % z výše úvěru

5.2.2 Shrnutí modelové situace A

Firmě Tomášek Milan - TOMEX nabízí nejlepší hypotéku společnost Komerční banka a. s. Využitím jejího produktu firma přeplatí nejméně finančních prostředků a nabízená splátka je také nejnižší ve srovnání s konkurencí. Rozdíl mezi GE Money bank a Komerční bankou a. s. není rapidní, ale firma Tomášek Milan – TOMEX je klientem u KB, proto jsou nabízený produkt výhodnější a pro financování investiční záměru výstavba nové výrobní a skladovací haly zvolíme Komerční banku a. s. jako poskytovatele úvěru na výstavbu.

5.2.3 Modelová situace B: Financování záměru pomocí leasingu

Firma využije leasingové společnosti a výrobní a skladovací prostory bude splácet leasingovými splátkami.

Maximální výši leasingových splátek je nastavena na 25 000 Kč, aby byly zachovány stávající peněžní toky a firma nebyla přímo ohrožena splátkami.

Firma plánuje splatit leasing během doby 5 let, tzn. 60 měsíčních splátek. Výše první zvýšené splátky se bude odvíjet od zůstatku při výši splátky max. 25 000 Kč/měsíc a zároveň nesmí překročit 1 000 000 Kč.

V tabulce jsou uvedeny kalkulované modely společnosti na financování investičního záměru firmy formou leasingu. Úplná verze tabulky viz příloha č. 5.

Tabulka 13 - Leasing

Leasingová společnost	MLS	Finanční služby	Měsíční splátka
Raiffeisen LEASING	1 044 900 Kč	274 007 Kč	25 832 Kč
ČSOB Leasing	1 161 000 Kč	304 200 Kč	24 420 Kč
KB Leasing	998 460 Kč	188 940 Kč	25 208 Kč
Leasing ČS	1 161 000 Kč	343 200 Kč	25 070 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Výpočet leasingu od KB Leasing viz příloha č. 3

5.2.4 Shrnutí modelové situace B

Nejvýhodnější financování formou leasingu nabízí firmě Tomášek Milan – TOMEX společnost Komerční banka Leasing. Nabízený produkt splňuje požadavky firmy, a to:

- mimořádná splátka $\leq 1\,000\,000$ Kč
- měsíční splátka $\leq 25\,000$ Kč

U ostatních uvedených společností nebyly splněny finanční podmínky firmy. Pouze u ČSOB Leasing byla hodnota měsíční splátky $< 25\,000$ Kč, ovšem MLS byla o 161 000 Kč vyšší než stanovená podmínka 1 000 000 Kč. Společnost KB Leasing také nabízí nejnižší hodnotu finančních služeb. Firma je klientem Komerční banky a. s. klientem již od založení, tudíž má výhodnější podmínky při sjednání leasingové smlouvy.

Mezi výhody financování formou leasingu patří - nájemné je daňově uznatelný náklad. Firma nemusí majetek odepisovat, až po ukončení leasingové smlouvy a následného odkupu musí firma budovu zařadit do obchodního majetku a kupní cenu, které činí 1 000Kč bez DPH, odepisovat dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

5.2.5 Modelová situace C: Financování kombinací vlastních zdrojů a úvěry

Firma využije na část projekt své vlastní prostředky a na zbylou část si vezme hypoteční úvěr pro podnikatele.

Firma využije volné finanční prostředky ve výši 1 161 000 Kč. Tato částka je stanovena na 50% úhradu společnosti GAMETALL dle smlouvy, tj. 10% z ceny při podpisu smlouvy a 40 % z ceny při navezení materiálu na místo stavby. Zbýlých 1 161 000 Kč si firma půjčí formou hypotečního úvěru pro podnikatele.

V tomto případě firma požaduje splacení úvěru do 5 - ti let. Čerpat hypoteční úvěr bude po dokončení prací na výrobní a skladovací hale.

Přehled nabízených možností hypotečních úvěrů pro podnikatele pro rok 2010.

Úplná verze tabulky viz příloha č. 6.

