

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Finanční analýza ve vybraném podniku
Bakalářská práce

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2023/2024

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Markéta Kašparová**
Osobní číslo: **E21303**
Studijní program: **B0413A050008 Ekonomika a management**
Specializace: **Ekonomika a provoz podniku**
Téma práce: **Finanční analýza ve vybraném podniku**
Zadávající katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je posouzení finanční stability ve vybraném podniku a návrh doporučení pro jeho budoucí rozvoj.

Osnova:

- Základní pojmy finanční analýzy.
- Metody a ukazatele finanční analýzy.
- Charakteristika vybraného podniku.
- Analýza vybraného podniku.
- Zhodnocení a návrh vlastních doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

HRDÝ, Milan a Michaela KRECHOVSKÁ. *Podnikové finance v teorii a praxi*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-449-2.
JÁČOVÁ, Helena a Martina ORTOVÁ. *Finanční řízení podniku v příkladech*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-001-1.
KALOUDA, František. *Finanční analýza a řízení podniku*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-646-0.
KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.
KUBÍČKOVÁ, Dana a Irena JINDŘICHOVSKÁ. *Finanční analýza a hodnocení výkonnosti firem*. Praha: C.H. Beck, 2015. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-538-1.
RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 7. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-3124-2.
SCHOLLEOVÁ, Hana. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 3., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert. ISBN 978-80-271-0413-0.
VOCHOZKA, Marek. *Metody komplexního hodnocení podniku*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance. ISBN 978-80-271-1701-7.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Irena Honková, Ph.D.**
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2023**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2024**

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

L.S.

doc. Ing. Michaela Kotková Strítěská, Ph.D. v.r.
garant studijního programu

V Pardubicích dne 1. září 2023

Prohlašuji:

Práci s názvem Finanční analýza ve vybraném podniku jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 31. 3. 2024

Markéta Kašparová v. r.

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych touto cestou poděkovat Ing. Ireně Honkové, Ph.D., za její odborné vedení a rady, které mi byly velice nápomocné při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za neustálou podporu a trpělivost během celého mého studia. V neposlední řadě patří mé poděkování také společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. za vstřícnost a ochotu poskytnout materiály a informace, které byly zásadní pro vypracování praktické části této bakalářské práce.

ANOTACE

Tato bakalářská práce se věnuje finanční analýze společnosti JORK spol. s r.o. v letech 2018–2022. Teoretická část se nejdříve zabývá definováním pojmu finanční analýza. Následně vysvětluje základní pojmy finanční analýzy, metody a ukazatele finanční analýzy. Praktická část se zaměřuje na charakteristiku vybraného podniku a aplikaci metod z teoretické části. V závěru práce jsou sepsána doporučení pro zlepšení finanční situace podniku.

KLÍČOVÁ SLOVA

finanční analýza, absolutní ukazatele, poměrové ukazatele, rozdílové ukazatele, likvidita, rentabilita, aktivita, zadluženost

TITLE

Financial analysis of the selected company

ANNOTATION

This bachelor thesis deals with the financial analysis of the company JORK spol. s r.o. in 2018–2022. The theoretical part begins with defining the concept of financial analysis. Then, the basic concepts, methods, and indicators of financial analysis are explained. The practical part focuses on the characteristics of the selected company and the application of methods from the theoretical part. In the conclusion of the thesis, recommendations for improving the financial situation of the company are listed.

KEYWORDS

financial analysis, absolute indicators, ratio indicators, difference indicators, liquidity, profitability, activity, indebtedness

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ	9
SEZNAM TABULEK	10
SEZNAM ZKRATEK	11
ÚVOD	12
1 ZÁKLADNÍ POJMY FINANČNÍ ANALÝZY	13
1.1 Uživatelé finanční analýzy	13
1.1.1 Externí uživatelé finanční analýzy	13
1.1.2 Interní uživatelé finanční analýzy	14
1.2 Zdroje informací pro finanční analýzu	14
1.2.1 Rozvaha	14
1.2.2 Výkaz zisku a ztráty	16
1.2.3 Výkaz cash flow	17
1.2.4 Výkaz o změnách vlastního kapitálu	18
1.2.5 Provázání účetních výkazů	18
1.3 Shrnutí	19
2 METODY A UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY	20
2.1 Analýza absolutních ukazatelů	20
2.1.1 Horizontální analýza	21
2.1.2 Vertikální analýza	21
2.2 Analýza rozdílových ukazatelů	21
2.2.1 Čistý pracovní kapitál	22
2.2.2 Čisté pohotové prostředky	22
2.2.3 Čistý peněžně-pohledávkový finanční fond	23
2.3 Analýza poměrových ukazatelů	23
2.3.1 Ukazatele likvidity	23
2.3.2 Ukazatele rentability	24
2.3.3 Ukazatele aktivity	26
2.3.4 Ukazatele zadluženosti	29
2.4 Bankrotní a bonitní modely	31
2.4.1 Bankrotní modely	31
2.4.2 Bonitní modely	32
2.5 Shrnutí	33

3	CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO PODNIKU	34
3.1	Popis podnikatelských aktivit společnosti	34
3.2	Identifikační údaje společnosti.....	35
4	ANALÝZA VYBRANÉHO PODNIKU	36
4.1	Analýza absolutních ukazatelů.....	36
4.1.1	Horizontální analýza aktiv	36
4.1.2	Horizontální analýza pasiv.....	38
4.1.3	Vertikální analýza aktiv	39
4.1.4	Vertikální analýza pasiv	41
4.2	Analýza rozdílových ukazatelů	42
4.3	Analýza poměrových ukazatelů	45
4.3.1	Ukazatele likvidity	45
4.3.2	Ukazatele rentability	48
4.3.3	Ukazatele aktivity	51
4.3.4	Ukazatele zadluženosti	56
4.4	Model IN05	59
4.5	Bilanční analýza I.....	61
5	ZHODNOCENÍ A NÁVRH VLASTNÍCH DOPORUČENÍ	63
5.1	Zhodnocení finanční situace	63
5.2	Návrh vlastních doporučení	66
	ZÁVĚR	68
	POUŽITÁ LITERATURA.....	70
	SEZNAM PŘÍLOH.....	73

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Provázání účetních výkazů.....	18
Obrázek 2: Čistý pracovní kapitál	22
Obrázek 3: Provozní cyklus podniku.....	29
Obrázek 4: Logo společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.	35
Obrázek 5: Struktura aktiv společnosti.....	41
Obrázek 6: Struktura pasiv společnosti	42
Obrázek 7: Vývoj čistého pracovního kapitálu společnosti.....	44
Obrázek 8: Vývoj čistých pohotových prostředků společnosti.....	44
Obrázek 9: Vývoj okamžité likvidity společnosti.....	46
Obrázek 10: Vývoj pohotové likvidity společnosti	47
Obrázek 11: Vývoj běžné likvidity společnosti	48
Obrázek 12: Vývoj ukazatelů rentability společnosti	51
Obrázek 13: Vývoj obratu celkových aktiv společnosti	53
Obrázek 14: Vývoj obratu stálých aktiv společnosti	53
Obrázek 15: Vývoj obratu pohledávek společnosti	54
Obrázek 16: Obratový cyklus peněz společnosti	56
Obrázek 17: Vývoj celkové zadluženosti společnosti	57
Obrázek 18: Míra zadlužení společnosti.....	58
Obrázek 19: Porovnání ROA s maximální úrokovou mírou společnosti.....	59
Obrázek 20: Model IN05 společnosti	60
Obrázek 21: Bilanční analýza I společnosti.....	62

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Identifikační údaje společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.	35
Tabulka 2: Horizontální analýza aktiv – absolutní změna v letech 2018 až 2022	36
Tabulka 3: Horizontální analýza aktiv – relativní změna v letech 2018 až 2022	37
Tabulka 4: Horizontální analýza pasiv – absolutní změna v letech 2018 až 2022	38
Tabulka 5: Horizontální analýza pasiv – relativní změna v letech 2018 až 2022.....	38
Tabulka 6: Vertikální analýza aktiv v letech 2018 až 2022	40
Tabulka 7: Vertikální analýza pasiv v letech 2018 až 2022	41
Tabulka 8: Hodnoty rozdílových ukazatelů v letech 2018 až 2022	43
Tabulka 9: Hodnoty ukazatelů likvidity v letech 2018 až 2022.....	45
Tabulka 10: Hodnoty ukazatelů rentability v letech 2018 až 2022.....	49
Tabulka 11: Hodnoty ukazatelů aktivity v letech 2018 až 2022	52
Tabulka 12: Obratový cyklus peněz v letech 2018 až 2022	55
Tabulka 13: Hodnoty ukazatelů zadluženosti v letech 2018 až 2022	57
Tabulka 14: Model IN05 v letech 2018 až 2022.....	59
Tabulka 15: Bilanční analýza I v letech 2018 až 2022	61

SEZNAM ZKRATEK

ČPK	čistý pracovní kapitál
ČPM	čistý pracovní majetek
ČPP	čisté pohotové prostředky
DIP	doba inkasa pohledávek
DOP	doba odkladu plateb
DOZ	doba obratu zásob
EAT	zisk po zdanění
EBIT	zisk před zdaněním a odečtením úroků
EBT	zisk před zdaněním
Kč	korun českých
MÚM	maximální úroková míra
např.	například
OCP	obratový cyklus peněz
ROA	rentabilita aktiv
ROCE	rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu
ROE	rentabilita vlastního kapitálu
ROS	rentabilita tržeb
tis.	tisíc
tzn.	to znamená
VH	výsledek hospodaření

ÚVOD

V oblasti finančního řízení se v dnešní době často využívá metoda známá jako finanční analýza, která poskytuje rámec pro získání klíčových informací týkajících se finanční situace podniku. Tato analytická metoda představuje komplexní hodnocení minulosti a současnosti podniku a zároveň umožňuje předpovědět jeho budoucí vývoj. Cílem finanční analýzy je poskytnout komplexní pohled na finanční stránku podniku, což umožňuje manažerům identifikovat jeho přednosti a nedostatky.

Cílem bakalářské práce je posouzení finanční stability ve vybraném podniku a návrh doporučení pro jeho budoucí rozvoj. K posouzení finanční stability dochází v letech 2018 až 2022 a k tomuto účelu využívá rozvahu a výkaz zisku a ztráty společnosti.

Analyzovanou společností je Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o., která se nachází v Pardubicích. Společnost se zaměřuje hlavně na znaleckou a odhadcovskou činnost, ale také se věnuje obchodování s nemovitostmi a dražbám. Společnost na trhu působí více než 30 let.

Práce je rozdělena do pěti hlavních částí. První část se zabývá definováním a účelem finanční analýzy. Tato část se také věnuje dalším základním pojmům finanční analýzy, a to uživatelům finanční analýzy, kteří z ní mohou čerpat informace. V neposlední řadě se v této části objevují také zdroje informací pro finanční analýzu, především pak rozvaha a výkaz zisku a ztráty.

Druhá část práce se zaměřuje na metody a ukazatele finanční analýzy. Prozkoumává různé přístupy k analýze absolutních, rozdílových a poměrových ukazatelů. Z velké části je druhá část věnována poměrovým ukazatelům, které zahrnují ukazatele likvidity, rentability, aktivity a zadluženosti. Druhá část se zabývá také bankrotními a bonitními modely, které posuzují, zda je podnik ohrožený bankrotem či nikoliv.

Třetí část je věnována představení společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. V této části jsou popsány identifikační údaje a hlavní podnikatelské aktivity společnosti.

Čtvrtá část práce aplikuje teoretické poznatky na společnost Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. Finanční situace je analyzována prostřednictvím horizontální a vertikální analýzy aktiv a pasiv, rozdílových ukazatelů a ukazatelů likvidity, rentability, aktivity a zadluženosti. Závěr čtvrté části je také věnován modelu IN05 a bilanční analýze I.

Poslední část práce shrnuje výsledky provedené finanční analýzy. Na základě výsledků jsou následně formulována doporučení, která podnik může využít ke zlepšení prosperity podniku.

1 ZÁKLADNÍ POJMY FINANČNÍ ANALÝZY

Finanční analýza je metodou formalizovanou a může sloužit finančnímu manažerovi k získání informací o finanční situaci v podniku. Finanční analýzu může vypracovat jak finanční manažer, tak i vrcholové vedení podniku. Ve většině případů se finanční analýza provádí před důležitým rozhodnutím, které se týká investic. Finanční analýza zahrnuje hodnocení podnikové minulosti, současnosti, a zároveň také předpovídá další vývoj podniku a jeho budoucí finanční podmínky. [1]

Finanční analýza slouží k celkovému zhodnocení finanční stránky podniku. Pomocí finanční analýzy manažer dokáže určit silné a slabé stránky podniku. Finanční manažer také získá informace o tom, zda je podnik ziskový, zda je schopen platit své závazky včas a v plné výši nebo zda dokáže svůj majetek využívat efektivně. [2]

1.1 Uživatelé finanční analýzy

Finanční postavení společnosti poutá pozornost u mnoha subjektů, které jsou s podnikem spojeny. Mezi tyto subjekty lze zařadit investory, manažery, obchodní partnery (odběratele a dodavatele), banky, konkurenční podniky, zaměstnance podniku, stát, auditory nebo daňové poradce. [3]

1.1.1 Externí uživatelé finanční analýzy

Mezi ty, kteří využívají finanční analýzu zvenčí, patří stát a jeho orgány, investoři a obchodní partneři. Kromě zmíněných externích uživatelů finanční analýza podniku zajímá také banky a jiné věřitele nebo konkurenční podniky. [1]

Stát využívá finanční analýzu podniku hlavně na kontrolu daní, které podnik vykazuje. Kromě kontroly daní může ale stát používat informace z finanční analýzy pro statistické účely nebo pro rozdělování subvencí nebo dotací. V neposlední řadě stát může zajímat finanční situace podniku, kterému byly přiděleny státní zakázky prostřednictvím veřejné soutěže. [1]

Pro **investory** má klíčový význam zjišťovat úroveň likvidity a míru zadluženosti podniku. Tyto informace jsou pro ně klíčové, protože na základě nich rozhodují o tom, zda budou do podniku investovat či nikoli. Konkrétně se zajímají o to, jak snadno může podnik přeměnit svá aktiva na hotovost, což ovlivňuje schopnost splácet dluhy. [1]

Banky a jiné věřitele zajímají informace z finanční analýzy z toho důvodu, aby zjistili, jaká je finanční situace podniku. Banka či jiný věřitel se tak následně může rozhodnout, zda podniku

úvěr poskytne, v jakém rozsahu a také za jakých podmínek. Banky a jiné věřitele zajímá stejně jako investory především likvidita a zadluženost podniku. [1]

Obchodní partneři, tzn. odběratelé a dodavatelé, se zaměřují na klíčové faktory, které ovlivňují schopnost podniku plnit své závazky. Proto se zaměřují hlavně na likviditu, solventnost a zadluženost podniku. Tyto informace pomáhají odběratelům a dodavatelům hodnotit, jak velké riziko přináší spolupráce s daným podnikem a zda mohou očekávat dlouhodobou a stabilní obchodní spolupráci. [1]

Konkurenční podniky často využívají výsledky finanční analýzy k tomu, aby porovnaly své vlastní výsledky s těmi konkurenčními. Umožňuje tak společnostem získat přehled o své relativní pozici na trhu. [4]

1.1.2 Interní uživatelé finanční analýzy

K interním uživatelům finanční analýzy patří manažeři, zaměstnanci nebo odboráři. **Manažeři** mají zájem o informace z finanční analýzy, které jim pomohou při finančním řízení podniku, ať už při operativním, nebo strategickém. [1] Manažery proto zajímá především provozní analýza, řízení zdrojů a ziskovost. [3]

Pro **zaměstnance** je klíčový zájem na prosperitě a stabilitě podniku. To konkrétně zahrnuje snahu o finanční prosperitu, stabilitu v oblasti platů a sociálních výhod, a také jistotu pracovního místa. Zaměstnanci se obvykle snaží najít zaměstnavatele, který jim může poskytnout tyto jistoty. [1]

1.2 Zdroje informací pro finanční analýzu

Pro zpracování finanční analýzy je potřebné získat data. Základním zdrojem dat jsou účetní výkazy podniku, kam patří rozvaha, výkaz zisku a ztráty, výkaz cash flow, přehled o změnách vlastního kapitálu a příloha účetní závěrky. Další zdrojem cenných dat může být výroční zpráva. Celou řadu důležitých informací lze získat také ze zpráv vrcholového vedení podniku, auditorů, vedoucích pracovníků nebo ze statistik podniku. [2]

1.2.1 Rozvaha

Rozvaha je základní účetní výkaz, který zveřejňuje každý podnik. Rozvaha poskytuje informace o aktivech, která podnik vlastní a z jakých zdrojů jsou tato aktiva financována. Rozvaha se vždy sestavuje k určitému datu. V rozvaze platí princip bilanční rovnosti, tzn., že vždy musí platit aktiva = pasiva. [2]

1.2.1.1 Aktiva

Aktiva neboli majetek podniku lze rozdělit do tří skupin – stálá aktiva (dlouhodobý majetek), oběžná aktiva (krátkodobý majetek) a časové rozlišení. [2]

Dlouhodobý majetek je tvořen dlouhodobým hmotným majetkem, dlouhodobým nehmotným majetkem a dlouhodobým finančním majetkem. Stálá aktiva mají dobu použitelnosti delší než 1 rok a postupně se opotřebovávají. [2]

Do dlouhodobého hmotného majetku patří pozemky, stavby a budovy, byty, předměty z drahých kovů, pěstitelské celky trvalých porostů, dospělá zvířata a jejich skupiny, umělecká díla nebo samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než 1 rok. Dlouhodobý nehmotný majetek zahrnuje zřizovací výdaje, software, ocenitelná práva (např. know-how nebo licence), nehmotné výsledky vědy a výzkumu nebo goodwill. Poslední částí dlouhodobého majetku je dlouhodobý finanční majetek, kam se řadí cenné papíry a podíly s dobou držení delší než 1 rok, majetkové účasti nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti. [2]

Oběžná aktiva jsou krátkodobý majetek, který v podniku mění formu a je neustále v pohybu. Doba použitelnosti je kratší než 1 rok. [2] Oběžná aktiva mají dvě podoby – podoba věcná (materiál, suroviny, rozpracovaná výroba a hotové výrobky) a podoba finanční (peníze v pokladně, na účtu, pohledávky a krátkodobé cenné papíry). [1]

Poslední skupinou aktiv je **časové rozlišení aktiv**, kam patří náklady příštích období nebo příjmy příštích období. Tyto položky jsou většinou zanedbatelné a nemají velký vliv na fungování podniku. [1]

1.2.1.2 Pasiva

Pasiva zachycují finanční strukturu podniku a skládají se ze tří základních položek – vlastní kapitál, cizí kapitál a časové rozlišení. [2]

Vlastní kapitál představuje kapitál, který náleží vlastníků podniku. Jeho výše v rámci celkového kapitálu podniku má zásadní význam pro hodnocení finanční stability a zdraví firmy. Reprezentuje zdroj, který majitelé investovali do podnikání. Vyšší podíl vlastního kapitálu v podniku může signalizovat větší finanční bezpečnost. Co se týče nižšího podílu vlastního kapitálu, ten může naznačovat vyšší finanční riziko, zejména pokud je podnik silně zadlužený. [5]

Základní položkou vlastního kapitálu je základní kapitál, který je tvořen peněžními i nepeněžními vklady společníků do podniku. [5] Dalšími položkami jsou kapitálové fondy,

fondy ze zisku, výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období. [4]

Cizí kapitál je finanční závazek, který podnik má vůči věřitelům či externím subjektům a který podnik musí splatit v určitém časovém horizontu. Dělí se na dvě hlavní kategorie – krátkodobý a dlouhodobý cizí kapitál. [6]

Krátkodobý cizí kapitál je splatný do 1 roku a oproti tomu dlouhodobý cizí kapitál má splatnost delší než 1 rok. Krátkodobý cizí kapitál zahrnuje krátkodobé bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, odběratelské úvěry, půjčky nebo závazky vůči zaměstnancům. [6]

K dlouhodobému cizímu kapitálu patří dlouhodobé bankovní úvěry, termínované půjčky, vydané podnikové obligace, dlužní úpisy nebo leasingové dluhy. Rozsáhlou položkou cizího kapitálu jsou také rezervy, které jsou vyhrazeny na pokrytí nečekaných výdajů v budoucnosti. [6]

Časové rozlišení pasiv je poslední položka pasiv. Zahrnuje výdaje příštích období, výnosy příštích období nebo dohadné účty. Hodnoty těchto položek jsou zanedbatelné stejně jako u časového rozlišení aktiv. [2]

1.2.2 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty je písemný přehled, který poskytuje informace o hospodářském výsledku za určité období. Informuje tedy o tom, zda je podnik ziskový, či ztrátový. Tento účetní výkaz ukazuje vztah mezi výnosy dosaženými za určité období a náklady souvisejícími s jejich vytvořením. [2]

1.2.2.1 Výnosy

„Výnosy jsou peněžní částky, které podnik získal z veškerých svých činností za dané účetní období bez ohledu na to, zda v tomto období došlo k jejich inkasu.“ [2] Výnosy se dělí na výnosy provozní, finanční a mimořádné. Provozní výnosy jsou hlavně tržby z prodeje zboží a tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb. Finanční výnosy jsou tvořeny z finančních investic, cenných papírů nebo vkladů. Mimořádné výnosy jsou získané např. prodejem odepsaného výrobního stroje. [7]

1.2.2.2 Náklady

„Náklady představují peněžní částky, které podnik v daném období účelně vynaložil na získání výnosů, i když k jejich skutečnému zaplacení nemuselo ve stejném období dojít.“ [2] Náklady se stejně jako výnosy dělí na provozní, finanční a mimořádné. Provozní náklady jsou náklady,

kteře souvisí s podnikatelskou činností podniku a jsou vynaložené na zajištění chodu podniku. Takovými náklady mohou být např. osobní náklady, materiálové náklady, náklady na údržbu a opravy nebo náklady na marketing. [8] Finanční náklady souvisí s finančními operacemi. Může jít o úrokové a kurzové operace nebo o operace s cennými papíry. Mimořádné náklady jsou spojeny s mimořádnými událostmi. K těmto nákladům patří např. škody způsobené požárem. [9]