Tabulka 14 – Přehled nabízených hypoték

Hypoteční ústav	Úroková sazba	Měsíční splátka	Přeplacení
Hypoteční banka a. s.	4,79%	21 798,00 Kč	146 880,00 Kč
Česká pojišťovna	4,80%	21 803,00 Kč	147 180,00 Kč
Komerční banka a. s.	4,45%	21 227,00 Kč	112 620,00 Kč
GE Money bank	5,19%	22 011,00 Kč	159 660,00 Kč
ČSOB	4,79%	21 779,00 Kč	145 740,00 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

5.2.6 Shrnutí modelové situace C

Jak vyplývá z tabulky, Komerční banka a. s. se jeví jako nejlepší varianta k financování investiční výstavby v kombinaci s vlastními finančními prostředky. Výše splátek je 21 227 Kč. Ze stanovené hladiny 25 000 Kč přináší úsporu 3 773 Kč, které může použít k modernizaci stávajícího výrobního zařízení. U tohoto modelu financování bude úvěr splacen do 5 let, oproti původním 10 letům. Vyšší jednorázová investice z vlastních zdrojů o 161 000 Kč oproti plánu, můžeme díky nižším měsíčním platbám akceptovat. V průběhu splácení firma dosáhne úspory 226 380 Kč, což převyšuje překročení plánované jednorázové investice.

Mezi hlavní výhody tohoto řešení patří zkrácená doba trvání úvěru při zachování výše splátek, které si firma nastavila.

Z pozice vedení firmy nevýhodou ovšem zůstává podíl dlouhodobých cizích zdrojů, které se firma dlouhodobě snaží potlačit ve své majetkové struktuře.

6. Výběr nejvhodnější varianty financování

Všechny 3 modely financování investičního záměru splňují podmínky stanovené firmou na základě cash flow, a to:

- pravidelná měsíční platba $\leq 25\,000$ Kč
- jednorázová investice $\leq 1\,000\,000$ Kč.

Dalším důležitým faktem, který je důležité zohlednit při výběru vhodné varianty, je časové hledisko. Doba trvání financování by neměla být delší než životnost, popř. doba efektivního využití, financovaného předmětu - nemovitosti.

Financování modelem A, využití hypotečního úvěru v plné výši hodnoty nemovitosti, přináší minimální zapojení vlastních zdrojů do procesu financování. Nejvýhodnější produkt nabízí Komerční banka a. s. Firma Tomášek Milan – TOMEX je dlouholetým klientem Komerční banky a. s. a získala výhodnější nabídku produktu, než u konkurenčních hypotečních společností.

Mezi hlavní výhody tohoto modelu patří, že firma ušetřené vlastní zdroje může použít na inovační a modernizační činnost stávajícího výrobního zařízení a jistou část finančních prostředků ponechat jako rezervu pro nenadálé a mimořádné události. Měsíční splátka výrazně neovlivní finanční toky ve firmě a úroky z úvěru jsou daňově uznatelným výdajem. Hypoteční úvěr, tedy vliv cizích zdrojů v majetkové struktuře poslouží jako finanční páka.

Nevýhodou tohoto řešení je délka trvání úvěru 10 let a míra přeplacení oproti pořizovací ceně o 714 480 Kč. Firma na českém trhu působí od roku 1991 a na základě dlouhodobého pozitivního vývoje můžeme předpokládat růst i v dalších letech, ovšem umístění nových prostor v areálu firmy, která sídlí na okraji obce na hranici obytné zóny, není vhodné a za předpokladu omezení aktivit firmy je časový výhled financování 10 let příliš dlouhý. Míra přeplacení investičního záměru o 37 % je pro podnik z finančního hlediska neefektivní, jelikož výstavba haly je primárně z důvodů potřeb skladovacích prostor a ve střednědobém časovém hledisku nebude sloužit k tvorbě hodnot a zisku.

Tento model financování investičního záměru pomocí hypotečního úvěru v plné výši musíme zamítnout jako neefektivní způsob financování pro firmu při stávajících podmínkách.

Financování investičního záměru využitím finančního leasingu s následným odkupem nemovitosti. Nejvýhodnější podmínky nabídla firmě společnost Leasing Komerční banka a. s., a u této společnosti byli jako u jediné splněny podmínky stanovené firmou. U ostatních společností nebyla splněna podmínka $MLS \leq 1\,000\,000$ Kč, a zároveň měsíční platba $\leq 25\,000$ Kč. Financování investičního záměru pomocí finančního leasingu má pro firmu několik výhod. Firma splatí majetek za poloviční dobu oproti hypotečnímu úvěru, a to za 5 let při zachování stanovených podmínek, měsíční platba $\leq 25\,000$ Kč, ovšem za předpokladu že první navýšená splátka bude činit 998 460 Kč. Stanovené finanční služby leasingovou společností jsou mnohem nižší než míra přepacení u hypotečního úvěru.

Výhodou finančního leasingu je fakt, že podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů je nájemné daňově uznatelným výdajem a to po dobu trvání nájmu, tedy 30 let. K relaci k daňovým odpisům je doba možnosti trvání odpisování majetku také 30 let dle §30 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Ovšem v případě využití odpisů je nemovitost v obchodním majetku firmy, na rozdíl od finančního leasingu, kde je po celou dobu trvání leasingové smlouvy nemovitost majetkem leasingové společnosti a do majetku firmy vstupuje až po skončení leasingové smlouvy následným odkupem.

Hlavní nevýhodou financování nemovitosti pomocí finančního leasingu je minimální doba nájmu u nemovitostí – 30 let.

Vzhledem k ekonomické situaci, narůstající konkurenci a neustále se měnícím podmínkám na trhu není jistá budoucnost firmy a její působení v oboru na trhu v takovém časovém výhledu. Přistoupení ke smlouvě s dobou trvání 30 let je pro firmu velmi rizikové. V porovnání s modelovou situací A je financování pomocí finančního leasingu efektivnější, ovšem zákonem stanovená minimální doba nájmu 30 let a proto tuto variantu zamítáme jako velmi rizikovou.

Modelová situace C je kombinací financování kombinací využití vlastního kapitálu a hypotečního úvěru a to v poměru 1:1. Výše jednorázové investice z vlastních zdrojů nesplňuje podmínku $\leq 1\,000\,000$ Kč o 161 000 Kč, ovšem tento stav je vyvážen výši měsíční platby, které je v tomto případě 21 227 Kč. Požadovaný hypoteční úvěr na částku 1 161 000 Kč podnik splatí do 5 – ti let. Nižší úvěrovaná částka a kratší doba splácení se pozitivně odrazí na výši fixní úrokové sazby, de facto na míře přepacení, a

to o 76 320 Kč v případě finančního leasingu a o 601 860 Kč v případě financování investičního záměru pomocí hypotečního úvěru v plné výši.

Výhodou kombinace financování pomocí vlastního kapitálu a hypotečního úvěru je malé riziko a kratší doba trvání úvěru, míra přeplacení cizího kapitálu plní důležitou část při zvolení této varianty nejefektivnějším způsobem financování investičního záměru firmy při stávajících podmínkách.

Mezi nevýhody patří omezení inovačních a modernizačních stávajícího výrobního zařízení z důsledku vyšší míry jednorázové investice z volných vlastních zdrojů firmy.

Výběrem financování kombinací vlastních zdrojů a cizích zdrojů byla splněna i podmínka firmy, která se snaží potlačit dlouhodobé cizí zdroje financování podnikatelských aktivit v majetkové struktuře firmy.

7. Závěr

Mezi cíle bakalářské práce na téma Efektivní financování podniku patřilo provedení finanční analýzy podniku za roky 2004 - 2006, kde jsme zkoumali finanční situaci podniku, a na základě které jsme vycházeli při rozhodnutí o investiční výstavbě.

Na základě provedené finanční analýzy vyplývá, že je firma Tomášek Milan – TOMEX finančně zdravá, schopná tvořit hodnoty a generovat zisk. Odhalila i velké procento podílu zásob na oběžném majetku, a tím pádem i velké náklady plynoucí na skladování.

Pro potřeby určení finančního zdraví z hlediska připravované investiční výstavby na základě provedené finanční analýzy bylo zjištěno, že je firma schopna zahájit investiční výstavbu. Dlouhodobě financovat pouze z vlastních zdrojů schopná není, a proto musíme využít dlouhodobé cizí zdroje.

Při zachování podmínky vedení firmy, aby dlouhodobé cizí zdroje v majetkové struktuře firmy byly co nejmenší a závislost na těchto zdrojích co nejkratší.

Firma bude ve střednědobém časovém horizontu novou výrobní a skladovací halu primárně používat jako skladovací prostory, z toho plyne, že hala nebude přímo sloužit k vytváření hodnot, proto byl kladen důraz na minimalizaci nákladů spojených s cizím kapitálem.