1.2.2.3 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek je rozdíl mezi výnosy a náklady. Pokud výnosy převyšují náklady, jde o zisk, v opačném případě se jedná o ztrátu. Hospodářský výsledek má 3 stupně. Prvním stupněm je provozní hospodářský výsledek, což je rozdíl mezi provozními výnosy a provozními náklady. Druhý stupeň představuje finanční hospodářský výsledek, tedy rozdíl mezi finančními výnosy a finančními náklady. Součtem provozního a finančního hospodářského výsledku vzniká hospodářský výsledek z běžné činnosti. Poslední stupeň tvoří mimořádný hospodářský výsledek. [10]

1.2.3 Výkaz cash flow

Výkaz cash flow je nejmladší účetní výkaz ze všech. Jedná se o účetní výkaz, který podrobně mapuje pohyb peněžních prostředků během daného časového horizontu. Sleduje příjmy a výdaje, tedy kolik peněžních prostředků podnik vygeneroval a na co tyto peněžní prostředky použil. Posuzuje tak skutečnou finanční situaci podniku. [11]

Výkaz cash flow nemusí zveřejňovat všechny společnosti, povinně však musí velké a střední společnosti. Také není stanovena standardizovaná podoba, tzn., že společnosti si mohou vybrat, zda budou cash flow sestavovat přímou nebo nepřímou metodou. [11]

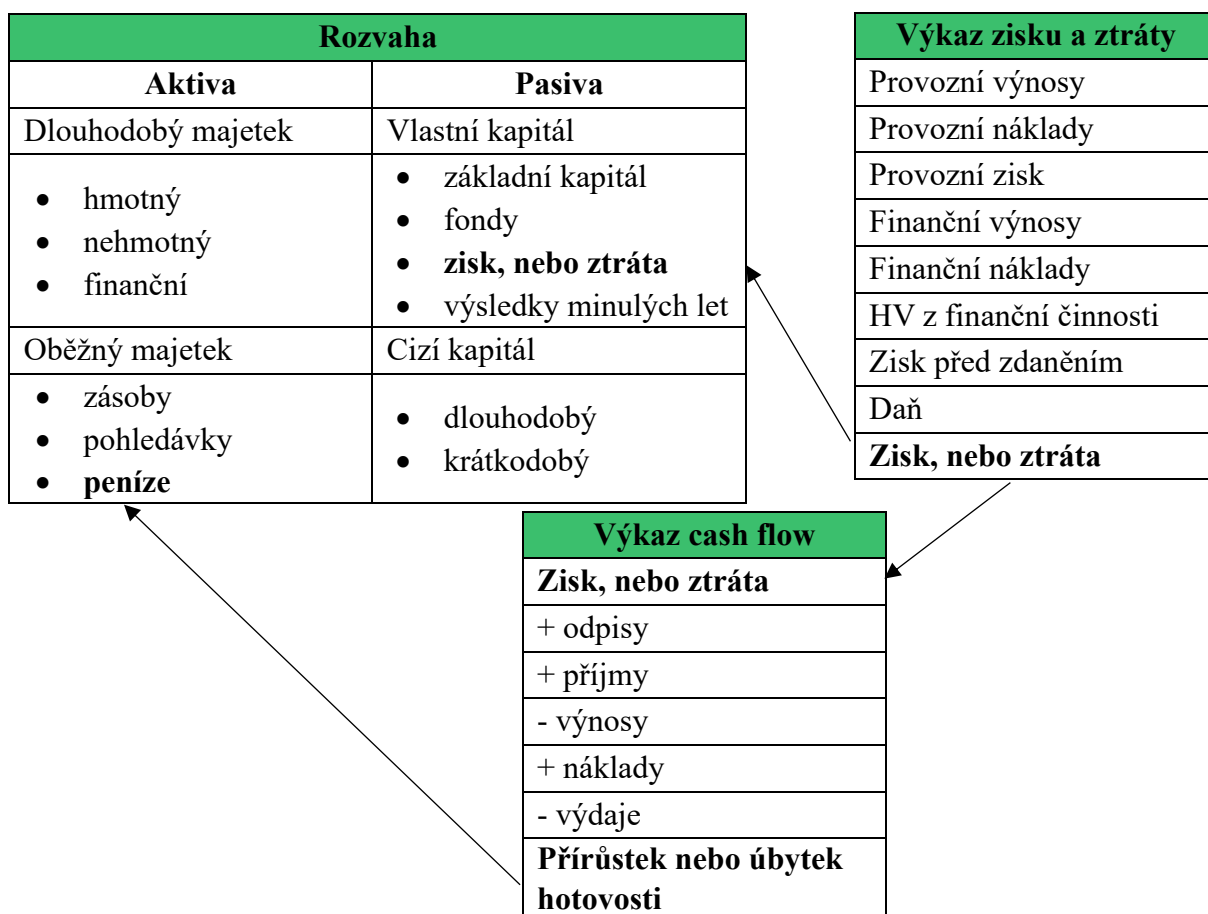
Přehled o peněžních tocích se skládá ze tří částí. **Cash flow z provozní činnosti** je nejdůležitější částí tohoto výkazu. Poskytuje informace o tom, jak moc hospodářský výsledek za běžnou činnost odpovídá skutečnému toku peněz. Další částí je **cash flow z investiční činnosti**. Představuje nejen výdaje spojené s nákupem investičního majetku, ale také příjmy z prodeje investičního majetku. Také umožňuje sledovat, jakým způsobem podnik rozděluje finanční prostředky do různých investičních aktivit a jaké jsou z těchto aktivit generovány příjmy. Poslední částí je **cash flow z finanční činnosti**, kde podnik sleduje především pohyb dlouhodobého kapitálu jako např. splácení úvěrů a také jejich přijímání nebo výplatu dividend. [11]

1.2.4 Výkaz o změnách vlastního kapitálu

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je účetní výkaz, který zobrazuje, jak se vlastní kapitál zvyšuje nebo snižuje v důsledku různých transakcí mezi dvěma konkrétními obdobími uvedenými v rozvaze. Jedná se o doplňkový účetní výkaz, který podrobněji zachycuje stranu pasiv v rozvaze, konkrétně položky běžného a minulého účetního období. [11]

Na to, jestli se vlastní kapitál zvyšuje nebo snižuje, mají vliv především majitelé podniku, dále se také může výše vlastního kapitálu měnit v důsledku změny výše hospodářského výsledku. Stejně jako u výkazu cash flow, ani zde není standardizovaná podoba výkazu. Podnik si může vybrat, zda zvolí horizontální nebo vertikální podobu výkazu o změnách vlastního kapitálu. [11]

1.2.5 Provázání účetních výkazů



Obrázek 1: Provázání účetních výkazů

Zdroj: upraveno dle [12]

Na obrázku 1 je vidět provázání tří účetních výkazů, a to rozvahy, výkazu zisku a ztráty a výkazu cash flow. Výsledek hospodaření za účetní období z výkazu zisku a ztráty, tedy zisk, nebo ztráta, se objevuje v rozvaze, přesněji ve vlastním kapitálu. Zisk nebo ztráta jsou také

součástí výkazu cash flow. Dále je také výsledek výkazu cash flow, což je přírůstek nebo úbytek hotovosti, obsažen v rozvaze v položce peníze. [12] Další účetní výkaz, výkaz o změnách vlastního kapitálu, popisuje změny vlastního kapitálu, který je rovněž zahrnut v rozvaze.

1.3 Shrnutí

Tato kapitola se zabývala základními pojmy finanční analýzy. Jako první byl definován pojem finanční analýza a také byl vysvětlen účel finanční analýzy. Účelem finanční analýzy je komplexní zhodnocení finanční situace podniku. Manažer dokáže z provedené finanční analýzy zjistit přednosti a nedostatky podniku.

Dalším pojmem, který byl detailně popsán, jsou uživatelé finanční analýzy. Rozepsáni byly externí i interní uživatelé finanční analýzy. K externím uživatelům lze zařadit např. stát, investory, banky nebo konkurenční podniky. Z interních uživatelů lze vyjmenovat manažery, zaměstnance a odboráře. Každá skupina hledá specifické informace a tyto informace využívá k různým potřebám.

V neposlední řadě byly také uvedeny zdroje informací pro finanční analýzu, především účetní výkazy. Do hloubky se první kapitola věnovala rozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu cash flow a výkazu o změnách vlastního kapitálu. Každý účetní výkaz poskytuje jiné informace o finančním zdraví a výkonnosti podniku.

Poslední část této kapitoly se věnovala provázání těchto účetních výkazů. Na obrázku 1 byla přehledně zobrazena propojenost účetních výkazů. Následující kapitola se bude zabývat konkrétními metodami a ukazateli finanční analýzy, které umožňují provést podrobné a komplexní hodnocení finančního stavu podniku.

2 METODY A UKAZATELE FINANČNÍ ANALÝZY

Finanční analýza zahrnuje širokou škálu metod. Jakým způsobem bude podnik hodnotit jeho finanční zdraví není dáno legislativou, což vede k tomu, že každý podnik používá jinou terminologii, postupy i interpretaci. [13]

Členění metod, které podnik používá při finanční analýze, je různé, ale nepoužívanější je členění na metody elementární a metody vyšší. Elementární metody jsou metody základní a při jejich používání není potřebná hluboká znalost matematické statistiky. Tyto metody využívají absolutní data, která lze nalézt ve finančních výkazech. Oproti tomu vyšší metody jsou metody, které nepatří k univerzálním a nejsou běžně používány. U vyšších metod je potřeba mít znalosti matematické statistiky a z tohoto důvodu nemohou tyto metody používat všichni. [4]

Elementární metody lze dále dělit do skupin. První skupinou je **analýza absolutních ukazatelů**, kam patří analýza dat účetních výkazů, horizontální analýza a vertikální analýza. Druhou skupinou je **analýza rozdílových ukazatelů**. Do této skupiny se řadí čistý pracovní kapitál, čisté pohotové prostředky a čistý peněžně-pohledávkový finanční fond. Do třetí skupiny patří **analýza poměrových ukazatelů**, která zahrnuje ukazatele rentability, likvidity, zadluženosti, aktivity nebo ukazatele kapitálového trhu. Čtvrtou skupinu lze označit jako **analýzu soustav ukazatelů**, někdy označovanou také jako pyramidové soustavy. V této skupině jsou obsaženy bankrotní a bonitní modely. Poslední skupinou v rámci elementárních metod jsou **metody mezipodnikového srovnání**, kam patří metody jednorozměrné a metody vícerozměrné. [4]

2.1 Analýza absolutních ukazatelů

Analýza absolutních ukazatelů využívá při zpracování absolutní ukazatele, což jsou číselná data, která lze nalézt přímo v účetních výkazech. [4] Absolutní ukazatele tvoří stavové a tokové veličiny. Stavové veličiny jsou veličiny, které jsou obsaženy v rozvaze. Jedná se o veličiny, jejichž hodnota je uvedena vždy ke konkrétnímu datu. Na druhé straně, tokové veličiny jsou obsaženy ve výkazu zisku a ztráty a ve výkazu cash flow. Tokové veličiny nejsou uvedené ke konkrétnímu datu jako stavové veličiny, ale vyjadřují hodnotu určité položky, které bylo dosaženo za určité období. [14]

Analýzou dat účetních výkazů většinou podnik začíná při zpracování finanční analýzy. Finanční manažer se tak postupně začíná orientovat v prostředí, ve kterém analyzovaný podnik působí. Dalšími metodami, které využívají data z účetních výkazů, jsou horizontální a vertikální

analýza. Obě analýzy vystihují vývoj finanční situace podniku a mohou odhalit problémové oblasti podniku již v rané fázi finanční analýzy. [14]

2.1.1 Horizontální analýza

Horizontální analýza, někdy označována jako trendová analýza, se zaměřuje na sledování vývoje zkoumané položky v čase, obvykle ve srovnání s předchozím účetním obdobím. Vyjadřuje tedy procentní změnu u konkrétní položky účetního výkazu. Srovnání jednotlivých položek účetních výkazů v čase se provádí po jednotlivých řádcích, tedy horizontálně, proto se tato analýza nazývá horizontální. Cílem horizontální analýzy je zhodnotit, jak se jednotlivé položky pohybují v absolutním a také v relativním vyjádření, což následně pomáhá posoudit míru těchto změn. [13]

Obecné vzorce pro horizontální analýzu vypadají následovně:

$$\text{absolutní změna} = \text{běžné období} - \text{předchozí období} \quad (1)$$

$$\text{relativní změna} = \frac{\text{běžné období} - \text{předchozí období}}{\text{předchozí období}} \times 100 \quad (2)$$

2.1.2 Vertikální analýza

Vertikální analýza, taktéž označována jako procentní analýza, se zaměřuje na sledování procentuálního podílu jednotlivých položek v rozvaze nebo ve výkazu zisku a ztráty. Tato analýza využívá jako referenční hodnotu celkovou bilanční sumu při analýze rozvahy a celkové tržby při analýze výkazu zisku a ztráty. Termín vertikální byl zvolen, protože na rozdíl od horizontální analýzy, se postupuje ve sloupcích a provádí se pro jednotlivé roky zvlášť. [15]

Pomocí této metody je pro podnik snazší srovnávat účetní výkazy s předchozími obdobími, ale také se může porovnávat s jinými podniky, které podnikají ve stejném oboru. Vertikální analýza je tedy vhodná pro meziroční i mezipodnikové srovnávání. [11]

Vertikální analýza se dá obecně vyjádřit takto:

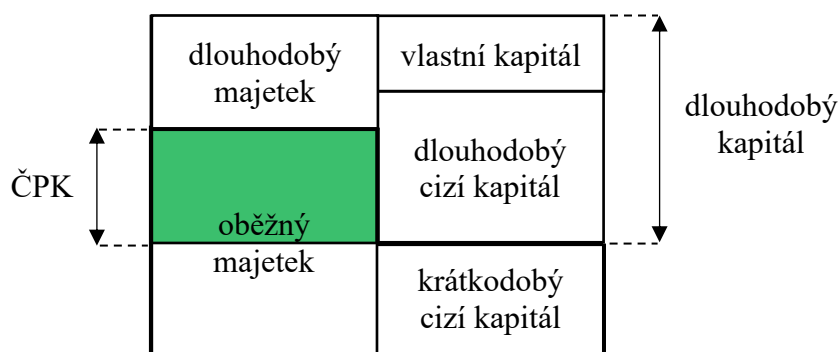
$$\text{relativní změna} = \frac{\text{výše sledované položky}}{\text{suma hodnot všech položek}} \times 100 \quad (3)$$

2.2 Analýza rozdílových ukazatelů

Analýza rozdílových ukazatelů vzniká jako rozdíl dvou nebo více absolutních ukazatelů. Nejčastěji se počítá čistý pracovní kapitál, čisté pohotové prostředky a čistý peněžně-pohledávkový finanční fond. [13]

2.2.1 Čistý pracovní kapitál

Čistý pracovní kapitál, známý také jako provozní nebo provozovací kapitál, je nejběžněji používaným rozdílovým ukazatelem. Tento ukazatel je vypočten jako rozdíl mezi hodnotou oběžných aktiv a hodnotou krátkodobých závazků. Jde o část oběžných aktiv, která je financována dlouhodobými finančními prostředky, což je vidět na obrázku 2. Podnik tuto částku může volně využít při realizaci svých projektů a cílů. [13]



Obrázek 2: Čistý pracovní kapitál

Zdroj: upraveno dle [2]

Pokud má podnik hodnotu čistého pracovního kapitálu nulovou nebo velmi nízkou, nemá dostatek peněz na zaplacení faktur, což znamená, že nemá potřebný kapitál pro své fungování. Naopak, čím je kladné číslo vyšší, tím větší část provozu podniku je financována dlouhodobými cizími zdroji nebo vlastními zdroji. Je tedy potřeba, aby podnik zajistil takovou hodnotu čistého pracovního kapitálu, která umožní bezproblémový chod podniku. [16]

Čistý pracovní kapitál lze vypočítat dvěma způsoby:

$$\text{ČPK} = \text{oběžná aktiva} - \text{krátkodobé cizí zdroje} \quad (4)$$

$$\text{ČPK} = \text{dlouhodobé závazky} + \text{vlastní zdroje} - \text{stálá aktiva} \quad (5)$$

2.2.2 Čisté pohotové prostředky

Dalším rozdílovým ukazatelem jsou čisté pohotové prostředky, které se vypočítají jako rozdíl mezi pohotovými peněžními prostředky a okamžitě splatnými závazky. Pohotové peněžní prostředky označují hotovost a finanční prostředky na běžných účtech. V některých případech mohou zahrnovat také peněžní ekvivalenty jako jsou šeky, krátkodobé termínované vklady, směnky a krátkodobé cenné papíry. [13]

Čisté pohotové prostředky lze vypočítat podle tohoto vzorce:

$$\text{ČPP} = \text{pohotové peněžní prostředky} - \text{okamžitě splatné závazky} \quad (6)$$

2.2.3 Čistý peněžně-pohledávkový finanční fond

Čistý peněžně-pohledávkový finanční fond, někdy označovaný také jako čistý peněžní majetek, je určitý kompromis mezi čistým pracovním kapitálem a čistými pohotovými prostředky. Je navržen tak, aby zahrnul krátkodobé pohledávky (kromě těch, které nejsou vymahatelné) k pohotovým prostředkům a jejich ekvivalentům v rámci oběžných aktiv. [13]

Vzorec čistého peněžního majetku vypadá následovně:

$$\check{C}PM = \text{oběžná aktiva} - \text{zásoby} - \text{nelikvidní pohledávky} - \text{krátkodobá pasiva} \quad (7)$$

2.3 Analýza poměrových ukazatelů

Analýza poměrových ukazatelů je nejpoužívanější metoda finanční analýzy. Do této analýzy lze zařadit ukazatele likvidity, rentability, zadluženosti, aktivity, kapitálového trhu a cash flow. [11] Tyto kategorie jsou navrženy tak, aby pomocí nich bylo možné detailně analyzovat vždy jeden z aspektů finanční situace podniku. Společné mají to, že všechny kategorie používají údaje z účetních výkazů a také to, že jde vždy o poměr vybraných údajů z účetních výkazů. [4]

2.3.1 Ukazatele likvidity

Likvidita představuje schopnost podniku rychle a bez značných ztrát přeměnit svá aktiva do peněžní formy. Nejlikvidnějším aktivem jsou peníze, naopak nejnižší likviditu má dlouhodobý majetek. Na straně pasiv jsou nejvíce likvidní krátkodobé závazky, avšak nejméně likvidní je vlastní kapitál. Likvidita podniku je schopnost podniku uhradit včas své závazky. [17]

Likvidita podniku je základním předpokladem pro udržení finanční stability a rovnováhy. Pokud je podnik dlouhodobě nelikvidní, hrozí mu platební neschopnost a následně insolvence. Ani příliš vysoká likvidita ale není žádoucí. Příliš vysoká likvidita totiž může snížit výnosnost podniku, protože peněžní prostředky, které má podnik k dispozici, nemusí generovat žádný zisk. Z tohoto důvodu by bylo pro podnik lepší investovat volné peněžní prostředky do nových zařízení, technologií či materiálů, protože investice mohou zvýšit výnosnost podniku. Proto vedení podniku musí najít optimální likviditu, která bude vyvážena s co nejvyšší rentabilitou. Existují tři základní ukazatele likvidity – okamžitá, pohotová a běžná. [18]

2.3.1.1 Okamžitá likvidita

Okamžitá likvidita, jinak řečeno likvidita prvního stupně, zahrnuje ty nejlikvidnější položky aktiv z rozvahy, tedy jen peněžní prostředky. [17] Jedná se o nejužší pojetí likvidity. Peněžní prostředky zahrnují peníze v hotovosti, na účtech a krátkodobý finanční majetek. Obvykle se doporučují hodnoty v rozmezí 0,2 až 0,5. [19]

Vzorec pro výpočet okamžité likvidity:

$$\text{okamžitá likvidita} = \frac{\text{peněžní prostředky}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (8)$$

2.3.1.2 Pohotová likvidita

Pohotová likvidita se označuje také jako likvidita druhého stupně. Tato likvidita odečítá od oběžných aktiv zásoby, které jsou nejméně likvidní. U podniků, které poskytují jen služby, se pohotová likvidita může téměř rovnat běžné likviditě. Věřitelé preferují hodnotu vyšší, ale provedení podniku je to známka toho, že podnik má nízkou výnosnost, protože hodně oběžných aktiv je ve formě pohotových prostředků, které většinou nepřinášejí žádný výnos. Doporučují se hodnoty mezi 1 a 1,5. [20]

Pohotová likvidita se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (9)$$

2.3.1.3 Běžná likvidita

Běžná likvidita neboli likvidita třetího stupně vyjadřuje, kolikrát oběžná aktiva kryjí krátkodobé závazky. Podnik tedy pomocí běžné likvidity dokáže určit, zda dokáže uspokojit své věřitele v momentě, kdy přemění svá oběžná aktiva na hotovost. Jedná se o likviditu v nejširším pojetí. Čím vyšší hodnota, tím větší je šance, že podnik bude schopen udržet svou platební schopnost. Doporučuje se hodnota od 1,5 do 2,5. [17]

Běžnou likviditu vyjadřuje následující vzorec:

$$\text{běžná likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}} \quad (10)$$

2.3.2 Ukazatele rentability

Další kategorií analýzy poměrových ukazatelů jsou ukazatele rentability, které slouží k posouzení, jak efektivně podnik hospodaří a zda je schopen generovat zisk. Tyto ukazatele popisují, do jaké míry podnik dokáže zhodnocovat vložený kapitál. [21]

Ukazatele rentability nevycházejí pouze z jednoho účetního výkazu. Hodnoty v čitateli lze nalézt ve výkazu zisku a ztráty a hodnoty ve jmenovateli pak v rozvaze. Obecně lze rentabilitu vyjádřit jako poměr zisku nebo ztráty vzhledem ke sledované základně. V čitateli se tedy objevuje určitá forma zisku. Nejčastěji se používá zisk po zdanění (EAT), zisk před zdaněním (EBT) nebo zisk před zdaněním a odečtením úroků (EBIT). [22] Ideální rozmezí rentability neexistuje. Podnik by měl usilovat o co nejvyšší hodnoty, ale cílem by měly být alespoň hodnoty kladné. [25]