S navržených řešení byla jako nejefektivnější metoda financování vybrána kombinace vlastních zdrojů a hypotečního úvěru. Touto metodou jsme docílili minimalizaci nákladů na pořízení dlouhodobých cizích zdrojů a omezili závislost firmy na cizích zdrojích z časového hlediska.

Toto řešení výrazně neovlivní finanční toky v podniku a dovolí firmě financovat modernizace stávajících výrobních zařízení, a to především díky vhodně nastaveným pravidelným měsíčním platbám, které umožnili úsporu, oproti původním vyčleněným finančním prostředkům. Nižší splátka se samozřejmě negativně projevila na jednorázové prvotní investici z vlastních zdrojů firmy. Úspora plynoucí z nižší měsíční platby toto navýšení plně pokryla.

8. Použitá literatura

GRÜNWALD, R. – HOLEČKOVÁ, J. *Finanční analýza a plánování podniku*. Praha: Ekopress, 2007. 318 s. ISBN 978-80-245-1195-5.

SEDLÁČEK, J. *Účetní data v rukou manažera*. 1.vyd. Brno: Computer Press 1999. 195 s. ISBN 80-7226-140-1.

SYNEK, Miloslav. *Podniková ekonomika*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2000. 449 s. ISBN 80-7179-388-4.

VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. Druhé aktualizované a rozšířené. Praha : Ekopress, s. r. o., 1999. 320 s. ISBN 80-86119-21-1.

NEUMAEROVÁ, I. a NEUMAIER, I. *Výkonnost a tržní hodnota firmy*. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2002. 216 s. ISBN 80-247-0125-1

KONEČNÝ, Miloš. *Finanční analýza a plánování*. 11. upr. vyd. BRNO : [s.n.], 2006. ISBN 80-7355-061-X.

GRUNWALD, R. *Analýza finanční důvěryhodnosti podniku*. 1.vyd. Praha: Ekopress, 2001. 76 s. ISBN 80-86119-47-5.

MAŘÍK, M. *Finanční analýza a plánování v obchodních podnicích*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická., 1994. 165 s. ISBN 80-7079-209-4.

MAREK, Petr. *Studijní průvodce financemi podniku*. Praha : Ekopress, s.r.o, 2006. ISBN 80-86119-37-8.

Internetové zdroje

<http://www.haly-konstrukce.cz/> - výroba a výstavba montovaných ocelových hal

<http://www.finance.cz/zpravy/finance/165575-vlastni-nebo-cizi-zdroje-/> - ekonomický portál

Použité zákony

Úplné znění zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Zdroje financování.....	25
Tabulka 2 - Horizontální analýza výkazu zisků a ztrát	36
Tabulka 3 - Horizontální analýza rozvahy	36
Tabulka 4 - Vertikální analýza rozvahy	37
Tabulka 5 - Čistý pracovní kapitál	37
Tabulka 6 - Ukazatelé rentability	38
Tabulka 7 - Ukazatelé aktivity.....	38
Tabulka 8 - Ukazatelé likvidity	39
Tabulka 9 - Ukazatelé zadluženosti.....	39
Tabulka 10 - Kalkulace ceny	44
Tabulka 11 - CASH FLOW	46
Tabulka 12 – Přehled nabízených hypoték.....	47
Tabulka 13 - Leasing	49
Tabulka 14 – Přehled nabízených hypoték.....	51

9. Přílohy

Příloha č. 1 - Výkaz zisků a ztrát

Příloha č. 2 - Rozvaha

Příloha č. 3 - Výpočet leasingu

Příloha č. 4 - Přehled nabízených hypoték k modelu A

Příloha č. 5 - Přehled nabízených forem leasingu na nemovitost

Příloha č. 6 - Přehled nabízených hypoték k modelu C

Příloha č. 1 - Výkaz zisků a ztrát

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT	2006	2007	2008
Tržby za prodej zboží	12065	12209	11443
Výkony	5495	5798	6967
Výkonová spotřeba	2648	3287	5226
Přidaná hodnota	5395	4855	5546
Provozní hosp.výsl.	1293	254	533
Výsledek po zdanění	1238	224	350

Zdroj:vlastní tvorba

Příloha č. 2 - Rozvaha

ROZVAHA	2006	2007	2008
Aktiva celkem	5988	4961	4956
Stálá aktiva	1	1	0
Oběžná aktiva	5912	4904	4786
Zásoby	2083	2408	2195
Krátkodobé pohledávky	3224	1750	1871
Vlastní kapitál	3113	2851	2357
Cizí zdroje	2875	2109	2599
Krátkodobé závazky	2875	2109	2599
Dlouhodobé závazky	0	0	0
Krátkodobý fin.maj.	605	744	719