Ukazatele rentability podnik může využít ke zjištění, zda je pro něj výnosnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem. Dále se podnik může dozvědět své slabé stránky z hlediska hospodaření. [23] O ukazatele rentability se nezajímá jen samotný podnik, ale také banky, které se podle rentability rozhodují o tom, zda podniku poskytnou úvěr. Další, kdo sleduje rentabilitu podniku, jsou také investoři, kteří řeší, jestli do podniku investují své peněžní prostředky. [24]

2.3.2.1 Rentabilita vlastního kapitálu

Rentabilita vlastního kapitálu je klíčový ukazatel pro vlastníky podniku. Pomocí ukazatele ROE vlastníci podniku zjišťují, jaká je návratnost vlastního kapitálu. [24] ROE by měla vždy převyšovat možný výnos z investice se stejným rizikem. [25]

Rentabilitu vlastního kapitálu lze vypočítat podle následujícího vzorce:

$$ROE = \frac{EAT}{\text{vlastní kapitál}} \quad (11)$$

2.3.2.2 Rentabilita aktiv

Rentabilita aktiv, někdy označována jako rentabilita celkového vloženého kapitálu, je ze všech ukazatelů rentability nejdůležitější, protože vyjadřuje celkovou efektivnost podniku. Ukazatel ROA podnik informuje o tom, jak byl zhodnocen celkový vložený kapitál, tzn., že nerozlišuje cizí a vlastní kapitál. V čitateli se mohou vyskytovat různé formy zisku. [25]

Rentabilita aktiv je dána tímto vzorcem:

$$ROA = \frac{EBIT}{\text{celková aktiva}} \quad (12)$$

2.3.2.3 Rentabilita tržeb

Rentabilita tržeb poskytuje informaci o tom, kolik korun podnik generuje z každé koruny tržeb, tzn., že měří ziskovost tržeb. Umožňuje posoudit, jak podnik řídí své náklady. Pro výpočet se obvykle používají údaje z výkazu zisku a ztráty, konkrétně tržby za prodej zboží a tržby za prodej vlastních výrobků a služeb. Do výpočtů se zahrnuje čistý zisk nebo EBIT. Pokud se zisková marže pohybuje na nízké úrovni nebo pokud klesá po dobu několika let, je vhodné, aby se podnik zaměřil na důkladnou analýzu svých nákladů. Snížením nákladů by totiž podnik mohl dosáhnout vyššího zisku. Čím vyšší rentabilita tržeb, tím lepší pro podnik. [25]

Rentabilita tržeb se může vypočítat tímto způsobem:

$$ROS = \frac{EAT}{\text{tržby}} \quad (13)$$

2.3.2.4 Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu

Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu vyjadřuje, kolik zisku podniku generují dlouhodobě investované prostředky bez ohledu na to, zda pochází z vlastních nebo cizích zdrojů. Do čitatele se nejčastěji uvádí EBIT, zatímco ve jmenovateli je vlastní kapitál, dlouhodobé závazky a případně rezervy. [25] Hodnota ROCE by neměla být nižší než úroky z úvěrů, jinak hrozí, že se podniku bude snižovat zisk, tzn., že může dojít k zadlužování. [24]

Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu je vyjádřena následujícím vzorcem:

$$ROCE = \frac{EBIT}{\text{vlastní kapitál} + \text{dlouhodobé závazky}} \quad (14)$$

2.3.3 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity umožňují hodnotit, jak efektivně podnik využívá svá aktiva. Podnik tak má přehled o tom, zda efektivně využívá svůj majetek. Tím podnik sleduje, zda disponuje dostatečným množstvím produktivních aktiv nebo zda má prostor pro zlepšení v této oblasti. [26] Podnik tedy zjišťuje, jak dlouho má v aktivech vázané své peněžní prostředky. [25]

Obecně lze říct, že pokud má podnik mnoho aktiv v porovnání s tržbami, tak aktiva využívá nehospodárně. Na druhou stranu, pokud má podnik nedostatek aktiv, ztrácí možnost výnosů, které by mohl získat z potenciálních obchodů a zakázek. [26]

Ukazatele aktivity provádějí srovnání mezi položkami uvedenými v rozvaze a výkazu zisku a ztráty. Z rozvahy podnik zajímají položky majetku a z výkazu zisku a ztráty pak využívá položky tržeb. Ukazatele aktivity existují ve dvou formách. První formou je rychlost obratu, která udává, kolikrát se aktiva obrátí za sledované období. Druhou formu představuje doba obratu, která zachycuje, kolik dní trvá, než se daná položka aktiv jednou obrátí. [26]

Tyto ukazatele mají pro podnik zásadní význam, jelikož s jejich pomocí dokáže stanovit potřebné množství kapitálu pro provoz podniku a dosažení zisku. Všechny ukazatele aktivity porovnávají tržby za určité období s jednotlivými položkami aktiv. [25]

2.3.3.1 Obrat celkových aktiv

Obrat celkových aktiv měří, jak efektivně podnik využívá všechna aktiva. Představuje, jak se aktiva zhodnocují ve výrobním procesu podniku, aniž by brala v úvahu, jak jsou financována. Jde o ukazatel, který měří rychlost obratu všech použitých aktiv podniku, tedy kolikrát se tato aktiva obrátí za jeden rok. Při srovnání mezi různými podniky je důležité brát v úvahu stáří dlouhodobého majetku a také dbát na rozdíly způsobené volbou metody odpisů. [25]

Platí, že čím vyšší hodnoty, tím lepší. Minimální doporučená hodnota se pohybuje kolem 1. Jestliže se výsledky v čase zhoršují, tak má podnik dvě možnosti. Buď bude muset zvýšit tržby, nebo by měl některý majetek odprodat, protože má příliš mnoho majetku. [26]

Obrat celkových aktiv je možné vypočítat podle tohoto vzorce:

$$\text{obrat celkových aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{celková aktiva}} \quad (15)$$

2.3.3.2 Obrat stálých aktiv

Obrat stálých aktiv představuje, jak efektivně podnik využívá své budovy, stroje, dopravní prostředky, zařízení a ostatní stálá aktiva. Pokud je hodnota tohoto ukazatele nízká, znamená to, že stálá aktiva nejsou dostatečně využívána. Z tohoto důvodu by výroba měla zvýšit využití výrobních strojů a zařízení, aby se zvyšovaly tržby. Další možností by pak bylo zvážit prodej některých stálých aktiv. Manažeři by se měli zaměřit na to, aby omezili své investice. [25]

Obrat stálých aktiv má následující vzorec:

$$\text{obrat stálých aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{stálá aktiva}} \quad (16)$$

2.3.3.3 Obrat zásob

Obrat zásob říká, kolikrát se každá položka zásob obrátí během jednoho roku, což zahrnuje prodej, kdy jsou zásoby přeměněny na peníze, a opětovné uskladnění. Tento ukazatel poskytuje tedy informace o likviditě těchto zásob. Jedná se o ukazatel rychlosti obratu zásob, který ukazuje, kolikrát se zásoby přemění v jiné formy krátkodobého majetku. [25]

Vzorec obratu zásob je následující:

$$\text{obrat zásob} = \frac{\text{tržby}}{\text{zásoby}} \quad (17)$$

2.3.3.4 Obrat pohledávek

Obrat pohledávek vyjadřuje kolikrát se pohledávky za určité období v podniku obrátily. Ideální situace nastává, pokud je rychlost obratu pohledávek co nejvyšší a v čase se zvyšuje. Z toho totiž vyplývá, že čím vyšší je hodnota obratu pohledávek, tím vícekrát se pohledávky za dané období v podniku obrátily a generovaly tak peněžní prostředky. [4]

Obrat pohledávek je dán vzorcem:

$$\text{obrat pohledávek} = \frac{\text{tržby}}{\text{pohledávky}} \quad (18)$$

2.3.3.5 Doba obratu zásob

Doba obratu zásob vyjadřuje průměrný počet dní, během kterých jsou peněžní prostředky podniku vázány ve formě zásob, aniž by je podnik spotřeboval nebo prodal. [26] Platí, že čím nižší vyjde hodnota doby obratu zásob, tím lépe podnik využívá danou položku zásob. Výsledná hodnota se ještě vynásobí 360, aby výsledek vyšel ve dnech. [4]

Doba obratu zásob je vyjádřena tímto vzorcem:

$$\text{doba obratu zásob} = \frac{\text{zásoby}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (19)$$

2.3.3.6 Doba obratu pohledávek

Doba obratu pohledávek, někdy označována také jako doba splatnosti pohledávek, zachycuje, za kolik dní podnik očekává, že mu odběratel zaplatí. Vyjadřuje tedy, jak dlouho má podnik peněžní prostředky vázané v pohledávkách. Platí, že by se hodnota doby obratu pohledávek měla pohybovat kolem průměrné doby splatnosti faktur. Zpravidla se jedná o hodnotu kolem 30 dnů. [25] Dále platí, že čím nižší je hodnota doby obratu pohledávek, tím rychleji má podnik peněžní prostředky k dispozici a může tak uskutečňovat další nákupy. [4]

Dobu obratu pohledávek je možné vypočítat podle následujícího vzorce:

$$\text{doba obratu pohledávek} = \frac{\text{pohledávky}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (20)$$

2.3.3.7 Doba obratu závazků

Doba obratu závazků vyjadřuje, kolik dní v průměru podniku trvá, než uhradí faktury svým dodavatelům. [4] Platí, že hodnota doby obratu závazků by měla být vyšší než hodnota doby obratu pohledávek. [25] Tím totiž podnik docílí toho, že může využít obchodní úvěr, tzn., že může využít peněžní prostředky k jiným nákupům. [4]

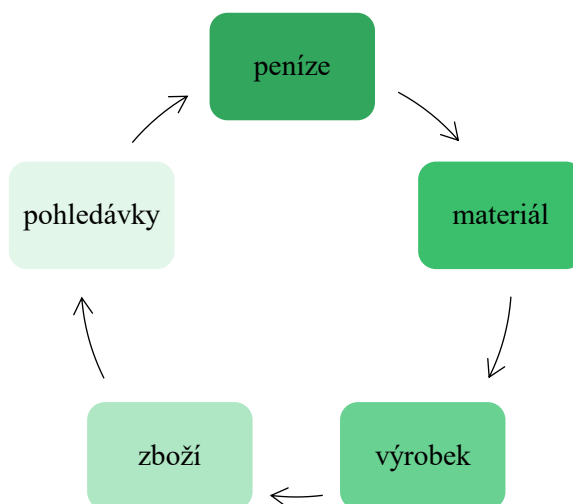
Doba obratu závazků je dána následujícím vzorcem:

$$\text{doba obratu závazků} = \frac{\text{závazky}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (21)$$

2.3.3.8 Obratový cyklus peněz

Obratový cyklus peněz souvisí se třemi ukazateli aktivity uvedenými výše, a to s dobou obratu zásob (DOZ), dobou obratu pohledávek (DIP) a dobou obratu závazků (DOP). Platí, že čím kratší je obratový cyklus peněz, tím méně peněžních prostředků podnik potřebuje pro zajištění provozu a tím jsou také nižší provozní náklady. [11]

Obratový cyklus peněz a provozní cyklus podniku jsou vzájemně propojeny. [11] Provozní cyklus ukazuje, jak se v podniku transformuje oběžný majetek. Za peníze podnik nakoupí materiál, který následně použije při výrobě. Hotový výrobek pak prodává zákazníkům a posléze inkasuje peníze. Celý koloběh se neustále opakuje. Provozní cyklus je zobrazen na obrázku 3.



Obrázek 3: Provozní cyklus podniku

Zdroj: upraveno dle [11]

Obratový cyklus peněz lze vypočítat podle následujícího vzorce:

$$OCP = DOZ + DIP - DOP \quad (22)$$

2.3.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadluženosti, označované také jako ukazatele dluhové schopnosti, poskytují informace o úvěrové zátěži podniku. Úvěrová zátěž je v určité míře vhodná, avšak neměla by způsobit finanční problémy podniku. Vyšší míra zadluženosti je akceptovatelná pouze v případě, že podniky dosahují vyšších hodnot rentability, což se nazývá efekt finanční páky. Ukazatele zadluženosti představují vztah mezi cizím a vlastním kapitálem podniku. Popisují tedy, jaký podíl financování podniku pochází z cizích zdrojů. S tím, jak roste zadluženost, také roste riziko, že podnik bude mít obtíže splatit úroky, což může vést k finanční krizi. [25]

2.3.4.1 Celková zadluženost

Celková zadluženost, též označována jako ukazatel věřitelského rizika, ukazuje podíl financování činností podniku cizím kapitálem. Platí, že čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele, tím vyšší je zadluženost podniku a tím vyšší je také riziko, že podnik nesplatí dluh svým věřitelům. Výsledná hodnota by se měla ideálně pohybovat mezi 30 % až 60 %. [25]

Celkovou zadluženost je možné vypočítat pomocí tohoto vzorce:

$$\text{celková zadluženost} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{aktiva celkem}} \quad (23)$$

2.3.4.2 Koeficient samofinancování

Koeficient samofinancování vyjadřuje, v jakém procentu je činnost podniku financována vlastním kapitálem, tedy penězi akcionářů. Jde o doplňkový ukazatel k celkové zadluženosti. Hodnota tohoto ukazatele by neměla klesnout pod 30 %. [25]

Koeficient samofinancování je vyjádřen následujícím vzorcem:

$$\text{koeficient samofinancování} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{aktiva celkem}} \quad (24)$$

2.3.4.3 Ukazatel úrokového krytí

Ukazatel úrokového krytí říká, zda je podnik schopen vytvářet dostatek peněžních prostředků na úhradu úroků. Vyjadřuje, kolikrát je zisk vyšší než úroky. Ukazatel zajímá hlavně akcionáře a věřitele. Zjišťují si tak informace o schopnosti podniku splácet úroky a úvěry. Obecně platí, že čím je hodnota vyšší, tím spíš bude podnik schopen splatit úroky a úvěry a tím se také zvýší jeho důvěryhodnost. Doporučují se hodnoty alespoň kolem 3, vynikající je hodnota nad 8. [4]

Ukazatel úrokového krytí je dán následujícím vzorcem:

$$\text{ukazatel úrokového krytí} = \frac{EBIT}{\text{nákladové úroky}} \quad (25)$$

2.3.4.4 Míra zadlužení

Míra zadlužení je vyjádřena jako poměr cizího kapitálu k vlastnímu kapitálu. Tento ukazatel je klíčový hlavně pro banky při posuzování žádosti o úvěr. Hodnota cizího kapitálu by neměla přesáhnout jeden a půl násobek hodnoty vlastního kapitálu. Ideální je situace, kdy je hodnota cizího kapitálu nižší než hodnota vlastního kapitálu. Důležitý je hlavně jeho vývoj v čase. [25]

Míru zadlužení je možné vypočítat takto:

$$\text{míra zadlužení} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{vlastní kapitál}} \quad (26)$$

2.3.4.5 Maximální úroková míra

Maximální úrokovou míru podnik používá ve chvíli, když zvažuje, zda je pro něj vhodné se dále zadlužit. Podnik tento ukazatel nepoužívá samostatně, ale v porovnání s rentabilitou aktiv. Pokud je hodnota ROA vyšší než hodnota MÚM, podnik se může dále zadlužit a neohrozí svou existenci. Pokud je ale hodnota ROA nižší než hodnota MÚM, další zadlužení není vhodné. [11]

Maximální úrokovou míru lze vypočítat podle tohoto vzorce:

$$MÚM = \frac{\textit{finanční náklady}}{\textit{vlastní kapitál} + \textit{úvěry} + \textit{obligace}} \quad (27)$$

2.4 Bankrotní a bonitní modely

Bankrotní a bonitní modely jsou specifické tím, že pomocí jedné číselné charakteristiky posuzují finanční zdraví podniku. [11] Obě skupiny byly vytvořeny jako systémy včasného varování. První skupinou jsou bankrotní modely, které mají za cíl včasné identifikovat potenciálně negativní vývoj finanční situace podniku. Druhou skupinou jsou bonitní modely, které naopak identifikují pozitivní vývoj finanční situace podniku. [4]

2.4.1 Bankrotní modely

Bankrotní modely mají identifikovat potenciální riziko bankrotu podniku. Tyto modely vychází z toho, že podnik ohrožený bankrotem signalizuje určité známky, které jsou charakteristické pro situaci vedoucí k bankrotu. Mezi nejběžnější se řadí problémy s běžnou likviditou, s čistým pracovním kapitálem nebo s rentabilitou celkového vloženého kapitálu. [11] Tyto modely využívají hlavně věřitelé, které zajímá, zda je podnik schopen splatit své dluhy. K nejznámějším bankrotní modelům patří Altmanův model, Tafflerův model a Index důvěryhodnosti. [4]

2.4.1.1 Model IN05

Model IN neboli Index důvěryhodnosti vytvořili manželé Neumaierovi. Snažili se ho zkonstruovat tak, aby zhodnotil finanční zdraví podniků v českých podmínkách. Model pracuje s rovnicí, ve které se objevují ukazatele zadluženosti, rentability, likvidity a aktivity. Každému ukazateli je přiřazena váha, která odpovídá váženému průměru hodnot daného ukazatele v odvětví. Naposledy byl modifikován v roce 2005, proto se označuje jako model IN05. [11]

Model IN05 lze vypočítat následovně:

$$IN05 = 0,13 \times X_1 + 0,04 \times X_2 + 3,97 \times X_3 + 0,21 \times X_4 + 0,09 \times X_5 \quad (28)$$

Kde:

X_1 = aktiva / cizí kapitál,

X_2 = EBIT / nákladové úroky,

X_3 = EBIT / celková aktiva,

X_4 = tržby / celková aktiva,

X_5 = oběžná aktiva / krátkodobé závazky.

Při interpretaci mohou nastat tři situace. Bude-li hodnota pod 0,9, tak podnik netvoří hodnotu, což poukazuje na možné finanční potíže. Pokud bude hodnota nad 1,6, tak podnik hodnotu vytváří a je tedy finančně stabilní. [27] Mezi těmito hodnotami je šedá zóna, kdy podnik netvoří hodnotu a ani nebankrotuje. U ukazatele EBIT/nákladové úroky může nastat problém. Pokud má podnik hodnotu nákladových úroků nízkou, může to zkreslit výsledek celého indexu. Proto se doporučuje omezit hodnotu tohoto ukazatele na 9. [11]

2.4.2 Bonitní modely

Bonitní modely mají za cíl zjistit, zda podnik patří mezi dobré, nebo špatné podniky. Tyto modely srovnávají podniky z jednoho oboru podnikání. Snaží se stanovit bonitu podniku pomocí bodů. [11] Bonitní modely zajímají investory a vlastníky. Mezi nejznámější bonitní modely patří Soustava bilančních analýz, Kralickův Quicktest nebo Tamariho model. [4]

2.4.2.1 Soustava bilančních analýz

Soustava bilančních analýz byla vytvořena Rudolfem Douchou v českých podmínkách. Bilanční analýza zahrnuje tři úrovně – bilanční analýzu I, II, a III. [4] Velmi jednoduše a rychle ověřuje fungování podniku. V současnosti se používá jen bilanční analýza I, protože bilanční analýza II a III neslouží jako rychlé analýzy. Bilanční analýza I je tvořena soustavou čtyř ukazatelů a jedním celkovým ukazatelem. Zahrnuje ukazatel stability neboli zadluženosti, ukazatel likvidity, aktivity a rentability. Analýza je vhodná jen pro posouzení situace v podniku, není dobré ji využívat pro zásadní rozhodnutí nebo pro srovnávání podniků. [11]

Soustava čtyř ukazatelů je tvořena těmito ukazateli:

$$S = \frac{\textit{vlastní kapitál}}{\textit{stálá aktiva}} \quad (29)$$

$$L = \frac{\textit{finanční majetek} + \textit{krátkodobé pohledávky}}{2,17 \times \textit{krátkodobé dluhy}} \quad (30)$$

$$A = \frac{\textit{výkony}}{2 \times \textit{pasiva celkem}} \quad (31)$$

$$R = \frac{8 \times \textit{EAT}}{\textit{vlastní kapitál}} \quad (32)$$

Celkový ukazatel vypadá takto:

$$\textit{celkový ukazatel } C = \frac{2 \times S + 4 \times L + 1 \times A + 5 \times R}{12} \quad (33)$$

Pokud hodnota celkového ukazatele vyjde pod 0,5, je systém považován za špatný. U hodnot nad 1 je systém považován za dobrý a hodnoty mezi těmito úrovněmi jsou únosné. Mezi hodnotami 0,5 a 1 se nachází šedá zóna nevyhraněných výsledků. [11]

2.5 Shrnutí

Druhá kapitola podrobně zkoumala různé metody a ukazatele finanční analýzy. Jako první byl vysvětlen rozdíl mezi metodami elementárními a metodami vyššími. Následoval podrobný popis analýzy absolutních ukazatelů, kde byla vysvětlena horizontální a vertikální analýza. Horizontální analýza umožňuje sledovat vývoj jednotlivých položek v čase, zatímco vertikální analýza sleduje procentuální podíl položek účetních výkazů.

Dále se tato kapitola zabývala analýzou rozdílových ukazatelů, kde byly zmíněny tři důležité ukazatele, a to čistý pracovní kapitál, čisté pohotové prostředky a čistý peněžně-pohledávkový finanční fond. Rozdílové ukazatele pomáhají posoudit finanční stabilitu a likviditu podniku. Velká část druhé kapitoly byla věnována analýze poměrových ukazatelů, kde byly rozebrány ukazatele likvidity, rentability, aktivity a zadluženosti. Tyto poměrové ukazatele poskytují podrobnější informace o různých aspektech finančního zdraví a výkonnosti podniku.

Poslední část byla věnována bankrotním a bonitním modelům. Součástí této části bylo vysvětlení modelu IN05 a Soustavy bilančních analýz. Jedná se o systémy včasného varování, které mají za cíl určit, zda podniku hrozí v blízké době bankrot, nebo ne. Následující třetí kapitola se bude zabývat charakteristikou vybraného podniku, na který následně budou tyto metody a ukazatele aplikovány.

3 CHARAKTERISTIKA VYBRANÉHO PODNIKU

Společnost Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. se nachází v Pardubickém kraji a sídlí na adrese Sladkovského 433, Pardubice – Zelené Předměstí. Realitní kancelář založili zkušení odborníci v oblasti oceňování nemovitostí v roce 1991, proto byla společnost z počátku zaměřena hlavně na znaleckou a odhadcovskou činnost. Společnost už má více než 30 let zkušeností. Realitní kancelář má nejdelší zkušenosti s dražbami na Pardubicku. [28] Společnost založili 3 členové, z těchto zakládajících členů jsou 2 jednatelé. V současné době pro společnost pracuje 5 zaměstnanců.

3.1 Popis podnikatelských aktivit společnosti

Realitní kancelář se vyvíjela a z původních zaměstnanců se utvořil tým vzdělaných odborníků, kteří vyhotovili více než devět tisíc znaleckých posudků s celkovou hodnotou majetku v miliardách korun. Od začátku společnost nejen posuzuje, ale také obchoduje s nemovitostmi a věnuje se také dražbám. Realitní kancelář prodala nebo nakoupila nemovitosti pro stovky spokojených klientů a někteří z nich se také vrací. To je pozoruhodné, protože společnost věří, že běžný občan nakupuje nebo prodává nemovitost jen jednou nebo dvakrát za život. Společnost se přizpůsobuje vývoji trhu nemovitostí, s tím souvisí i to, že umí řešit prodej zadlužené nemovitosti, vykoupit nemovitost za hotové peníze, i když je v exekuci nebo insolventi. [28]

Pro realitní kancelář jsou zákazníci na prvním místě, a proto k nim přistupuje vždy individuálně a chce jim usnadnit celý proces prodeje nebo pronájmu nemovitosti. V této souvislosti společnost nabízí zajištění dokumentace nemovitosti, určení nabídkové ceny spolu s klientem a znalcem nebo zajištění všech potřebných dokumentů, pokud je klient nemá. [28]

Realitní kancelář nabízí nemovitost přednostně klientům, které má zaevidované v databázi. Dále také umísťuje inzeráty na nejnavštěvovanější realitní servery, lokální servery a zejména na webové stránky společnosti, na vývěsky, případně využívá také tištěnou inzerci. [28]

Mimo jiné společnost zajišťuje prohlídky nemovitostí s poskytnutím veškerých informací o nemovitosti a rezervaci. Společnost také podává informace o tom, jakým způsobem zaplatit, o možnosti získat úvěr, o termínu převzetí a dalších věcech. [28]

Realitní kancelář také zdarma vypracuje všechnu smluvní dokumentaci a podá návrh na zápis do katastru nemovitostí. Klient může společnosti svěřit veškerou komunikaci s poskytovatelem úvěru kupujícího, kdy společnost dodá potřebné dokumenty a podobně. Obvykle realitní

kancelář zajistí, aby byla kupní cena uschována na speciálním účtu realitní kanceláře, pokud ale klient bude chtít, společnost může zajistit úschovu u advokáta, notáře nebo banky. [28]

K dalším službám, které společnost nabízí, patří poskytnutí rady ohledně dani z nemovitostí a nabytí nemovitostí nebo poradenství s problémovými nemovitostmi. Dále společnost zajišťuje vypracování smluv k nemovitostem, ať už se jedná o kupní, darovací, nebo směnné smlouvy a také zajišťuje ocenění nemovitostí, movitých věcí, podniků i nepeněžních vkladů. Kromě toho společnost také vyhotovuje odhady a znalecké posudky pro různé účely nebo zajišťuje aukce a dražby. [28]



Obrázek 4: Logo společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.

Zdroj: [28]

3.2 Identifikační údaje společnosti

Následující tabulka ukazuje údaje společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.

Tabulka 1: Identifikační údaje společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.

Datum vzniku a zápisu	31. července 1991
Spisová značka	C 600 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
Obchodní firma	Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o.
Sídlo	Sladkovského 433, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice
Identifikační číslo	150 51 226
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
	Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a obchodní závod
	Provádění veřejných dražeb dobrovolných
Základní kapitál	120 000 Kč

Zdroj: [29]

4 ANALÝZA VYBRANÉHO PODNIKU

V následující kapitole je provedena finanční analýza společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. Všechny znalosti použité v této kapitole jsou popsány výše v teoretické části. Všechna data pro výpočet jsou převzata z účetních výkazů, a to z rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Analýza je provedena pro roky 2018 až 2022.

Nejdříve se tato kapitola zabývá analýzou absolutních ukazatelů, konkrétně horizontální analýzou aktiv a pasiv, následně také vertikální analýzou aktiv a pasiv. Dále se v této kapitole objevuje analýza rozdílových ukazatelů a analýza poměrových ukazatelů, která zahrnuje ukazatele likvidity, rentability, aktivity a zadluženosti. Závěr kapitoly se zabývá výpočtem modelu IN05 a bilanční analýzy I.

4.1 Analýza absolutních ukazatelů

K výpočtu absolutních ukazatelů jsou využita data z rozvahy společnosti z let 2018 až 2022. Prvně je provedena horizontální analýza aktiv a pasiv, následně pak vertikální analýza aktiv a pasiv. Výsledky horizontální i vertikální analýzy jsou zpracovány v tabulkách a některé položky jsou zobrazeny také graficky.

4.1.1 Horizontální analýza aktiv

Následující část se věnuje popisu vývoje zkoumaných položek aktiv v letech 2018 až 2022. Vývoj položek aktiv je vypočítán jak v absolutním vyjádření podle vzorce (1), tak také v relativním vyjádření pomocí vzorce (2).

Tabulka 2: Horizontální analýza aktiv – absolutní změna v letech 2018 až 2022

Položka aktiv	Absolutní změna v tis. Kč			
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Aktiva celkem	5 263	717	-2 203	-1 709
Dlouhodobý majetek	56	-748	-802	-135
Dlouhodobý hmotný majetek	56	-748	-802	-135
Oběžná aktiva	5 190	1 478	-1 409	-1 581
Pohledávky	-103	108	-38	114
Peněžní prostředky	5 293	1 370	-1 371	-1 695
Časové rozlišení aktiv	17	-13	8	7

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 3: Horizontální analýza aktiv – relativní změna v letech 2018 až 2022

Položka aktiv	Relativní změna v %			
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Aktiva celkem	41,05 %	3,96 %	-11,72 %	-10,30 %
Dlouhodobý majetek	0,54 %	-7,14 %	-8,25 %	-1,51 %
Dlouhodobý hmotný majetek	0,54 %	-7,14 %	-8,25 %	-1,51 %
Oběžná aktiva	221,32 %	19,62 %	-15,63 %	-20,79 %
Pohledávky	-9,07 %	10,47 %	-3,33 %	10,34 %
Peněžní prostředky	437,44 %	21,07 %	-17,41 %	-26,07 %
Časové rozlišení aktiv	29,31 %	-17,33 %	12,90 %	10 %

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 2 a tabulka 3 zobrazují horizontální analýzu aktiv společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. v letech 2018 až 2022. Tabulka 2 popisuje absolutní změnu vývoje položek rozvahy vyjádřenou v tisících Kč, tabulka 3 naopak ukazuje relativní změnu vyjádřenou v %. V tabulce 2 a tabulce 3 není zaznamenán dlouhodobý nehmotný a dlouhodobý finanční majetek, protože tyto položky společnost nemá. Vzhledem k předmětu podnikání společnost neneviduje ani zásoby, proto nejsou v tabulce 2 a v tabulce 3 uvedeny.

Z tabulky 2 a 3 je patrné, že v analyzovaném období došlo k výkyvu v celkových aktivech. Největší změnu lze vidět mezi lety 2018 a 2019, a to nárůst o 41,05 %. Od počátku sledovaného období lze vyčíst, že celková aktiva mají rostoucí tendenci. Mezi lety 2020 a 2021 se ale tento trend změnil, jelikož došlo k poklesu celkových aktiv o 11,72 % a v následujícím období o 10,30 %. Tato tendence byla dána jak poklesem dlouhodobého hmotného majetku, tak i poklesem oběžných aktiv, zejména peněžních prostředků. U dlouhodobého majetku si lze také všimnout, že mezi lety 2018 a 2019 byl téměř na stejné úrovni, ale poté začal klesat. Pokles dlouhodobého hmotného majetku byl způsoben prodejem bytů a služebních automobilů.

Pohledávky se během analyzovaného období držely stále na podobné úrovni. U peněžních prostředků došlo na počátku analyzovaného období k nárůstu o 5 293 tis. Kč, tedy o 437,44 %. Rostoucí tendence u peněžních prostředků pokračovala i mezi lety 2019 a 2020, avšak poté došlo k poklesu peněžních prostředků o 17,41 % mezi lety 2020 a 2021. Tento klesající trend se držel i na konci sledovaného období, tedy mezi lety 2021 a 2022, kdy pokles činil 1 695 tis. Kč, což znamená pokles o 26,07 %. Časové rozlišení aktiv je zanedbatelné.

4.1.2 Horizontální analýza pasiv

Horizontální analýza pasiv zkoumá vývoj položek pasiv společnosti v letech 2018 až 2022. K výpočtu byl použit vzorec (1) pro absolutní vyjádření a vzorec (2) pro relativní vyjádření stejně jako u horizontální analýzy aktiv.

Tabulka 4: Horizontální analýza pasiv – absolutní změna v letech 2018 až 2022

Položka pasiv	Absolutní změna v tis. Kč			
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Pasiva celkem	5 263	717	-2 203	-1 709
Vlastní kapitál	2 104	1 228	1 853	-707
VH minulých let	-24	2 104	1 228	1 853
VH běžného období	2 128	-876	625	-2 560
Cizí zdroje	3 161	-510	-4 052	-1 012
Závazky	3 161	-510	-4 052	-1 012
Krátkodobé závazky	3 161	-510	-4 052	-1 012
Časové rozlišení pasiv	-2	-1	-4	10

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 5: Horizontální analýza pasiv – relativní změna v letech 2018 až 2022

Položka pasiv	Relativní změna v %			
	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Pasiva celkem	41,05 %	3,96 %	-11,72 %	-10,30 %
Vlastní kapitál	20,88 %	10,08 %	13,82 %	-4,63 %
VH minulých let	-0,25 %	21,99 %	10,52 %	14,37 %
VH běžného období	-8866,67 %	-41,63 %	50,90 %	-138,15 %
Cizí zdroje	116 %	-8,66 %	-75,37 %	-76,44 %
Závazky	116 %	-8,66 %	-75,37 %	-76,44 %
Krátkodobé závazky	116 %	-8,66 %	-75,37 %	-76,44 %
Časové rozlišení pasiv	-10 %	-5,56 %	-23,53 %	76,92 %

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 4 a tabulka 5 popisují horizontální analýzu pasiv společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. v letech 2018 až 2022. Tabulka 4 zobrazuje hodnoty v absolutním vyjádření v tisících Kč, tabulka 5 pak v relativním vyjádření v %. Tabulka 4 a tabulka 5 neobsahují základní kapitál ani fondy ze zisku, jelikož ve sledovaném období u těchto položek nedošlo ke změně. V tabulce 4 a tabulce 5 nejsou uvedeny kapitálové fondy ani rezervy, protože je společnost nevytváří. Uvedeny nejsou ani dlouhodobé závazky, protože je podnik ve sledovaných letech neměl.

U celkových pasiv, stejně jako u aktiv, je vidět klesající trend, který začal mezi lety 2020 a 2021. Vývoj celkových pasiv z velké části ovlivňoval výkyv krátkodobých závazků a také výkyv výsledku hospodaření běžného období. U vlastního kapitálu je patrný rostoucí trend kromě posledního sledovaného období 2021/2022. Trend vlastního kapitálu ovlivňuje výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného období.

U výsledku hospodaření minulých let byl nepatrný pokles 0,25 % mezi lety 2018 a 2019, ale od té doby lze pozorovat rostoucí trend. Výkyvy lze vidět hlavně u výsledku hospodaření běžného období. Mezi lety 2018 a 2019 došlo k nárůstu výsledku hospodaření běžného období o 2 128 tis. Kč, avšak mezi lety 2019 a 2020 položka poklesla o 510 tis. Kč, tedy o 41,63 %. Následně došlo opět k nárůstu o 50, 90 % a nakonec mezi lety 2021 a 2022 nastal naopak výrazný pokles o 138,15 %.

Jediné závazky, které společnost ve sledovaném období měla, byly krátkodobé. Lze vidět, že krátkodobé závazky mezi lety 2018 a 2019 vzrostly o 3 161 tis. Kč, což činí nárůst o 116 %. Poté už si ale lze všimnout klesajícího trendu krátkodobých závazků. Tento pokles byl způsoben snížením krátkodobých přijatých záloh. To znamená, že společnost zrealizovala více obchodů v daném roce a nedošlo tak k dokončení obchodu následující rok. Pokles mezi lety 2020 a 2021 byl dán také vrácením závazku společníkovi ve výši 2 150 tis. Kč. Časové rozlišení pasiv je stejně jako v případě aktiv minimální a nemá vliv na vývoj celkových pasiv.

4.1.3 Vertikální analýza aktiv

Vertikální analýza aktiv sleduje podíly jednotlivých položek aktiv s referenční hodnotou, kterou jsou celková aktiva. Vertikální analýzu aktiv lze vyjádřit pouze relativně podle vzorce (3) a je zobrazena pomocí tabulky a grafu.

Tabulka 6: Vertikální analýza aktiv v letech 2018 až 2022

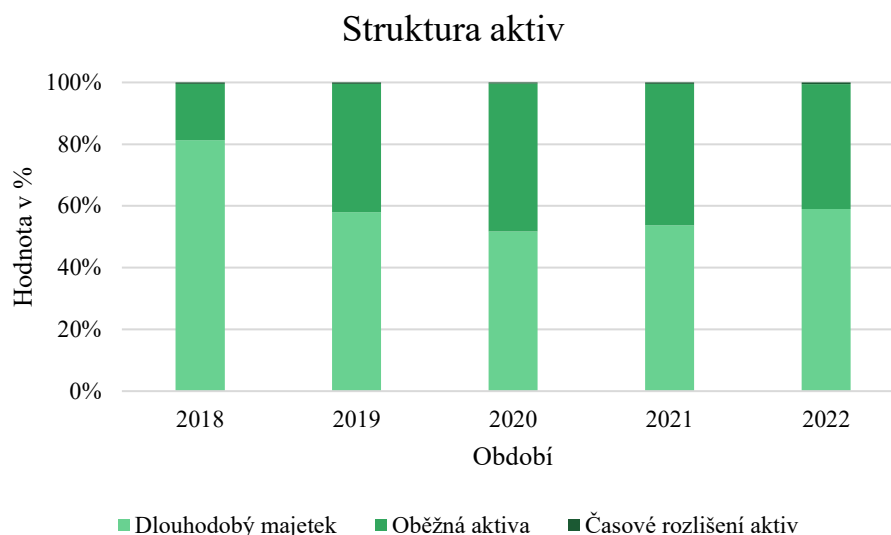
Položka aktiv	Rok				
	2018	2019	2020	2021	2022
Aktiva celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Dlouhodobý majetek	81,26 %	57,92 %	51,73 %	53,77 %	59,03 %
Dlouhodobý hmotný majetek	81,26 %	57,92 %	51,73 %	53,77 %	59,03 %
Oběžná aktiva	18,29 %	41,67 %	47,94 %	45,81 %	40,45 %
Pohledávky	8,85 %	5,71 %	6,06 %	6,64 %	8,17 %
Peněžní prostředky	9,44 %	35,96 %	41,88 %	39,17 %	32,29 %
Časové rozlišení aktiv	0,45 %	0,41 %	0,33 %	0,42 %	0,52 %

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 6 popisuje vertikální analýzu aktiv společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. Jedná se o relativní vyjádření, proto jsou hodnoty v %. Obrázek 5, který je uveden níže, ukazuje podíl dlouhodobého a oběžného majetku společnosti. Časové rozlišení aktiv je v jednotlivých letech zanedbatelné.

Z tabulky 6 a také z obrázku 5 je vidět, že v každém roce byl rozdílný podíl mezi dlouhodobým majetkem a oběžnými aktivy. Největší rozdíl byl v roce 2018, kdy dlouhodobý majetek dosahoval 81,26 % z celkových aktiv. V dalších letech se dlouhodobý majetek držel mezi 50 % a 60 % z celkových aktiv. Společnost měla ve sledovaném období pouze dlouhodobý hmotný majetek a jeho největší položku představovaly stavby, což vychází z rozvahy společnosti.

U oběžných aktiv si lze logicky všimnout opačného trendu, kdy v roce 2018 tvořila oběžná aktiva 18,29 % z celkových aktiv a v dalších letech se oběžný majetek pohyboval od 40,45 % do 47,94 %. Největší položku oběžných aktiv tvořily peněžní prostředky, kdy v posledních letech společnost upřednostňovala peněžní prostředky v hotovosti oproti peněžním prostředkům na účtech. V roce 2019 je vidět výrazný nárůst peněžních prostředků. Tento nárůst byl dán tím, že společnost získala pojistné plnění ve výši 2,5 mil. Kč. Následující rok společnost obdržela náhradu škody od Ministerstva financí ve výši 650 tis. Kč a také prodala jeden byt.



Obrázek 5: Struktura aktiv společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle výročních závěrek společnosti

4.1.4 Vertikální analýza pasiv

Vertikální analýza pasiv poměruje jednotlivé položky pasiv se základnou, kterou jsou celková pasiva. Vertikální analýza pasiv je stejně jako u vertikální analýzy aktiv vypočítána podle vzorce (3) a opět vyjádřena tabulkou i grafem.

Tabulka 7: Vertikální analýza pasiv v letech 2018 až 2022

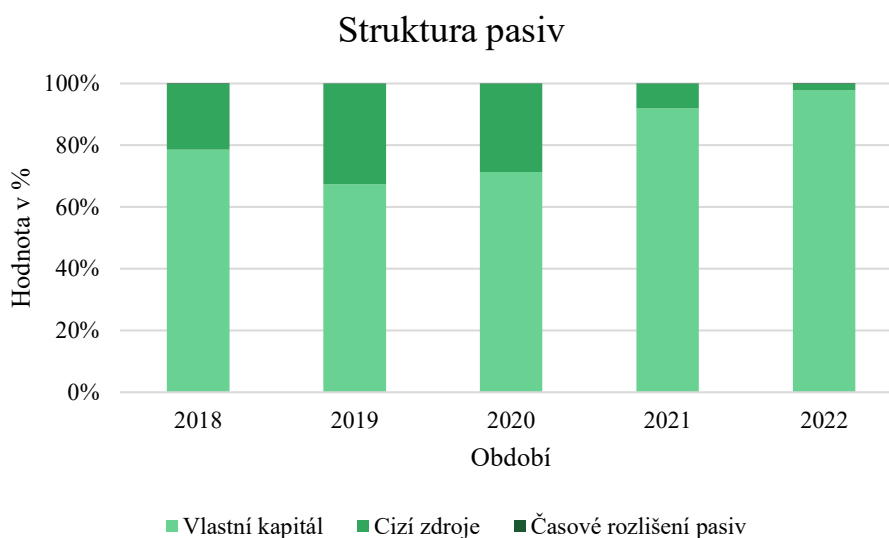
Položka pasiv	Rok				
	2018	2019	2020	2021	2022
Pasiva celkem	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Vlastní kapitál	78,59 %	67,35 %	71,32 %	91,94 %	97,75 %
Základní kapitál	0,94 %	0,66 %	0,64 %	0,72 %	0,81 %
Fondy ze zisku	3,03 %	2,15 %	2,07 %	2,34 %	2,61 %
VH minulých let	74,81 %	52,90 %	62,08 %	77,71 %	99,08 %
VH běžného období	-0,19 %	11,63 %	6,53 %	11,16 %	-4,75 %
Cizí zdroje	21,25 %	32,55 %	28,59 %	7,98 %	2,10 %
Závazky	21,25 %	32,55 %	28,59 %	7,98 %	2,10 %
Krátkodobé závazky	21,25 %	32,55 %	28,59 %	7,98 %	2,10 %
Časové rozlišení pasiv	0,16 %	0,10 %	0,09 %	0,08 %	0,15 %

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 7 ukazuje výpočet vertikální analýzy pasiv společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. Obrázek 6 uvedený níže popisuje strukturu vlastního a cizího kapitálu. Časové rozlišení pasiv je opět minimální.

Tabulka 7 a obrázek 6 ukazují, že společnost má vysoký podíl vlastního kapitálu. Nejnižší hodnota vlastního kapitálu byla v roce 2019 a činila 67,35 % z celkových pasiv, naopak nejvyšší hodnoty společnost dosáhla v roce 2022, konkrétně 97,75 % z celkových pasiv. Vlastní kapitál podniku byl tvořen především výsledkem hospodaření minulých let, kdy v posledním sledovaném roce dosáhl hodnoty 99,08 % z celkových pasiv.

Naopak společnost má nízký podíl cizího kapitálu, kdy nejvyšší hodnoty společnost dosáhla v roce 2019, a to 32,55 %. Avšak nejnižší hodnotu společnost zaznamenala v roce 2022, konkrétně 2,10 %. Cizí kapitál byl tvořen pouze krátkodobými závazky, protože dlouhodobé závazky společnost neměla a rezervy také nevytvářela. V posledních dvou letech sledovaného období poklesl cizí kapitál především z důvodu snížení krátkodobých přijatých záloh a vrácení závazku společníkovi v roce 2021.



Obrázek 6: Struktura pasiv společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.2 Analýza rozdílových ukazatelů

Následující část se věnuje analýze rozdílových ukazatelů a zahrnuje výpočty čistého pracovního kapitálu a čistých pohotových prostředků. Položky potřebné k výpočtu vychází z rozvahy. Výsledné hodnoty rozdílových ukazatelů a hodnoty položek potřebných k výpočtu jsou obsaženy v tabulce 8. Hodnoty v tabulce 8 jsou uvedeny v tis. Kč. Výpočet čistého pracovního

kapitálu byl proveden podle vzorce (4) a výpočet čistých pohotových prostředků podle vzorce (6).

Čistý peněžní majetek není vypočítán, jelikož společnost neneviduje zásoby ani nelikvidní pohledávky. Výsledná hodnota by tak vyšla stejná jako v případě čistého pracovního kapitálu. Čistý peněžní majetek se vypočítá podle vzorce (7).

Tabulka 8: Hodnoty rozdílových ukazatelů v letech 2018 až 2022

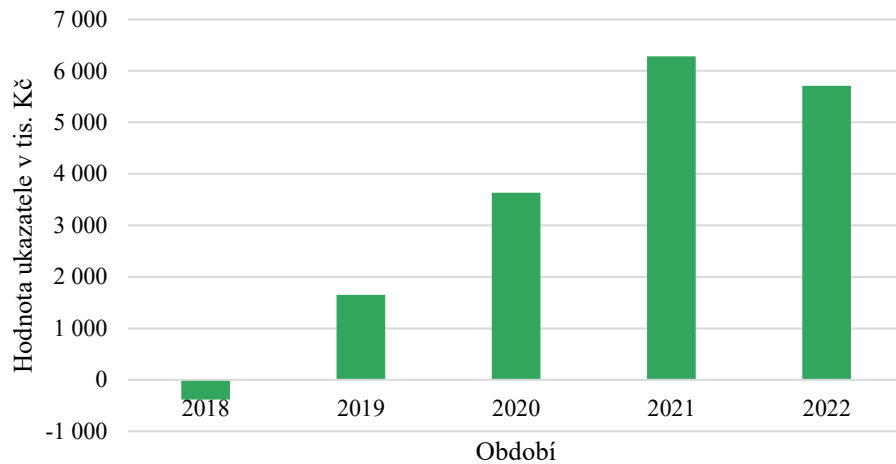
	2018	2019	2020	2021	2022
Čistý pracovní kapitál	-380	1 649	3 637	6 280	5 711
Čisté pohotové prostředky	-1 515	617	2 497	5 178	4 495
Oběžná aktiva	2 345	7 535	9 013	7 604	6 023
Krátkodobé závazky	2 725	5 886	5 376	1 324	312
Pohotové peněžní prostředky	1 210	6 503	7 873	6 502	4 807

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Výsledné hodnoty **čistého pracovního kapitálu** z tabulky 8 ukazují, že v roce 2018 byl tento ukazatel záporný. V ostatních letech už lze ale vidět kladné hodnoty tohoto ukazatele a jejich postupný nárůst. Růst tohoto ukazatele v roce 2019 byl dán především nárůstem peněžních prostředků na účtech. Nárůst v tomto roce byl způsoben získáním pojistného plnění ve výši 2,5 mil. Kč. V roce 2020 společnost obdržela 650 tis. Kč od Ministerstva financí jako náhradu škody. Od roku 2020 do konce sledovaného období společnost také prodala několik bytů, což také zvýšilo hodnotu tohoto ukazatele. Kladné hodnoty znamenají, že společnost dokázala uhradit všechny krátkodobé závazky a vytvářela tak určitý finanční polštář, se kterým mohla společnost volně disponovat při realizaci svých záměrů.

Obrázek 7, který je uveden níže, graficky zobrazuje vývoj čistého pracovního kapitálu v letech 2018 až 2022. Záporná hodnota v roce 2018 značí, že společnost nedisponovala finančním polštářem, což pro menší společnost, jako je Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o., není dobré. Společnost tak neměla potřebný kapitál pro své fungování. Pozitivní ale je, že v následujících letech už společnost měla kladnou hodnotu čistého pracovního kapitálu a stala se tak platebně schopnou společností, i když v roce 2022 se finanční polštář trochu snížil.

Vývoj čistého pracovního kapitálu

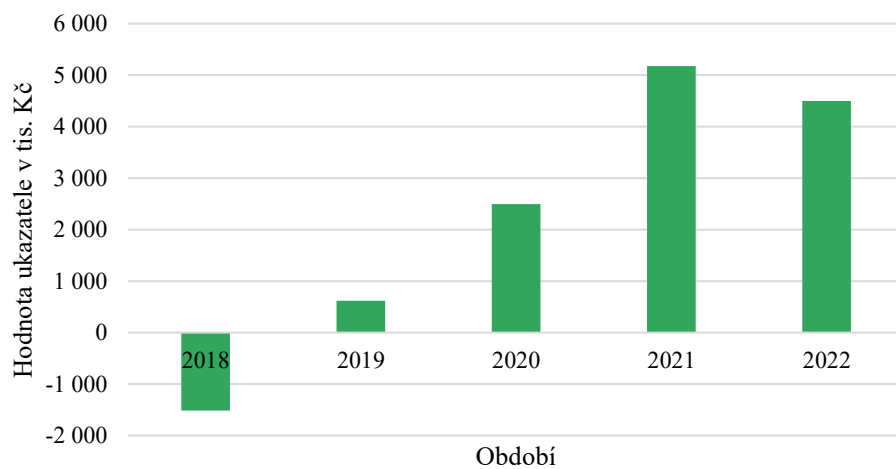


Obrázek 7: Vývoj čistého pracovního kapitálu společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 8 ukazuje také výsledné hodnoty **čistých pohotových prostředků** společnosti. Lze si všimnout stejného trendu jako v případě čistého pracovního kapitálu. V roce 2018 byla opět patrná záporná hodnota ukazatele. Záporná hodnota značí, že pokud by společnost musela zaplatit všechny okamžitě splatné závazky z peněz v hotovosti a na bankovním účtu, tak by se jistě dostala do finančních problémů. Společnost ale žádné finanční problémy v tomto roce neměla. Kladné hodnoty tohoto ukazatele v dalších letech značí pozitivní vývoj, kdy společnost nečelila žádným finančním problémům. Tento vývoj popisuje také graficky obrázek 8.

Vývoj čistých pohotových prostředků



Obrázek 8: Vývoj čistých pohotových prostředků společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.3 Analýza poměrových ukazatelů

Poměrové ukazatele jsou jednou z klíčových oblastí finanční analýzy. Pro finanční analýzu společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. jsou použity ukazatele likvidity, rentability, aktivity a zadluženosti. Poměrové ukazatele jsou vypočteny pro roky 2018 až 2022.

4.3.1 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity vyjadřují platební schopnost společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. To znamená, jestli je společnost schopna uhradit své závazky včas. Rozlišují se 3 základní ukazatele likvidity. Výsledné hodnoty těchto ukazatelů jsou vidět v tabulce 9. Tabulka 9 také uvádí hodnoty položek z rozvahy, které jsou k výpočtu ukazatelů likvidity potřeba. Okamžitá likvidita je vypočtena podle vzorce (8), pohotová likvidita pomocí vzorce (9) a běžná likvidita je vyjádřena vzorcem (10).

Tabulka 9: Hodnoty ukazatelů likvidity v letech 2018 až 2022

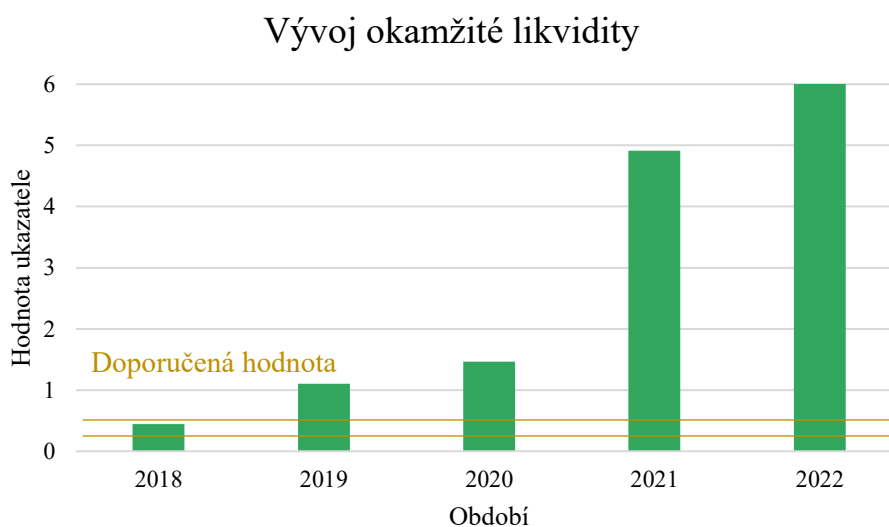
	2018	2019	2020	2021	2022
Okamžitá likvidita	0,44	1,10	1,46	4,91	15,41
Pohotová likvidita	0,86	1,28	1,68	5,74	19,30
Běžná likvidita	0,86	1,28	1,68	5,74	19,30
Peněžní prostředky	1 210	6 503	7 873	6 502	4 807
Krátkodobé závazky	2 725	5 886	5 376	1 324	312
Oběžná aktiva	2 345	7 535	9 013	7 604	6 023
Zásoby	0	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Výsledné hodnoty **okamžité likvidity** jsou uvedeny v tabulce 9. Vývoj tohoto ukazatele graficky zachycuje obrázek 9. Hodnota okamžité likvidity v roce 2022 byla v grafu upravena z důvodu jeho přehlednosti. Z obrázku 9 je dobře vidět, že hodnoty mají ve sledovaném období rostoucí trend. U okamžité likvidity je doporučená hodnota mezi 0,2 a 0,5. Z grafu je patrné, že doporučené hodnoty společnost dosáhla jen jednou, a to v roce 2018.

Od roku 2019 už byly hodnoty daleko vyšší, než je doporučená hodnota, což dlouhodobě není výhodné, protože takto vysoká likvidita snižuje výnosnost společnosti. Takto vysoké hodnoty byly dány tím, že společnost měla každým rokem méně krátkodobých závazků. To souvisí s tím, že došlo ke snížení krátkodobých přijatých záloh a vrácení závazku společníkovi. Nejvyšší

hodnota okamžité likvidity dosahovala 15,41 v roce 2022. V tomto roce společnost měla 4 807 tis. Kč peněžních prostředků, ale hodnota krátkodobých závazků činila jen 312 tis. Kč.

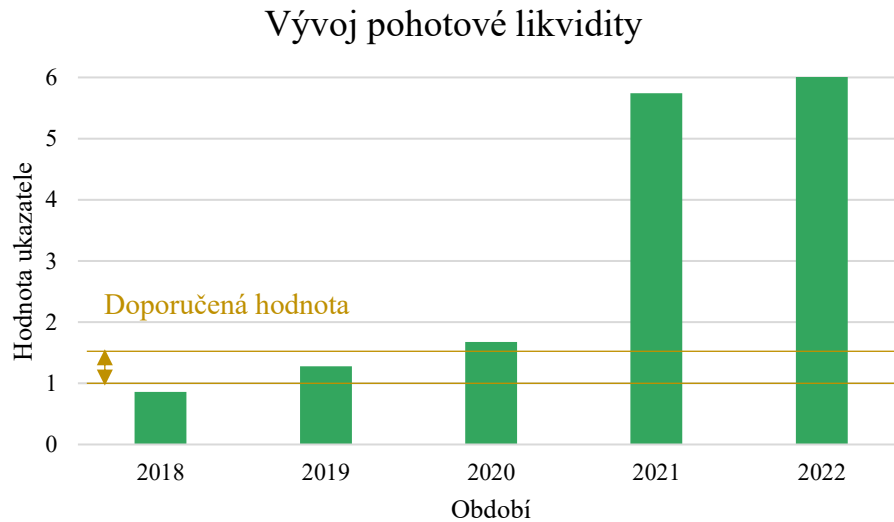


Obrázek 9: Vývoj okamžité likvidity společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Z tabulky 9 a obrázku 10 je patrný vývoj **pohotové likvidity**. Hodnota pohotové likvidity byla i v tomto případě v grafu upravena, aby byl tento graf přehlednější. Z tabulky 9 vychází, že pohotovostní likvidita se rovná likviditě běžné. Rovnost těchto likvidit je dána tím, že společnost poskytuje pouze služby, takže nemá žádné zásoby, které se odečítají od oběžných aktiv ve výpočtu pohotové likvidity. Stejně jako u okamžité likvidity se jedná o rostoucí trend. Doporučená hodnota pohotové likvidity se pohybuje v rozmezí od 1 do 1,5. Společnost dosahuje doporučené hodnoty také jednou, ale tentokrát v roce 2019.

Nižší, než doporučená hodnota byla vidět v roce 2018, jelikož společnost měla méně oběžných aktiv než krátkodobých závazků. To znamená, že pokud by společnost v tomto roce musela hradit veškeré své závazky, musela by si vzít úvěr nebo prodat část svého majetku. Od roku 2020 hodnoty pohotové likvidity převyšovaly doporučenou hodnotu. Vyšší hodnotu preferují věřitelé, ale pro společnost je to známka nízké výnosnosti.

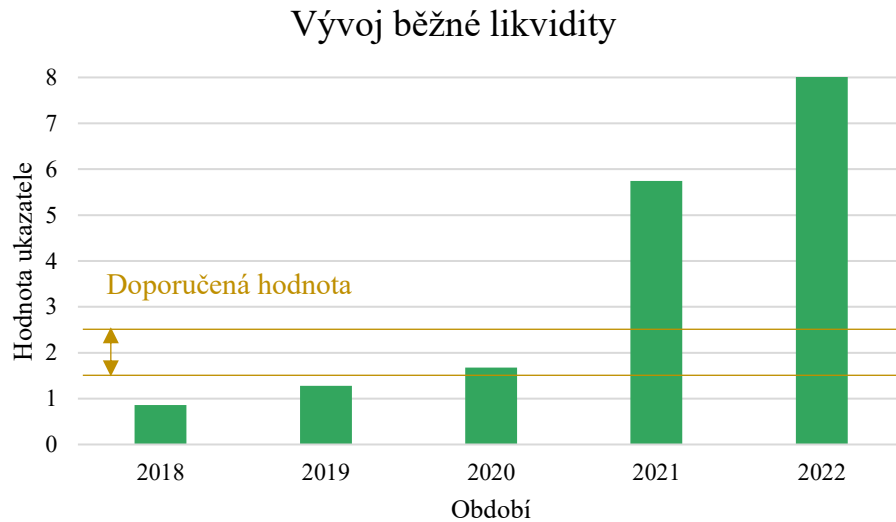


Obrázek 10: Vývoj pohotové likvidity společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Tabulka 9 a také obrázek 11 popisují vývoj **běžné likvidity** od roku 2018 do roku 2022. I v tomto případě došlo k upravení hodnoty běžné likvidity v grafu z důvodu větší přehlednosti. Hodnoty běžné likvidity se rovnají pohotové likviditě. Opět si lze všimnout rostoucího trendu běžné likvidity. Doporučená hodnota tohoto ukazatele se pohybuje od 1,5 do 2,5. Doporučené hodnoty společnost dosahuje opět pouze jednou, ale v tomto případě v roce 2020.

Nižší hodnoty, než je ta doporučená, společnost dosáhla v roce 2018 a také v roce 2019. V těchto letech by tak společnost nedokázala uspokojit své věřitele, když by přeměnila svá oběžná aktiva na hotovost. V letech 2021 a 2022 měla společnost naopak výrazně méně krátkodobých závazků, což zvyšuje hodnotu tohoto ukazatele. Společnost tak v těchto letech byla schopna udržet svou platební schopnost, ale nebyla tak výnosná.



Obrázek 11: Vývoj běžné likvidity společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.3.2 Ukazatele rentability

Pomocí ukazatelů rentability dochází k posouzení, jak efektivně společnost hospodaří a zda je schopna dosahovat zisku. Mezi analyzované ukazatele rentability patří ROE, ROA, ROS a ROCE. K výpočtu ukazatelů rentability jsou potřeba nejen položky z rozvahy, ale také z výkazu zisku a ztráty. U všech analyzovaných ukazatelů rentability platí, že by společnost měla usilovat o co nejvyšší hodnoty, ale měly by být alespoň kladné.

Výsledné hodnoty ukazatelů rentability spolu s hodnotami položek potřebných k výpočtu jsou uvedeny v tabulce 10. Výsledné hodnoty těchto ukazatelů jsou vyjádřeny v % a hodnoty vycházející z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny v tis. Kč. Ukazatel ROE je vypočítán pomocí vzorce (11), ukazatel ROA podle vzorce (12), ukazatel ROS podle vzorce (13) a nakonec ukazatel ROCE pomocí vzorce (14).

Tabulka 10: Hodnoty ukazatelů rentability v letech 2018 až 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
ROE	-0,24 %	17,27 %	9,16 %	12,14 %	-4,86 %
ROA	-0,19 %	13,91 %	6,95 %	13,88 %	-4,47 %
ROS	-0,75 %	65,28 %	43,21 %	30,34 %	-15,45 %
ROCE	-0,24 %	20,66 %	9,74 %	15,09 %	-4,58 %
EAT	-24	2 104	1 228	1 853	-707
EBIT	-24	2 516	1 306	2 303	-666
Vlastní kapitál	10 076	12 180	13 408	15 261	14 554
Celková aktiva	12 821	18 084	18 801	16 598	14 889
Tržby	3 221	3 223	2 842	6 107	4 576
Dlouhodobé závazky	0	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Rentabilita vlastního kapitálu je klíčová především pro vlastníky společnosti, kteří tak zjišťují, jaká je návratnost vlastního kapitálu. Trend ukazatele ROE kopíruje trend položky EAT. Z obrázku 12 je zřejmé, že v roce 2018 a 2022 byla hodnota ROE záporná, což pro společnost není dobré. Záporné hodnoty v těchto letech byly dány tím, že EAT byl v těchto letech záporný a společnost tak dosahovala ztráty. Záporný EAT byl dán především vyšší výkonovou spotřebou. V roce 2018 byla společnost ve ztrátě, protože neprodala žádnou nemovitost a nezrealizovala moc obchodů. Také se v tomto roce opravovaly byty, které společnost vlastní, a proto se zvýšila výkonová spotřeba. V roce 2022 společnost dosahovala ztráty, protože neuskutečnila dostatek obchodů, a zároveň rekonstruovala nemovitost, ve které společnost sídlí.

V letech 2019, 2020 a 2021 byly ale hodnoty ROE kladné, což je pro společnost naopak pozitivní. Kladných hodnot společnost dosahovala díky tomu, že v těchto letech byl EAT kladný a to znamená, že společnost dosahovala zisku. Kladný EAT byl proto, že se oproti roku 2018 a 2022 snížila výkonová spotřeba a byl také kladný finanční výsledek hospodaření. Nejvyšší hodnoty ROE společnost dosáhla v roce 2019, a to 17,27 %. Naopak nejnižší hodnoty si lze všimnout v roce 2022, kdy hodnota činila - 4,86 %.

Rentabilita aktiv je ze všech ukazatelů rentability nejdůležitější, protože tento ukazatel vyjadřuje celkovou efektivnost společnosti. Trend ROA je podobný jako v případě ROE, tzn.,

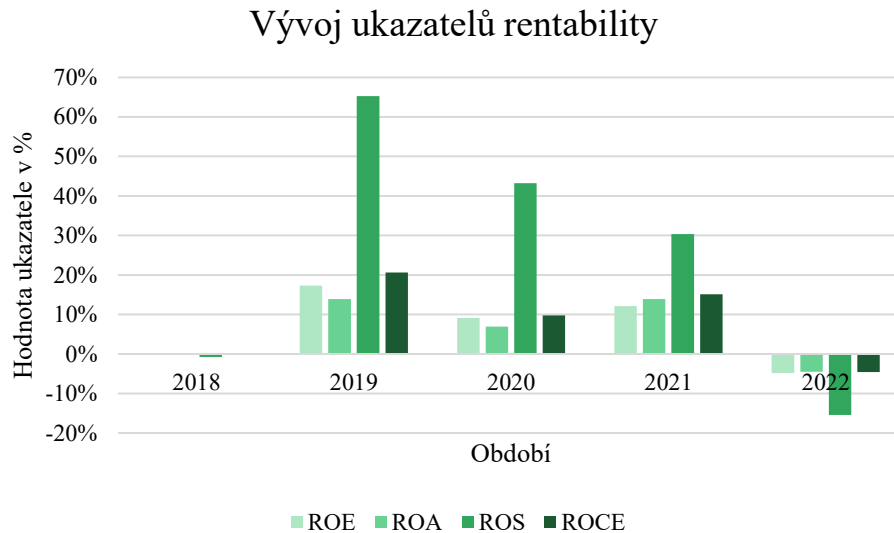
že v letech 2018 a 2022 byly hodnoty ROA opět záporné, jak je vidět na obrázku 12. Tyto záporné hodnoty souvisí s položkou EBIT, která byla v těchto letech záporná. EBIT byl v těchto letech záporný hlavně díky výkonové spotřebě, především u položky služby.

V ostatních letech, tedy v letech 2019, 2020 a 2021, byla už ROA kladná, což je pozitivní. Bylo to dáno především kladnou a poměrně vysokou položkou EBIT. To způsobila nižší výkonová spotřeba, ale také finanční výsledek hospodaření, který byl v těchto letech kladný oproti roku 2018 a 2022. Nejvyšší hodnoty ROA dosahovala společnost opět v roce 2019, stejně jako ROE. Jednalo se o hodnotu 13,91 %, naopak nejnižší hodnota byla opět v posledním roce, a to - 4,47 %.

Rentabilita tržeb vyjadřuje ziskovost tržeb, tedy kolik korun společnost získá z každé koruny tržeb. Posuzuje tedy to, jak společnost řídí své náklady. V roce 2019 společnost docílila nejvyšší hodnoty tohoto ukazatele a od té doby hodnota ROS každým rokem klesala. Stejně jako u ROE a ROA i v případě ROS byly hodnoty v roce 2018 a 2022 záporné. To znamená, že náklady spojené s generováním tržeb byly vyšší než samotné tržby. Společnost tak v těchto letech nedokázala pokrýt všechny náklady a dosáhnout zisku. Nejnižší hodnota se rovnala - 15,45 % v roce 2022.

Oproti tomu v letech 2019, 2020 a 2021 byla ROS kladná, a dokonce ve všech letech vyšší než 30 %. Z toho vyplývá, že v roce 2019, kdy byla hodnota ROS nejvyšší, společnost získala z jedné koruny tržeb 0,65 Kč zisku. Vývoj rentability tržeb je přehledně zobrazen na obrázku 12.

Rentabilita dlouhodobě investovaného kapitálu vyjadřuje, kolik zisku společnosti generují dlouhodobě investované prostředky, tzn. vlastní kapitál a dlouhodobé závazky. Průběh je opět podobný, jako u ukazatelů ROE a ROA. Záporných hodnot ROCE společnost dosahovala v roce 2018 a 2022. Nejnižší hodnoty - 4,58 % bylo dosaženo v roce 2022. V dalších letech společnost dosahovala kladných hodnot. V roce 2019 byla hodnota ROCE 20,66 % a jednalo se tak o nejvyšší hodnotu ve sledovaném období.



Obrázek 12: Vývoj ukazatelů rentability společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.3.3 Ukazatele aktivity

Pomocí ukazatelů aktivity společnost zjišťuje, jak dlouho má vázané peněžní prostředky v aktivech. Mezi analyzované ukazatele aktivity patří obrat celkových aktiv, obrat stálých aktiv a obrat pohledávek. Tyto zmíněné ukazatele vyjadřují počet otáček za rok. Ukazatele aktivity dále zahrnují dobu obratu zásob, dobu obratu pohledávek a dobu obratu závazků. U těchto ukazatelů je výsledná hodnota vyjádřena počtem dní.

K výpočtu jsou potřeba položky jak z rozvahy, tak i z výkazu zisku a ztráty. Tyto položky jsou uvedené v tis. Kč a spolu s ukazateli aktivity jsou uvedené v tabulce 11. Obrat celkových aktiv je vypočítán podle vzorce (15), obrat stálých aktiv pomocí vzorce (16) a obrat pohledávek podle vzorce (18). Doba obratu zásob je vyjádřena podle vzorce (19), doba obratu pohledávek pomocí vzorce (20) a doba obratu závazků podle vzorce (21). Společnost nedisponuje žádnými zásobami, a proto nemá význam uvádět do tabulky 11 obrat zásob. Obrat zásob se vypočítá podle vzorce (17).

Krátkodobé přijaté zálohy a závazky ke společníkům jsou z důvodu lepší vypovídající hodnoty z výpočtu doby obratu závazků vyjmuty. Aby nedošlo ke zkreslení výsledků obrátového cyklu peněz, kde je porovnávána doba obratu závazků s dobou obratu pohledávek, jsou u pohledávek odstraněny krátkodobé poskytnuté zálohy. Ty jsou také vyjmuty z výpočtu obratu pohledávek.

Tabulka 11: Hodnoty ukazatelů aktivity v letech 2018 až 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Obrat celkových aktiv	0,25	0,18	0,15	0,37	0,31
Obrat stálých aktiv	0,31	0,31	0,29	0,68	0,52
Obrat pohledávek	3,11	3,22	2,54	6,82	3,80
Doba obratu zásob	0	0	0	0	0
Doba obratu pohledávek	115,90	111,70	141,75	52,76	94,72
Doba obratu závazků	6,48	67,13	21,15	60,72	9,68
Tržby	3 221	3 223	2 842	6 107	4 576
Celková aktiva	12 821	18 084	18 801	16 598	14 889
Stálá aktiva	10 418	10 474	9 726	8 924	8 789
Pohledávky	1 037	1 000	1 119	895	1 204
Zásoby	0	0	0	0	0
Závazky	58	601	167	1 030	123

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Obrat celkových aktiv měří rychlost obratu všech aktiv společnosti, tzn. kolikrát se všechna aktiva obrátí za 1 rok. Platí, čím vyšší hodnoty, tím pro společnost lepší, ale mělo by se jednat alespoň o hodnoty větší než 1. Z obrázku 13 je ale jasně vidět, že hodnoty tohoto ukazatele se v žádném roce k 1 ani nepřiblížily, což není ideální. Z toho vyplývá, že v žádném sledovaném roce se všechna aktiva společnosti neobrátila ani jednou za 1 rok. Společnost tedy potřebuje více než 1 rok k tomu, aby celková aktiva generovala zisk.

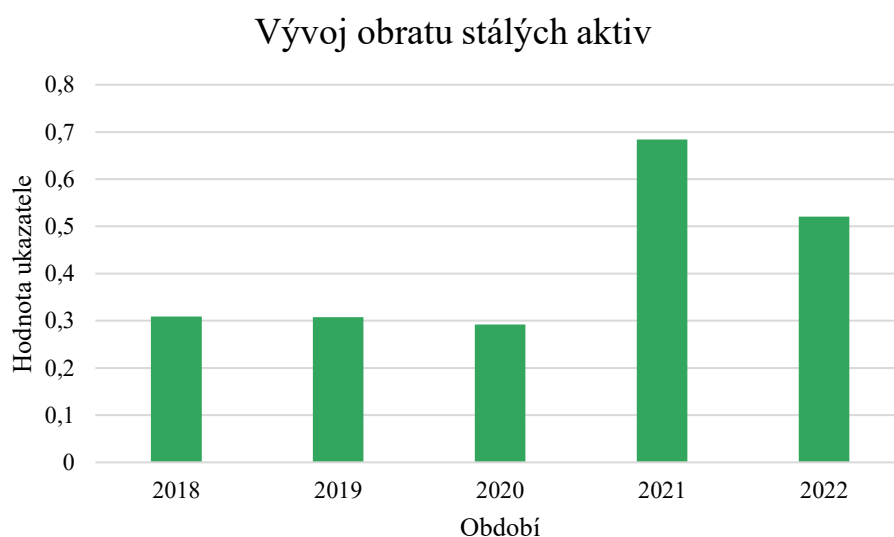
Je ale potřeba brát v potaz, že Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. není výrobní podnik, a proto není možné dosáhnout vysoké rychlosti obratu aktiv. Nejvyšší hodnota byla zaznamenána v roce 2021, kdy obrat celkových aktiv činil 0,37. Naopak nejnižší hodnota dosahovala 0,15 v roce 2020.



Obrázek 13: Vývoj obratu celkových aktiv společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Obrat stálých aktiv představuje, jak efektivně společnost využívá stálá aktiva. U analyzované společnosti se tak jedná o pozemky, stavby a hmotné movité věci. Ideální hodnoty jsou co nejvyšší. Vývoj obratu stálých aktiv je znázorněn na obrázku 14. Nejvyšší hodnoty 0,68 společnost dosahovala v roce 2021. Nejnižší hodnota byla naopak zaznamenána v roce 2020, kdy hodnota činila 0,29. Ve všech letech tak společnost nevyužívala efektivně svá stálá aktiva, jelikož disponovala nadbytečným množstvím stálých aktiv v poměru s tržbami.



Obrázek 14: Vývoj obratu stálých aktiv společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

U **obratu pohledávek** je ideální, pokud je rychlost obratu co nejvyšší. Nejvyšší rychlost obratu pohledávek byla v roce 2021 a jednalo se o hodnotu 6,82. To znamená, že v tomto roce společnost obrátila pohledávky téměř 7krát za rok a generovala tak nejvíce peněžních prostředků za celé sledované období. Naopak nejnižší hodnota vyšla v roce 2020, a to 2,54. V tomto roce tak společnost vyprodukovala nejméně peněžních prostředků za sledované období, což bylo způsobeno především pandemickou situací v zemi.



Obrázek 15: Vývoj obratu pohledávek společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Doba obratu zásob vyšla ve všech letech v nulových hodnotách. Je to dáno tím, že společnost Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. není výrobní podnik, a proto nedisponuje zásobami.

Doba obratu pohledávek vyjadřuje, za kolik dní společnost očekává, že odběratel zaplatí fakturu. Platí, že čím nižší hodnota, tím lepší, protože společnost má k dispozici peněžní prostředky rychleji a může je dále používat. Vývoj doby obratu pohledávek zachycuje obrázek 16. Ve sledovaném období lze sledovat výkyvy hodnot.

Pro společnost není pozitivní, že v roce 2020 byla hodnota nejvyšší a výrazně převyšovala dobu splatnosti vystavených faktur, která činí 14 dní. V tomto roce zákazníkům trvalo průměrně 142 dní, než zaplatili své závazky. Nejnižší a také nejlepší hodnoty společnost dosáhla v roce 2021, kdy zákazníci zaplatili průměrně za 53 dní. V posledním sledovaném roce ukazatel opět stoupl, tentokrát na 95 dní. Hodnoty doby obratu pohledávek by se měly pohybovat kolem

průměrné délky splatnosti vystavených faktur, která činí 14 dní. Hodnoty tohoto ukazatele ale výrazně převyšují 14 dní.

Posledním ukazatelem aktivity je **doba obratu závazků**, která vyjadřuje, kolik dní společnost trvá, než uhradí faktury dodavatelům. Hodnota doby obratu závazků by měla být lehce vyšší než doba obratu pohledávek. Tento požadavek byl splněn pouze v roce 2021. Z toho vyplývá, že v tomto roce mohla společnost využít peněžní prostředky k jiným nákupům.

V analyzovaném období lze pozorovat výkyvy v jednotlivých letech, které byly způsobené kolísáním daňových závazků a závazků z obchodních vztahů. Nejvyšší hodnota tohoto ukazatele byla v roce 2019, kdy společnost zaplatila dodavatelům v průměru za 67 dní. V roce 2018 společnost dodavatelům zaplatila průměrně za 6 dní, jedno se tak o nejnižší hodnotu. Z hlediska dodavatelských vztahů je pro společnost dobré, že v posledním roce dokázala snížit dobu obratu závazků ze 61 dní na 10 dní. Pro potenciální věřitele je tento trend pozitivní informací, protože se doba obratu závazků pohybuje do 12 dní, což je doba splatnosti přijatých faktur.

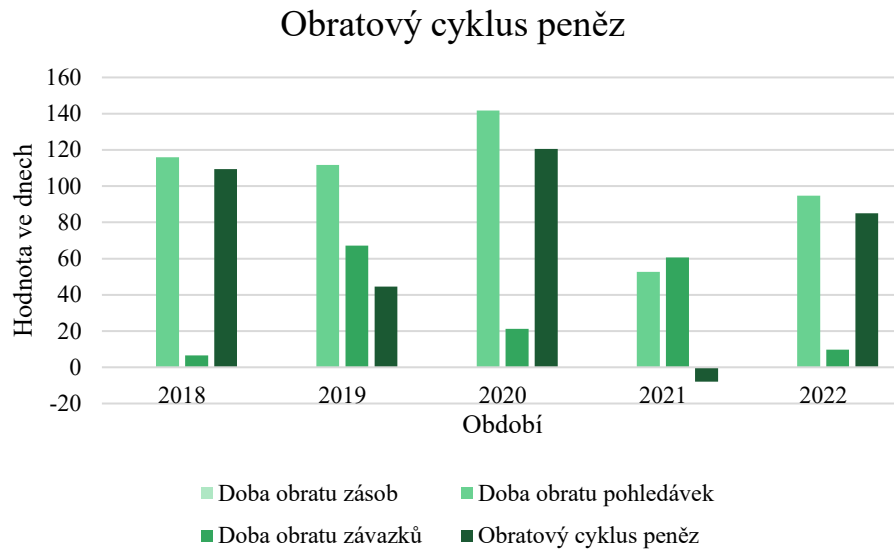
Tabulka 12 popisuje obratový cyklus peněz, který se vypočítá podle vzorce (22). Ideální je, když je obratový cyklus peněz co nejkratší, protože společnost pak potřebuje méně peněžních prostředků pro zajištění provozu.

Tabulka 12: Obratový cyklus peněz v letech 2018 až 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Obratový cyklus peněz	109,42	44,57	120,59	-7,96	85,04
Doba obratu zásob	0	0	0	0	0
Doba obratu pohledávek	115,90	111,70	141,75	52,76	94,72
Doba obratu závazků	6,48	67,13	21,15	60,72	9,68

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Obrázek 16 přehledně ukazuje **obratový cyklus peněz** společnosti. Obratový cyklus peněz byl kladný ve všech letech kromě roku 2021. Důvodem záporné hodnoty v roce 2021 byla především nulová hodnota doby obratu zásob, a naopak vyšší hodnota doby obratu závazků v porovnání s hodnotou doby obratu pohledávek. V tomto roce společnost zaplatila dodavatelům v průměru za 61 dní, a naopak inkasovala peníze od zákazníků průměrně za 53 dní. Nejvyšší hodnota vyšla v roce 2020. V tomto roce společnost uhradila závazky dodavatelům průměrně za 21 dní, ale zákazníci společnosti zaplatili v průměru až za 142 dní.



Obrázek 16: Obratový cyklus peněz společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.3.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatele zadluženosti vyjadřují úvěrovou zátěž společnosti. Tyto ukazatele představují vztah mezi vlastním a cizím kapitálem. K ukazatelům zadluženosti se řadí celková zadluženost, koeficient samofinancování a maximální úroková míra, které jsou v tabulce 13 vyjádřeny v %. V tabulce 13 jsou také uvedeny položky potřebné pro výpočet ukazatelů zadluženosti. Tyto položky vychází z rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty a jsou uvedeny v tis. Kč. Tabulka 13 neobsahuje položky úvěry a obligace, které jsou potřebné k výpočtu MÚM. Je to z toho důvodu, protože je společnost neviduje.

Celková zadluženost je vypočítána pomocí vzorce (23), koeficient samofinancování podle vzorce (24) a maximální úroková míra je vyjádřena vzorcem (27). Dalším ukazatelem zadluženosti je také míra zadlužení vypočítána podle vzorce (26). Ukazatel úrokového krytí nelze pro společnost Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. vypočítat, protože společnost nemá žádné nákladové úroky. Ukazatel úrokového krytí se vyjádří pomocí vzorce (25).

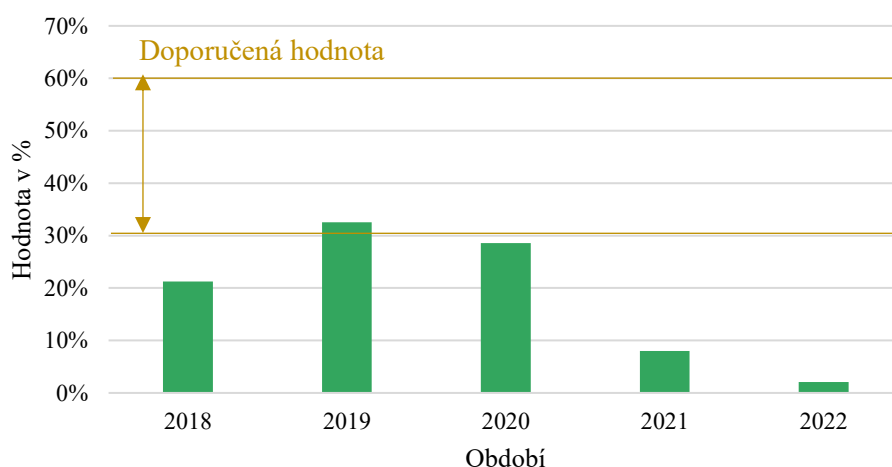
Tabulka 13: Hodnoty ukazatelů zadluženosti v letech 2018 až 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Celková zadluženost	21,25 %	32,55 %	28,59 %	7,98 %	2,10 %
Koeficient samofinancování	78,59 %	67,35 %	71,32 %	91,94 %	97,75 %
Míra zadlužení	0,27	0,48	0,40	0,09	0,02
Maximální úroková míra	1,68 %	1,40 %	1,72 %	1,07 %	6,82 %
Celková aktiva	12 821	18 084	18 801	16 598	14 889
Cizí kapitál	2 725	5 886	5 376	1 324	312
Vlastní kapitál	10 076	12 180	13 408	15 261	14 554
EBIT	-24	2 516	1 306	2 303	-666
Finanční náklady	169	171	230	164	992

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Celková zadluženost vyjadřuje podíl financování společnosti cizím kapitálem. Ideálně by se hodnota měla pohybovat mezi 30 % až 60 %. Doporučenou hodnotu splňuje pouze rok 2019, kdy hodnota činila 32,55 %. Rentabilita se v roce 2019 pohybovala na nejvyšší úrovni z celého sledovaného období, tzn., že vyšší hodnota je v tomto případě příznivá. Od roku 2019 lze sledovat klesající trend celkové zadluženosti. Od roku 2021 se hodnota snižovala v důsledku vrácení závazku společníkovi a snížení krátkodobých přijatých záloh. Nejnižší byla hodnota 2,10 % z roku 2022. Věřitelé se tak nemusí obávat, že by společnost svůj závazek nesplatila.

Vývoj celkové zadluženosti

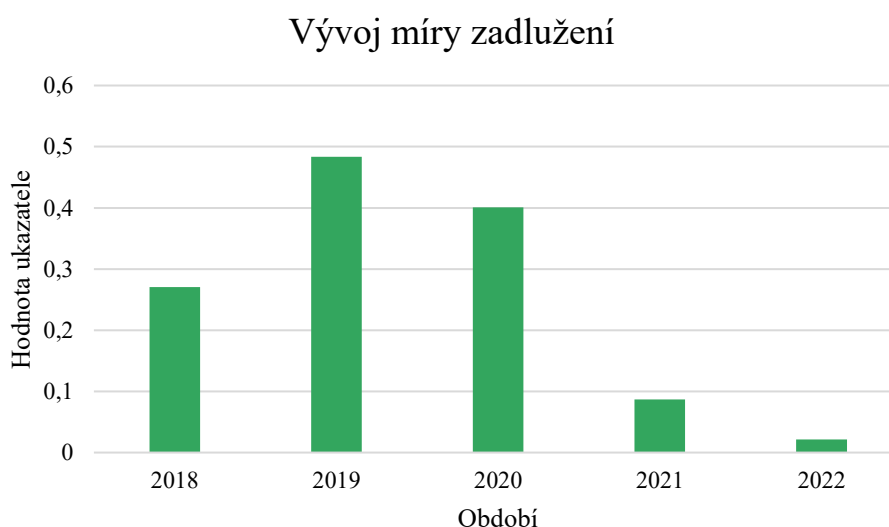


Obrázek 17: Vývoj celkové zadluženosti společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Koeficient samofinancování naopak vyjadřuje podíl financování společnosti vlastním kapitálem. Hodnoty, které jsou uvedené v tabulce 13, by neměly klesnout pod 30 %. Ve všech letech ukazatel tuto doporučenou hodnotu splňoval. Nejvyšší hodnoty společnost dosáhla v roce 2022, a to 97,75 %. Naopak nejnižší hodnota činila 67,35 % v roce 2019.

Míra zadlužení vyjadřuje poměr cizího kapitálu k vlastnímu kapitálu. Ideální situace nastává, pokud hodnota cizího kapitálu nepřevyšuje hodnotu vlastního kapitálu. Toto doporučení splňují všechny roky. To znamená, že ve všech letech společnost financovala svou činnost především z vlastních zdrojů. Pro věřitele je také pozitivní to, že míra zadlužení od roku 2019 každým rokem klesala. Nejvyšší hodnota ukazatele dosahovala 0,48 právě v roce 2019, naopak nejnižší hodnota činila pouze 0,02, a to v posledním sledovaném roce. Hodnoty v posledních dvou letech klesaly ze stejného důvodu jako u celkové zadluženosti.

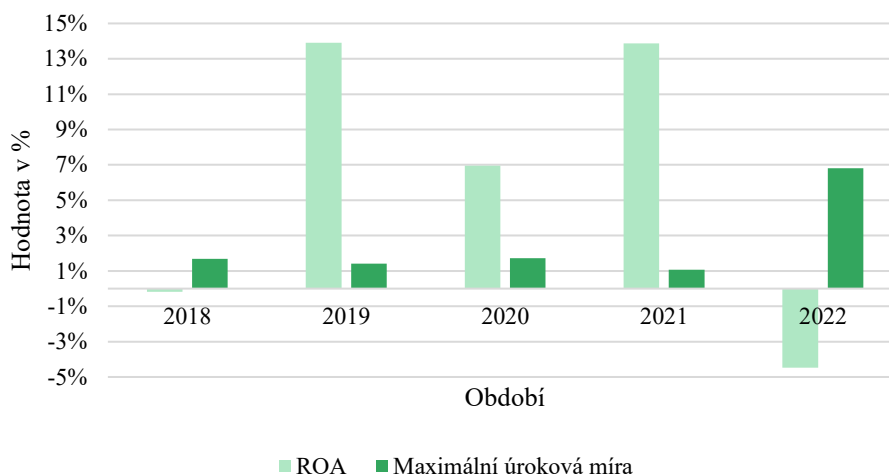


Obrázek 18: Míra zadlužení společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Posledním zmíněným ukazatelem zadluženosti je **maximální úroková míra**. Maximální úroková míra se používá ve chvíli, kdy společnost uvažuje o dalším zadlužení. Na obrázku 19 je přehledně porovnán tento ukazatel s ROA. V roce 2019, 2020 a 2021 hodnota ROA převyšovala hodnotu maximální úrokové míry. V těchto letech se tak společnost mohla zadlužit a neohrozilo by to její existenci. V roce 2018 a 2022 byla ale hodnota ROA nižší než hodnota maximální úrokové míry a pro společnost by tak další zadlužení nebylo vhodné.

Porovnání ROA s maximální úrokovou mírou



Obrázek 19: Porovnání ROA s maximální úrokovou mírou společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.4 Model IN05

Model IN05 patří mezi bankrotní modely, které identifikují potenciální riziko bankrotu společnosti. Tento model je vypočítán podle vzorce (28). Model IN05 se skládá z pěti ukazatelů, které jsou společně s výsledným ukazatelem obsaženy v tabulce 14. K výpočtu těchto ukazatelů jsou využity položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty, které jsou v tabulce 14 uvedeny v tis. Kč. U ukazatele X_2 je ve všech letech dosazena hodnota 9 z důvodu nulových hodnot nákladových úroků.

Tabulka 14: Model IN05 v letech 2018 až 2022

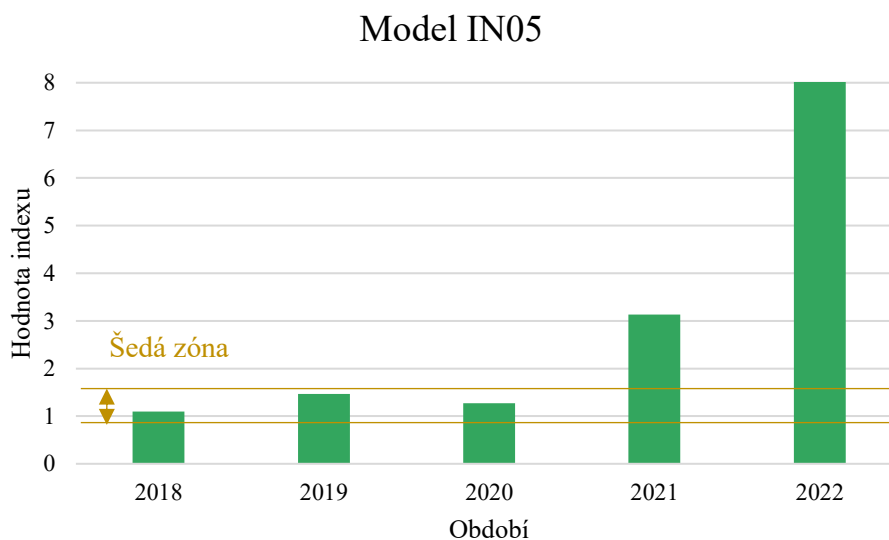
	2018	2019	2020	2021	2022
Celková aktiva	12 821	18 084	18 801	16 598	14 889
Cizí kapitál	2 725	5 886	5 376	1 324	312
EBIT	-24	2 516	1 306	2 303	-666
Nákladové úroky	0	0	0	0	0
Tržby	3 221	3 223	2 842	6 107	4 576
Oběžná aktiva	2 345	7 535	9 013	7 604	6 023
Krátkodobé závazky	2 725	5 886	5 376	1 324	312

	2018	2019	2020	2021	2022
X ₁	4,70	3,07	3,50	12,54	47,72
X ₂	9	9	9	9	9
X ₃	0	0,14	0,07	0,14	-0,04
X ₄	0,25	0,18	0,15	0,37	0,31
X ₅	0,86	1,28	1,68	5,74	19,30
IN05	1,09	1,46	1,27	3,13	8,19

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Obrázek 20 ukazuje vývoj modelu IN05 společnosti i se šedou zónou od 0,9 do 1,6. Lze vidět, rostoucí trend modelu IN05, i když v roce 2020 byl zaznamenán menší pokles. I přes pokles je ale trend pozitivní, protože se model v žádném roce nedostal pod dolní hranici šedé zóny.

Do roku 2020 se společnost nacházela v šedé zóně, tzn., že sice nebankrotovala, ale ani netvořila hodnotu. Od roku 2021 se společnost objevovala nad horní hranicí šedé zóny. Společnost tak lze považovat za finančně stabilní a v dohledné době ji pravděpodobně nebude hrozit bankrot. Nejvyšší hodnota 8,19 byla zaznamenána v roce 2022, kdy byla výrazně vyšší, než je hodnota horní hranice šedé zóny. Naopak nejnižší hodnota 1,09 vyšla v roce 2018.



Obrázek 20: Model IN05 společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

4.5 Bilanční analýza I

Bilanční analýza I je součástí Soustavy bilančních analýz a jedná se o bonitní model. Tento model je tvořen čtyřmi ukazateli a jedním celkovým ukazatelem. Tyto ukazatele jsou zaznamenány v tabulce 15 spolu s položkami potřebnými pro výpočet těchto ukazatelů. Položky potřebné pro výpočet vychází z rozvahy a výkazu zisku a ztráty a v tabulce 15 jsou uvedeny v tis. Kč. Ukazatel zadluženosti je vypočítán podle vzorce (29), ukazatel likvidity podle vzorce (30), ukazatel aktivity pomocí vzorce (31) a ukazatel rentability je vyjádřen pomocí vzorce (32). Celkový ukazatel je vypočítán podle vzorce (33).

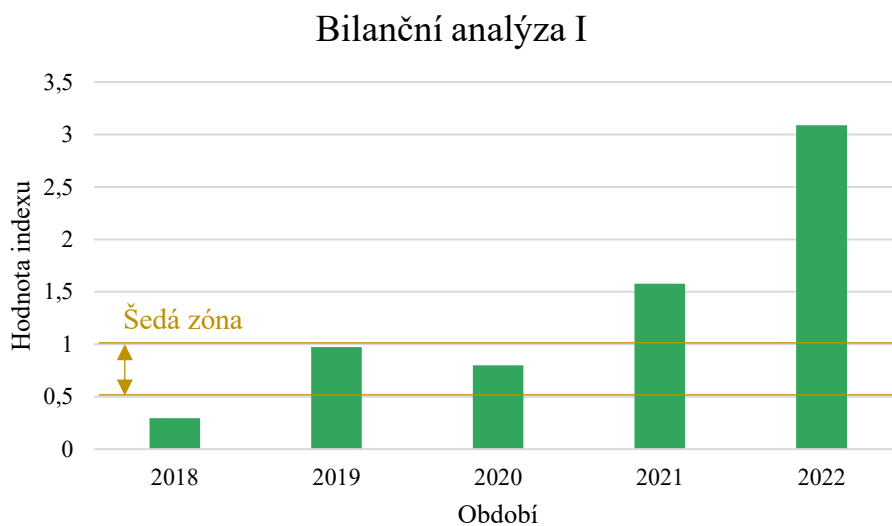
Tabulka 15: Bilanční analýza I v letech 2018 až 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Vlastní kapitál	10 076	12 180	13 408	15 261	14 554
Stálá aktiva	10 418	10 474	9 726	8 924	8 789
Finanční majetek	1 210	6 503	7 873	6 502	4 807
Krátkodobé pohledávky	1 135	1 032	1 140	1 102	1 216
Krátkodobé dluhy	2 725	5 886	5 376	1 324	312
Výkony	3 221	3 223	2 542	2 581	2 893
Pasiva celkem	12 821	18 084	18 801	16 598	14 889
EAT	-24	2 104	1 228	1 853	-707
S	0,97	1,16	1,38	1,71	1,66
L	0,40	0,59	0,77	2,65	8,90
A	0,13	0,09	0,07	0,08	0,10
R	-0,02	1,38	0,73	0,97	-0,39
C	0,30	0,97	0,80	1,58	3,09

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

Obrázek 21 přehledně zobrazuje vývoj bilanční analýzy I v jednotlivých letech. Stejně jako v případě modelu IN05 i u bilanční analýzy I lze vidět rostoucí trend kromě roku 2020, kde byl zaznamenán menší pokles, což bylo dáno poklesem rentability. V roce 2018 se hodnota nedostala ani k dolní hranici šedé zóny, která má hranice od 0,5 do 1. V tomto roce tak společnosti mohly hrozit finanční potíže, avšak společnost žádné finanční potíže nezaznamenala.

V roce 2019 a 2020 se ale hodnoty dostaly do šedé zóny, což už bylo pro společnost únosné. V posledních dvou letech analyzovaného období byly hodnoty nad horní hranicí šedé zóny a to znamená, že společnost byla bonitní a nehrozil jí tak bankrot. Nejvyšší hodnoty, konkrétně 3,09, společnost dosáhla v posledním sledovaném roce. V prvním sledovaném roce hodnota celkového ukazatele činila pouze 0,3, jednalo se tak o nejnižší hodnotu z celého sledovaného období.



Obrázek 21: Bilanční analýza I společnosti

Zdroj: vlastní zpracování dle účetních závěrek společnosti

5 ZHODNOCENÍ A NÁVRH VLASTNÍCH DOPORUČENÍ

Tato kapitola se věnuje zhodnocení dosažených výsledků z provedené finanční analýzy společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. V předešlé kapitole byly vypočteny absolutní, rozdílové a poměrové ukazatele. V závěru kapitoly byl proveden výpočet modelu IN05 a bilanční analýzy I. Na konci této kapitoly jsou navržena vlastní doporučení, která mohou posloužit jako podklad pro zlepšení ekonomické situace společnosti.

5.1 Zhodnocení finanční situace

Horizontální analýza aktiv odhalila výkyv v celkových aktivech během sledovaného období. Nejvýraznější změna se projevila mezi lety 2018 a 2019, kdy došlo k nárůstu o 41,05 %. To ukazuje na stoupající tendenci celkových aktiv, ale v roce 2020 začal tento trend zpomalovat. Mezi lety 2020 a 2021 celková aktiva poklesla o 11,72 %. Tento trend pokračoval i v následujícím období. Pokles byl způsoben především snížením hodnoty dlouhodobého majetku a peněžních prostředků. Hodnota dlouhodobého majetku klesla v důsledku prodeje bytů a služebních automobilů.

Následovala horizontální analýza pasiv, která ukázala, že celková pasiva kopírují tendenci celkových aktiv. To znamená, že se začala projevovat klesající tendence mezi lety 2020 a 2021. Tento trend byl ovlivněn zejména výkyvy krátkodobých závazků a výsledku hospodaření běžného období. Rostoucí tendenci lze vidět u vlastního kapitálu s výjimkou posledního sledovaného období mezi lety 2021 a 2022. V tomto období klesla hodnota vlastního kapitálu o 4,63 %. Pokles krátkodobých závazků v posledních letech byl způsoben snížením krátkodobých přijatých záloh a také vrácením závazku společníkovi, který činil 2 150 tis. Kč.

Po horizontální analýze se práce zabývala vertikální analýzou aktiv, která ukázala rozdílný podíl dlouhodobého majetku a oběžných aktiv. Nejvyšší podíl dlouhodobého majetku byl zaznamenán v roce 2018, kdy dosahoval 81,26 % z celkových aktiv. Avšak v následujících letech se tento podíl snížil a pohyboval se mezi 50 % a 60 %. Oběžná aktiva logicky zaznamenala opačný trend, kdy jejich hodnota postupně narůstala až do roku 2020, ale poté nastala klesající tendence. Peněžní prostředky tvořily největší položku oběžných aktiv, přičemž ve sledovaném období společnost preferovala peněžní prostředky v hotovosti před peněžními prostředky na účtech.

Z vertikální analýzy pasiv lze vyzdvihnout, že společnost měla v analyzovaných letech vysoký podíl vlastního kapitálu, a naopak nízký podíl cizího kapitálu. Vlastní kapitál společnosti se postupně zvyšoval, převážně díky příznivému výsledku hospodaření minulých let, který na

konci sledovaného období překročil hranici 99 % z celkových pasiv. Tento trend je nanejvýš neobvyklý a znamená v podstatě nulové závazky včetně nezaplacených faktur dodavatelských. Podíl cizího kapitálu klesal během sledovaného období v důsledku snížení krátkodobých přijatých záloh a vrácení závazku společníkovi.

Následně práce pokračovala rozdílovými ukazateli a jako první byl vypočten čistý pracovní kapitál. Trend tohoto ukazatele ukázal postupný růst od roku 2018. Přestože v roce 2018 byla hodnota záporná, v následujících letech došlo k pozitivnímu vývoji především díky nárůstu peněžních prostředků a prodeji bytů. V roce 2019 se zvýšila hodnota peněžních prostředků zejména obdržením pojistného plnění ve výši 2,5 mil. Kč. V roce 2020 společnost navíc získala 650 tis. Kč jako náhradu škody. Kladné hodnoty od roku 2019 signalizují, že společnost má dostatečné zdroje k uhrazení krátkodobých závazků a vytváří si tak finanční polštář pro své fungování. Na základě tohoto ukazatele lze tvrdit, že se jedná o platebně schopnou společnost.

Analýza čistých pohotových prostředků naznačuje podobný trend jako v případě čistého pracovního kapitálu. V roce 2018 byla hodnota tohoto ukazatele opět záporná, což by mohlo naznačovat možné finanční problémy, avšak společnost se s nimi nepotýkala. Následné kladné hodnoty však indikují, že společnost má dostatek peněžních prostředků ke krytí svých okamžitých závazků.

V další části se práce věnovala poměrovým ukazatelům a začínala ukazateli likvidity. Okamžitá, pohotová i běžná likvidita vykazovala výrazný růst, přičemž společnost často překračovala doporučené hodnoty pro tyto ukazatele. Tento trend byl primárně ovlivněn snížením krátkodobých závazků v důsledku snížení krátkodobých přijatých záloh a vrácení závazku společníkovi. Alarmující jsou především roky 2021 a 2022, kdy hodnoty byly několikanásobně vyšší, než jsou doporučené hodnoty. Společnost sice byla v těchto letech platebně schopná, avšak výnosnost nebyla tak vysoká.

Dalšími poměrovými ukazateli byly ukazatele rentability. Analýza ukazatelů rentability odhalila proměnlivý charakter výkonnosti společnosti během sledovaného období. Ukazatele ROE i ROA kolísaly během celého sledovaného období. V letech 2018 a 2022 společnost dosáhla záporných hodnot u těchto ukazatelů, což bylo způsobeno ztrátou v těchto letech. Ztráta v letech 2018 a 2022 byla způsobena vyšší výkonovou spotřebou, především u položky služby, a nedostatečnou obchodní aktivitou. V ostatních letech dosáhly ukazatele ROE a ROA kladných hodnot, což ukazuje na ziskovost společnosti. V těchto letech společnost zlepšila svou výkonnost a snížila náklady. Rentabilita tržeb vykazovala pokles od roku 2019, což naznačuje

narůstající náklady ve srovnání s tržbami. Nejvyšší rentability bylo dosaženo v roce 2019, kdy byly zaznamenány nejvyšší hodnoty ROE, ROA a ROS.

Mezi další analyzované poměrové ukazatele patřily ukazatele aktivity. Obrat celkových aktiv nedosáhl v žádném sledovaném roce hodnoty vyšší než 1, což signalizuje, že společnost potřebovala v celém sledovaném období více než jeden rok k tomu, aby celková aktiva generovala zisk. Vzhledem k faktu, že realitní kancelář není výrobní podnik, tak se dají očekávat nižší hodnoty tohoto ukazatele. Naopak obrat pohledávek dosáhl v roce 2021 nejvyšší hodnoty, což naznačuje, že společnost v tomto roce generovala nejvíce peněžních prostředků. Nejnižší hodnota z roku 2020 naopak svědčí o tom, že společnost nevyprodukovala tolik peněžních prostředků, což bylo způsobeno pandemickou situací v zemi.

U doby obratu pohledávek by společnost měla usilovat o co nejnižší hodnoty, protože tyto hodnoty signalizují rychlejší příjem peněz, což společnosti umožňuje lépe plánovat své výdaje. V tomto případě bylo dosaženo nejlepší hodnoty v roce 2021, konkrétně 53 dní, což naznačuje vyšší efektivitu řízení pohledávek. Společnost ale udává, že splatnost vystavených faktur je 14 dní, takže i nejlepší hodnota z roku 2021 je příliš vysoká. Naopak, v roce 2020 byla hodnota tohoto ukazatele nejvyšší a činila 142 dní, což pro společnost nebylo pozitivní.

Optimální je, pokud doba obratu závazků je mírně vyšší než doba obratu pohledávek, což umožňuje společnosti využít peněžní prostředky k jiným nákupům. Avšak tento požadavek byl splněn pouze v roce 2021. V roce 2019 společnost dodavatelům zaplatila v průměru za 67 dní, což je nejvyšší hodnota ukazatele. Naopak, nejnižší hodnoty bylo dosaženo v roce 2018, kdy společnost zaplatila dodavatelům průměrně za 6 dní. V posledním roce se doba obratu závazků pohybovala kolem doby splatnosti přijatých faktur, což je z hlediska dodavatelských vztahů povzbudivé.

Poslední skupinou poměrových ukazatelů byly ukazatele zadluženosti. U celkové zadluženosti je ideální, pokud se hodnoty pohybují mezi 30 % a 60 %. Společnost dosáhla doporučené hodnoty jen v roce 2019. Od tohoto roku byl však trend klesající a hodnoty se nacházely pod 30 %. Snížení hodnot bylo dáno vrácením závazku společníkovi a snížením krátkodobých přijatých záloh. Nejnižší hodnota celkové zadluženosti činila 2,10 % v roce 2022. Riziko nesplacení závazku ze strany společnosti tak bylo velmi malé.

Na základě míry zadlužení lze tvrdit, že společnost financovala svou činnost ve všech letech z velké části vlastním kapitálem. Naznačuje to stabilitu a finanční zdraví společnosti. Porovnáním maximální úrokové míry s rentabilitou aktiv lze zjistit, zda se společnost v případě

potřeby může více zadlužit, aniž by to ohrozilo její činnost. V letech 2019, 2020 a 2021 by společnost mohla využít více cizího kapitálu a zároveň by to neohrozilo její existenci. To se ale nedá tvrdit o letech 2018 a 2022, kdy by nebylo vhodné, aby se společnost více zadlužila.

Poslední část předešlé kapitoly byla věnována modelu IN05 a bilanční analýze I. Trend modelu IN05 byl převážně rostoucí, což naznačuje pozitivní vývoj finanční stability společnosti. V roce 2020 byl sice zaznamenán mírný pokles, ale i tak se společnost udržela nad dolní hranicí šedé zóny, takže riziko bankrotu nebylo tak vysoké. Od roku 2021 se společnost stabilizovala, a dokonce překročila horní hranici šedé zóny, což indikovalo vysokou finanční stabilitu a odolnost vůči riziku bankrotu. Podle modelu IN05 se dá očekávat, že v následujících letech nehrozí společnosti bankrot.

U bilanční analýzy I lze stejně jako u modelu IN05 pozorovat rostoucí trend s výjimkou roku 2020, kdy došlo k mírnému poklesu. V roce 2018 se hodnota pohybovala pod hranicí šedé zóny, společnosti tak mohly hrozit finanční problémy, k nim ale nedošlo. V letech 2019 a 2020 se hodnoty dostaly do pásma šedé zóny, takže společnosti už nehrozilo velké riziko bankrotu. V posledních dvou letech už byly hodnoty nad horní hranicí šedé zóny, což signalizuje vysokou bonitu a snížené riziko bankrotu stejně jako u modelu IN05. Společnost v posledních dvou letech zaznamenala turbulentní pozitivní vývoj.

5.2 Návrh vlastních doporučení

U všech tří typů likvidit byly v posledních dvou letech zaznamenány výrazně vyšší hodnoty, než jsou doporučené hodnoty. Tato skutečnost naznačuje, že společnost disponuje velkým množstvím volných peněžních prostředků. Společnosti z nich ale neplyne žádný zisk. Stálo by tedy za zvážení využít tyto volné peněžní prostředky efektivněji a investovat je tak například do cenných papírů. Další možností by mohl být nákup dalších nemovitostí, které by společnost následně pronajímala. Společnost by také měla snížit peněžní prostředky v pokladně, protože tyto prostředky nepřinášejí žádné zhodnocení. Efektivnější správa finančních toků a jejich směřování do investic by mělo přispět k posílení ekonomického růstu společnosti.

V práci byla rovněž provedena analýza ukazatelů rentability, konkrétně ROE, ROA, ROS a ROCE. U všech ukazatelů se hodnoty v roce 2018 a 2022 pohybovaly v záporných hodnotách, což bylo způsobeno především ztrátou v těchto letech. Proto je pro společnost klíčové usilovat o dosažení zisku v následujících letech. Toho by mohla docílit tak, že by zvýšila tržby, a zároveň snížila náklady. Zvýšení tržeb by bylo možné docílit například rozšířením působnosti mimo region. Dalším způsobem by mohlo být zvýšení propagace společnosti. Společnost v současné

době propaguje své služby prostřednictvím reklamy umístěné na služebních automobilech. Za zvážení by ale stála také např. reklama na internetu nebo aktivnější využívání sociálních sítí. Realitní kancelář disponuje dostatkem volných peněžních prostředků, které by mohla investovat do reklamy, což by mohlo přilákat nové klienty.

Vhodnou variantou ke zvýšení tržeb by bylo také zvýšení provizí. V současnosti provize společnosti činí kolem 3 %. Společnost by si ale mohla dovolit zvýšení provize přibližně na 5 % z toho důvodu, že se jedná o zkušený tým, který nabízí kvalitní služby již přes 30 let. Vedle vyšších provizí se také nabízí možnost zvýšení nájemného u pronajímaných nemovitostí. Kromě zvýšení tržeb by pro společnost bylo vhodné také snížit náklady. To by mohlo zahrnovat opatření, jako je snížení spotřeby energie nebo úspory na služebních automobilech. Díky kombinaci těchto opatření by společnost mohla dosáhnout vyššího zisku a zvýšit tak svou rentabilitu v následujících letech.

Obrat celkových aktiv vyšel ve všech sledovaných letech menší než 1, z toho vyplývá, že společnost potřebuje více než jeden rok k tomu, aby obrátila svá celková aktiva. Hlavním důvodem takto nízkých hodnot je fakt, že společnost není výrobní podnik a tyto hodnoty se tak dají akceptovat. Nicméně, i přes tuto skutečnost by měla společnost hledat způsoby, jak zlepšit tento ukazatel, například zvýšením svých tržeb.

Důležité je také zmínit, že hodnota doby obratu závazků by měla být trochu vyšší než hodnota doby obratu pohledávek. Stalo se tomu tak pouze v roce 2021, a to pro společnost byla známka efektivního hospodaření. Společnost by se měla zaměřit na efektivnější vymáhání pohledávek, aby zákazníci své pohledávky platili do 14 dnů od vystavení faktury. Ideální situace by nastala, pokud by se společnost zaměřila na udržení své platební morálky z posledního analyzovaného roku. V tomto roce společnost platila své závazky v průměru do 12 dnů, což odpovídá průměrné délce splatnosti přijatých faktur. Takové kroky by přispěly k lepšímu řízení finančních toků a zvýšení efektivity hospodaření společnosti.

Z výsledných hodnot celkové zadluženosti a míry zadlužení vyplývá, že společnost financuje svou činnost primárně z vlastních zdrojů. Financování vlastním kapitálem přináší menší riziko, ale zároveň je jeho využívání dražší oproti cizímu kapitálu. Společnost by tak měla zvážit sjednání úvěru např. k financování nákupu dalších nemovitostí, které by následně využívala k pronájmu. Tím by se zvýšil podíl cizího kapitálu. Sice by se zvýšilo riziko, ale současně by to pro společnost znamenalo snížení základu daně o úroky plynoucí z úvěru.

ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo posouzení finanční stability ve vybraném podniku a návrh doporučení pro jeho budoucí rozvoj. Praktická část práce se opírala o data z rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Finanční stabilita společnosti byla hodnocena v letech 2018 až 2022.

První kapitola byla věnována základním pojmům finanční analýzy. Nejprve byl definován pojem finanční analýza a také byl vysvětlen její účel. Dále byli podrobně rozebráni externí a interní uživatelé finanční analýzy. Poslední část první kapitoly pak byla zaměřena na zdroje informací pro finanční analýzu, zejména na účetní výkazy.

Druhá kapitola se detailně zaměřila na metody a ukazatele finanční analýzy. Tato kapitola začala popisem analýzy absolutních ukazatelů, kde byla rozvedena jak horizontální, tak i vertikální analýza. Dále byla rozebrána analýza rozdílových a poměrových ukazatelů. Poslední část pak byla zaměřena na bankrotní a bonitní modely.

Třetí kapitola charakterizovala analyzovanou společnost, kterou byla Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. V této kapitole byly popsány podnikatelské aktivity společnosti a také byly sepsány identifikační údaje společnosti.

Ve čtvrté kapitole byl kladen důraz na praktickou aplikaci teoretických znalostí na společnost Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. Finanční analýza zahrnovala horizontální a vertikální analýzu aktiv a pasiv, analýzu rozdílových a poměrových ukazatelů. Závěr kapitoly byl věnován modelu IN05 a bilanční analýze I.

V závěru práce byla zhodnocena finanční situace společnosti a navržena doporučení. Jedno z doporučení bylo snížit likviditu, která byla v posledním roce enormní. Společnost by tak měla efektivněji využívat volné peněžní prostředky a investovat je například do nákupu dalších nemovitostí. Společnost by také měla zvýšit výsledek hospodaření tím, že by zvýšila tržby a snížila náklady. Růst tržeb by mohly způsobit vyšší provize nebo zvýšení nájemného u pronajímaných nemovitostí. Naopak snížením spotřeby energií nebo nákladů na služební automobily by společnost mohla docílit snížení svých nákladů.

Dalším doporučením bylo, aby se společnost zaměřila na efektivní vymáhání pohledávek. To by vedlo ke zlepšení platební morálky zákazníků. Kromě toho by společnost měla udržet svou platební morálku z posledního roku a platit tak své závazky přibližně do 12 dnů od přijetí faktury. Navrženým doporučením bylo také větší zadlužení společnosti. U společnosti převládá financování vlastním kapitálem, což je ale nákladnější než využívání cizího kapitálu.

Společnost by tak měla popřemýšlet o sjednání úvěru, který by mohla využít například ke koupi dalších nemovitostí.

Celkově lze konstatovat, že se jedná o finančně stabilní společnost, jejíž činnost v blízké době není ohrožena. Tato stabilita je důležitá pro dlouhodobou udržitelnost podnikání a poskytuje společnosti pevnou základnu pro další rozvoj a růst.

Tato bakalářská práce může přispět společnosti Joštova realitní kancelář – JORK spol. s r.o. k porozumění její aktuální finanční situace. Společnost se tak může zaměřit na oblasti, které by se daly zlepšit. Tím by mohlo dojít k celkovému zlepšení finanční stability a výkonnosti společnosti.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] VOCHOZKA, Marek. *Metody komplexního hodnocení podniku*. 2. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. Finance. ISBN 978-80-271-1701-7.
- [2] KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.
- [3] HRDÝ, Milan a Michaela KRECHOVSKÁ. *Podnikové finance v teorii a praxi*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-449-2.
- [4] KUBÍČKOVÁ, Dana a Irena JINDŘICHOVSKÁ. *Finanční analýza a hodnocení výkonnosti firem*. Praha: C.H. Beck, 2015. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-538-1.
- [5] Vlastní kapitál (Equity). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/vlastni-kapital-jmeni#google_vignette
- [6] Cizí kapitál, cizí zdroje, závazky (Liabilities, Liability). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/cizi-zdroje-kapital#google_vignette
- [7] Výnosy (Revenue). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/vynosy>
- [8] Provozní náklady – OPEX (Operational Expenditures). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/operational-expenditures>
- [9] Účtování nákladů v praxi. *Portál.Pohoda.cz* [online]. c2022 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ucetnictvi/uctovani-nakladu-v-praxi/>
- [10] Hospodářský výsledek. *Altaxo.cz* [online]. c2019 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://www.altaxo.cz/provoz-firmy/ucetnictvi-a-dane/danova-evidence/hospodarsky-vysledek>
- [11] RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 7. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2021. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-3124-2.
- [12] SCHOLLEOVÁ, Hana. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 3., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Expert. ISBN 978-80-271-0413-0.

- [13] Techniky a metody finanční analýzy. *Businessinfo.cz* [online]. c1997-2023 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/techniky-a-metody-financni-analyzy/>
- [14] Absolutní ukazatele (Absolute Ratios). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/absolutni-ukazatele#google_vignette
- [15] Finanční analýza jako nástroj strategického řízení podniku. Poradíme, jak na to. *Cashbot.cz* [online]. c2023 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://cashbot.cz/blog/jak-sestavit-financni-analyzu>
- [16] Čistý pracovní kapitál (Net Working Capital). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/cisty-pracovni-kapital#google_vignette
- [17] Analýza poměrových ukazatelů. *Fistro.cz* [online]. 2014 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://fistro.cz/aktuality/co-se-v-kurzu-naucite-2/>
- [18] Ukazatele likvidity (Liquidity Ratios). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/ukazatele-likvidity#google_vignette
- [19] Okamžitá likvidita (Cash Position Ratio). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/okamzita-likvidita>
- [20] Pohotová likvidita (QR – Quick Ratio). *ManagementMania.com* [online]. c2011-2016 [cit. 2023-09-28]. Dostupné z: https://managementmania.com/cs/pohotova-likvidita#google_vignette
- [21] JÁČOVÁ, Helena a Martina ORTOVÁ. *Finanční řízení podniku v příkladech. 2.*, aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-001-1.
- [22] Ukazatele rentability kapitálu. *Finance v praxi* [online]. c2017-2023 [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: <https://www.financevpraxi.cz/podnikove-finance-ukazatele-rentability>
- [23] Ukazatele rentability. *Webnode.cz* [online]. c2011 [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: <https://financni-analyza.webnode.cz/ukazatele-rentability/>
- [24] Jak zjistit rentabilitu firmy a proč je dobré tento ukazatel sledovat? *Cashbot.cz* [online]. c2023 [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: <https://cashbot.cz/blog/jak-zjistit-rentabilitu-firmy-a-proc-je-dobre-tento-ukazatel-sledovat/>
- [25] Poměrové ukazatele vyjadřují informace o výkonnosti podniku. *Finanalysis.cz* [online]. c2010-2023 [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: <https://www.finanalysis.cz/pouzite-pomerove-ukazatele.html>

- [26] Ukazatele aktivity: z čeho je vyčíst a proč je dobré je sledovat. *Cashbot.cz* [online]. c2023 [cit. 2023-09-30]. Dostupné z: <https://cashbot.cz/blog/ukazatele-aktivity-kde-je-vycist/>
- [27] KALOUDA, František. *Finanční analýza a řízení podniku*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-646-0.
- [28] *JORK – Reality na Pardubicku s garancí od Joštů* [online]. c2024 [cit. 2024-01-15]. Dostupné z: <https://www.jostovarealitni.cz/>
- [29] Výpis z obchodního rejstříku Joštova realitní kancelář – JORK, spol. s r.o. *Veřejný rejstřík a Sbírka listin* [online]. c2024 [cit. 2024-01-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=99873&typ=PLATNY>

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A: Rozvaha společnosti za rok 2018

PŘÍLOHA B: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2018

PŘÍLOHA C: Rozvaha společnosti za rok 2019

PŘÍLOHA D: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2019

PŘÍLOHA E: Rozvaha společnosti za rok 2020

PŘÍLOHA F: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2020

PŘÍLOHA G: Rozvaha společnosti za rok 2021

PŘÍLOHA H: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2021

PŘÍLOHA I: Rozvaha společnosti za rok 2022

PŘÍLOHA J: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2022

PŘÍLOHA A: Rozvaha společnosti za rok 2018

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky; bude-li přiznání podáváno v listinné podobě

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 PARDUBICE I

**Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)**

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	21257	8436	12821	12776
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	18854	8436	10418	10247
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	215	215	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva	215	215	0	0
B.I.2.1.	Software	215	215	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	18639	8221	10418	10247
B.II.1.	Pozemky a stavby	12338	3486	8852	8855
B.II.1.1.	Pozemky	449	0	449	449
B.II.1.2.	Stavby	11889	3486	8403	8406
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3999	2455	1544	1370
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	2302	2280	22	22
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2302	2280	22	22
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	2345	0	2345	2491
C.I.	Zásoby				
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				

AKTIVA		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží				
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	1135	0	1135	1249
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1135	0	1135	1249
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1037	0	1037	1032
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	98	0	98	217
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	0	0	0	74
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	98	0	98	143
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv				
C.II.3.1.	Náklady příštích období				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	1210	0	1210	1242
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	486	0	486	1210
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	724	0	724	32
D.	Časové rozlišení aktiv	58	0	58	38
D.1.	Náklady příštích období	58	0	58	38
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	12821	12776
A.	Vlastní kapitál	10076	10100
A.I.	Základní kapitál	120	120
A.I.1.	Základní kapitál	120	120
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku	389	389
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	33	33
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	356	356
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	9591	9310
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	9591	10110
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	-800
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-24	281
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	2725	2654
B.	Rezervy		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	2725	2654
C.I.	Dlouhodobé závazky		
C.I.1.	Vydané dluhopisy		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky		
C.II.	Krátkodobé závazky	2725	2654
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	517	360
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	7	94
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.II.8.	Závazky ostatní	2201	2200
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	2150	2150
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	31	30
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	18	18
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	2	2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		
C.II.8.7.	Jiné závazky		
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv	20	22
D.1.	Výdaje příštích období	20	22
D.2.	Výnosy příštích období		

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Ing. Jan Jošt
---	---------------

PŘÍLOHA B: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2018

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 PARDUBICE I

Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	3221	2700
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	2302	1645
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	238	276
A.3	Služby	2064	1369
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	679	626
D.1.	Mzdové náklady	457	422
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	222	204
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	158	144
D.2.2.	Ostatní náklady	64	60
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	72	458
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	72	458
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	72	458
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	0	40
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	40
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady	76	78
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	76	78
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	92	-67
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	405
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	405
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	53	140
K.	Ostatní finanční náklady	169	197
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-116	348
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-24	281
L.	Daň z příjmů		
L.1.	Daň z příjmů splatná		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-24	281
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-24	281
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	3274	3285

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Ing. Jan Jošt
---	---------------

PŘÍLOHA C: Rozvaha společnosti za rok 2019

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	15771318 / CZ15771318
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 PARDUBICE I

**Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)**

	A K T I V A	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	25738	7654	18084	12821
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	18128	7654	10474	10418
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	215	215	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva	215	215	0	0
B.I.2.1.	Software	215	215	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	17913	7439	10474	10418
B.II.1.	Pozemky a stavby	12338	3943	8395	8852
B.II.1.1.	Pozemky	449		449	449
B.II.1.2.	Stavby	11889	3943	7946	8403
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3266	1209	2057	1544
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	2309	2287	22	22
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2309	2287	22	22
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	7535		7535	2345
C.I.	Zásoby				
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží				
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	1032		1032	1135
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				
C.II.1.5.	Pohledávky za společníky				
1.					
C.II.1.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
2.					
C.II.1.5.	Dohadné účty aktivní				
3.					
C.II.1.5.	Jiné pohledávky				
4.					
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1032		1032	1135
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	1000		1000	1037
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	32		32	98
C.II.2.4.	Pohledávky za společníky				
1.					
C.II.2.4.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
2.					
C.II.2.4.	Stát - daňové pohledávky				
3.					
C.II.2.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	32		32	98
4.					
C.II.2.4.	Dohadné účty aktivní				
5.					
C.II.2.4.	Jiné pohledávky				
6.					
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv				
C.II.3.1.	Náklady příštích období				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	6503		6503	1210
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	513		513	486
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	5990		5990	724
D.	Časové rozlišení aktiv	75		75	58
D.1.	Náklady příštích období	75		75	58
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

P A S I V A		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	18084	12821
A.	Vlastní kapitál	12180	10076
A.I.	Základní kapitál	120	120
A.I.1.	Základní kapitál	120	120
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku	389	389
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	33	33
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	356	356
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	9567	9591
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	9567	9591
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	2104	-24
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	5886	2725
B.	Rezervy		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	5886	2725
C.I.	Dlouhodobé závazky		
C.I.1.	Vydané dluhopisy		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky		
C.II.	Krátkodobé závazky	5886	2725
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	3135	517
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	137	7
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		

P A S I V A		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.II.8.	Závazky ostatní	2614	2201
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	2150	2150
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	31	31
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	18	18
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	415	2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		
C.II.8.7.	Jiné závazky		
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv	18	20
D.1.	Výdaje příštích období	18	20
D.2.	Výnosy příštích období		
Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:		Josef Jošt	

PŘÍLOHA D: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2019

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	15771318 / CZ15771318
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 PARDUBICE I

Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu ke dni 31.12.2019
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	3223	3221
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	1462	2302
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	271	238
A.3	Služby	1191	2064
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	668	679
D.1.	Mzdové náklady	446	457
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	222	222
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	153	158
D.2.2.	Ostatní náklady	69	64
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	896	72
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	896	72
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	896	72
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy		
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady	80	76
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	80	76
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	117	92
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		

Název položky		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	2570	53
K.	Ostatní finanční náklady	171	169
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	2399	-116
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2516	-24
L.	Daň z příjmů	412	
L.1.	Daň z příjmů splatná	412	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	2104	-24
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	2104	-24
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	5793	3274

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Josef Jošt
---	------------

PŘÍLOHA E: Rozvaha společnosti za rok 2020

UPOZORNĚNÍ: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol. s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 Pardubice

Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

AKTIVA		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	25878	7077	18801	18084
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	16803	7077	9726	10474
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	215	215	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva	215	215	0	0
B.I.2.1.	Software	215	215	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	16588	6862	9726	10474
B.II.1.	Pozemky a stavby	12338	4401	7937	8395
B.II.1.1.	Pozemky	449		449	449
B.II.1.2.	Stavby	11889	4401	7488	7946
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2846	1079	1767	2057
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1404	1382	22	22
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1404	1382	22	22
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	9013		9013	7535
C.I.	Zásoby				
C.I.1.	Materiál				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží				
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	1140		1140	1032
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1140		1140	1032
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	913		913	1000
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	227		227	32
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	206		206	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	21		21	32
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv				
C.II.3.1.	Náklady příštích období				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	7873		7873	6503
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	3629		3629	513
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	4244		4244	5990
D.	Časové rozlišení aktiv	62		62	75
D.1.	Náklady příštích období	62		62	75
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období				

P A S I V A		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	18801	18084
A.	Vlastní kapitál	13408	12180
A.I.	Základní kapitál	120	120
A.I.1.	Základní kapitál	120	120
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku	389	389
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	33	33
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	356	356
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	11671	9567
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	11671	9567
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1228	2104
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	5376	5886
B.	Rezervy		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy		
C.	Závazky	5376	5886
C.I.	Dlouhodobé závazky		
C.I.1.	Vydané dluhopisy		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky		
C.II.	Krátkodobé závazky	5376	5886
C.II.1.	Vydané dluhopisy		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	3059	3135
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	29	137
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.II.8.	Závazky ostatní	2288	2614
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	2150	2150
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	34	31
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	20	18
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	84	415
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		
C.II.8.7.	Jiné závazky		
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv		
D.1.	Výdaje příštích období	17	18
D.2.	Výnosy příštích období	17	18

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	Josef Jošt
---	------------

PŘÍLOHA F: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2020

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 Pardubice

Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu ke dni 31.12.2020
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2542	3223
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	1250	1462
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	253	271
A.3	Služby	997	1191
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	826	668
D.1.	Mzdové náklady	611	446
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	215	222
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	144	153
D.2.2.	Ostatní náklady	71	69
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	884	896
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	884	896
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	884	896
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek		
III.	Ostatní provozní výnosy	300	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	300	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady	90	80
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky	90	80
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období		
F.5.	Jiné provozní náklady		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-208	117
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
J.	Nákladové úroky a podobné náklady		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy	1744	2570
K.	Ostatní finanční náklady	230	171
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	1514	2399
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1306	2516
L.	Daň z příjmů	78	412
L.1.	Daň z příjmů splatná	78	412
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1228	2104
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1228	2104
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	4586	5793

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce: Josef Jošt

PŘÍLOHA G: Rozvaha společnosti za rok 2021

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	15051226 / CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského, 433 433, 53002 Pardubice

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

	A K T I V A	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	24473	7875	16598	18801
B.	Stálá aktiva	16799	7875	8924	9726
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	215	215	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	215	215	0	0
B.I.2.1.	Software	215	215	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	16584	7660	8924	9726
B.II.1.	Pozemky a stavby	12243	4372	7871	7937
B.II.1.1.	Pozemky	445	0	445	449
B.II.1.2.	Stavby	11798	4372	7426	7488
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	2846	1815	1031	1767
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1495	1473	22	22
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1495	1473	22	22
C.	Oběžná aktiva	7604		7604	9013
C.II.	Pohledávky	1102		1102	1140
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1102		1102	1140
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	895		895	913
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	207		207	227
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	0		0	206
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	207		207	21
C.IV.	Peněžní prostředky	6502		6502	7873
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	5464		5464	3629
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1038		1038	4244
D.	Časové rozlišení aktiv	70		70	62
D.1.	Náklady příštích období	70		70	62

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	16598	18801
A.	Vlastní kapitál	15261	13408
A.I.	Základní kapitál	120	120
A.I.1.	Základní kapitál	120	120
A.III.	Fondy ze zisku	389	389
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	33	33
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	356	356
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	12899	11671
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	12899	11671
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1853	1228
B.+C.	Cizí zdroje	1324	5376
C.	Závazky	1324	5376
C.II.	Krátkodobé závazky	1324	5376
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	294	3059
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	753	29
C.II.8.	Závazky ostatní	277	2288
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	2150
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	37	34
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	21	20
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	219	84
D.	Časové rozlišení pasiv	13	17
D.1.	Výdaje příštích období	13	17

PŘÍLOHA H: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2021

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	15051226 / CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského, 433 433, 53002 Pardubice

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2581	2542
A.	Výkonová spotřeba	2123	1250
A.2	Spotřeba materiálu a energie	293	253
A.3	Služby	1830	997
D.	Osobní náklady	781	826
D.1.	Mzdové náklady	514	611
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	267	215
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	175	144
D.2.2.	Ostatní náklady	92	71
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	831	884
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	831	884
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	831	884
III.	Ostatní provozní výnosy	3526	300
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	3526	300
F.	Ostatní provozní náklady	161	90
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	63	0
F.3.	Daně a poplatky	98	99
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	2211	-208
VII.	Ostatní finanční výnosy	256	1744
K.	Ostatní finanční náklady	164	230
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	92	1514
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	2303	1306
L.	Daň z příjmů	450	78
L.1.	Daň z příjmů splatná	450	78
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1853	1228
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1853	1228
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	6363	4586

PŘÍLOHA I: Rozvaha společnosti za rok 2022

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 Pardubice

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	23244	8355	14889	16598
B.	Stálá aktiva	17144	8355	8789	8924
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	215	215	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	215	215	0	0
B.I.2.1.	Software	215	215	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	16929	8140	8789	8924
B.II.1.	Pozemky a stavby	12204	5258	6946	7871
B.II.1.1.	Pozemky	444		444	445
B.II.1.2.	Stavby	11760	5258	6502	7426
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	3035	1215	1820	1031
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	1690	1667	23	22
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1690	1667	23	22
C.	Oběžná aktiva	6023		6023	7604
C.II.	Pohledávky	1216		1216	1102
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	1216		1216	1102
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	867		867	895
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	349		349	207
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	337		337	0
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	12		12	207
C.IV.	Peněžní prostředky	4807		4807	6502
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	4563		4563	5464
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	244		244	1038
D.	Časové rozlišení aktiv	77		77	70
D.1.	Náklady příštích období	77		77	70

PASIVA		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	14889	16598
A.	Vlastní kapitál	14554	15261
A.I.	Základní kapitál	120	120
A.I.1.	Základní kapitál	120	120
A.III.	Fondy ze zisku	389	389
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	33	33
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	356	356
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	14752	12899
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	14752	12899
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-707	1853
B.+C.	Cizí zdroje	312	1324
C.	Závazky	312	1324
C.II.	Krátkodobé závazky	312	1324
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	189	294
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	31	753
C.II.8.	Závazky ostatní	92	277
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	32	37
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	18	21
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	42	219
D.	Časové rozlišení pasív	23	13
D.1.	Výdaje příštích období	23	13

PŘÍLOHA J: Výkaz zisku a ztráty společnosti za rok 2022

Daňový subjekt:	Joštova realitní kancelář - JORK spol.s r.o.
IČ / DIČ:	CZ15051226
Sídlo účetní jednotky:	Sladkovského 433, 53002 Pardubice

**Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2022
(v celých tisících Kč)**

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2893	2581
A.	Výkonová spotřeba	2387	2123
A.2	Spotřeba materiálu a energie	326	293
A.3	Služby	2061	1830
D.	Osobní náklady	687	781
D.1.	Mzdové náklady	481	514
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	206	267
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	146	175
D.2.2.	Ostatní náklady	60	92
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	1119	831
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	1119	831
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	1119	831
III.	Ostatní provozní výnosy	1683	3526
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	1683	3526
F.	Ostatní provozní náklady	108	161
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	63
F.3.	Daně a poplatky	83	98
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	275	2211
VII.	Ostatní finanční výnosy	51	256
K.	Ostatní finanční náklady	992	164
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-941	92
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-666	2303
L.	Daň z příjmů	41	450
L.1.	Daň z příjmů splatná	41	450
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-707	1853
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-707	1853
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	4627	6363