Tabulka č. - Rozvaha

Zdroj: Vlastní tvorba

Příloha č. 3 - Výpočet leasingu

Leasing je vypočítán na měsíce, předpoklad: výrobní a skladovací prostory budou předány ve stavu způsobilém k užívání k 1. 11. 2010

HLS:	2 512 140 Kč	MLS	998 460 Kč
Doba nájmu	360 měsíců	Měsíční splátka	25 208 Kč
Počet splátek	60	Výše nájemného	6 975 Kč
Kupní cena	1 200 Kč		

Rok	Platby	Nájemné	N.P.O.
2010	1 048 876	13 950	1 034 926
2011	302 496	83 700	1 253 722
2012	302 496	83 700	1 472 518
2013	302 496	83 700	1 691 314
2014	302 496	83 700	1 910 110
2015	252 080	83 700	2 078 490
2016	0	83 700	1 994 790
2017	0	83 700	1 911 090
2018	0	83 700	1 827 390
2019	0	83 700	1 743 690
2020	0	83 700	1 659 990
2021	0	83 700	1 576 290
2022	0	83 700	1 492 590
2023	0	83 700	1 408 890
2024	0	83 700	1 325 190
2025	0	83 700	1 241 490
2026	0	83 700	1 157 790
2027	0	83 700	1 074 090
2028	0	83 700	990 390
2029	0	83 700	906 690
2030	0	83 700	822 990
2031	0	83 700	739 290
2032	0	83 700	655 590
2033	0	83 700	571 890
2034	0	83 700	488 190
2035	0	83 700	404 490
2036	0	83 700	320 790
2037	0	83 700	237 090
2038	0	83 700	153 390
2039	0	83 700	69 690
2040	1 200	69 690	0
Suma	2 512 140	2 510 940	

Příloha č. 4 - Přehled nabízených hypoték k modelu A

Hypoteční ústav	Úroková sazba	Délka fixace	Měsíční splátka	Celková výše úvěru	Přeplacení
Hypoteční banka a. s.	6,69%	10 let	26 591,00 Kč	3 190 920,00 Kč	868 920,00 Kč
Česká pojišťovna	6,25%	10 let	26 071,00 Kč	3 128 520,00 Kč	806 520,00 Kč
Komerční banka a. s.	5,80%	10 let	25 304,00 Kč	3 036 480,00 Kč	714 480,00 Kč
GE Money bank	5,69%	10 let	25 397,00 Kč	3 047 640,00 Kč	725 640,00 Kč
ČSOB	6,69%	10 let	26 568,00 Kč	3 188 160,00 Kč	866 160,00 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Příloha č. 5 - Přehled nabízených forem leasingu na nemovitost

Leasingová společnost	MLS	Finanční služby	Měsíční splátka	Kupní cena	Celková výše leasingu
Raiffeisen LEASING	1 044 900 Kč	274 007 Kč	25 832 Kč	1 200 Kč	2 596 007 Kč
ČSOB Leasing	1 161 000 Kč	304 200 Kč	24 420 Kč	1 200 Kč	2 626 200 Kč
KB Leasing	998 460 Kč	188 940 Kč	25 208 Kč	1 200 Kč	2 512 140 Kč
Leasing České Spořitelny	1 161 000 Kč	343 200 Kč	25 070 Kč	1 200 Kč	2 666 400 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Příloha č. 6 - Přehled nabízených hypoték k modelu C

Hypoteční ústav	Úroková sazba	Délka fixace	Měsíční splátka	Celková výše úvěru	Přeplacení
Hypoteční banka a. s.	4,79%	5 let	21 798,00 Kč	1 307 880,00 Kč	146 880,00 Kč
Česká pojišťovna	4,80%	5 let	21 803,00 Kč	1 308 180,00 Kč	147 180,00 Kč
Komerční banka a. s.	4,45%	5 let	21 227,00 Kč	1 273 620,00 Kč	112 620,00 Kč
GE Money bank	5,19%	5 let	22 011,00 Kč	1 320 660,00 Kč	159 660,00 Kč
ČSOB	4,79%	5 let	21 779,00 Kč	1 306 740,00 Kč	145 740,00 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba