

Finanční analýza a plánování podniku

3. cvičení

Na třetím cvičení si vyzkoušíme aplikovat znalosti týkající se úprav vstupních dat a informací pro vyhodnocení finančního zdraví obchodní korporace. Budeme se soustředit zejména na rozvahu. Na výsledovku se podíváme až na dalším cvičení.

Začněme diskuzí

- 1) Uveďte nějakou společnost (či více společností), jejíž produkty (i) běžně, (ii) méně často, (iii) výjimečně ve svém životě využíváte (tj. jste klienty takové/ých společnosti/i)
 - a. Jakou podnikatelskou činnost taková společnost vykonává? Vykonává i jinou podnikatelskou činnost?
 - b. Za využití jakých kritérií vlastně vykonávanou podnikatelskou činnost definujete?
 - c. Může společnost vykonávat více podnikatelských činností?
 - d. A co je to vlastně ve Vašem porozumění podnikatelská činnost?

- 2) Předpokládejte, že váš úkol je posoudit celkové finanční zdraví společnosti.
 - a. Proč může mít smysl u analyzované společnosti definovat mimořádnou, nahodilou, nikoliv klíčovou (hlavní) podnikatelskou činnost?
 - b. Dokážete uvést, zdali mají statutární výkazy (rozvaha, výsledovka, výkaz o cash flow) sestavené dle ČÚS nějaké limity?
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 - c. Jak byste navrhovali identifikované limity vyřešit?

Cvičné příklady (stáhněte si pracovní materiál k příkladům [zde](#)).

Použití názvy společností jsou jen pracovní, pro potřeby výuky. Ke dni zpracování příkladu taková společnost nebyla v obchodním rejstříku zapsána

- 1) Společnost 123budovy a.s. se zabývá dlouhodobým i krátkodobým pronájmem vlastních komerčních nemovitostí. Pronajímá své budovy i pozemky. Pozemky jsou de facto pronajímány pouze pro zemědělské účely. K nemovitostem jste získali tyto informace:
 - Pozemky ve Středních a Jižních Čechách se daří obsazovat dlouhodobými pachtovními smlouvami, přičemž tyto smlouvy obsahují inflační doložky ke smluvenému pachtovnímu. Podle Vašeho názoru je tržní hodnota těchto pozemků 470 mil. Kč.
 - Pozemky v Karlovarském kraji byly postiženy před Vánoci povodněmi z nečekaně silného tání sněhu v Krušných horách. Došlo k významnému podemletí pozemků ležících u břehů řeky Ohře a ke značnému odplavení ornice. Existuje značné riziko toho, že významně klesla bonita těchto pozemků. Situace se týká 45 % procent plochy pozemků. Dle Vašeho názoru se do budoucna může už jen očekávat využití pozemků jako travního porostu, nikoliv pro hospodářské plodiny jako doposud. Plochy pro hospodářské plodiny si dle Vašeho názoru udržují svou původní hodnotu, kdežto zbylé plochy přišly o 60 % své hodnoty.
 - Kancelářská budova v Praze je hodnocena jako kategorie A. Společnosti se podařilo najít dlouhodobé nájemce a je zcela obsazena, nájemci mají nájemní smlouvy s inflačními doložkami a nejsou problémy s platbami nájemného. Tato budova byla pořízena před 4 lety a je rovnoměrně odepisována (společnost aplikuje účetní rovnoměrný 20-letý odpisový model). Podle Vašeho názoru je tržní hodnota této budovy 630 mil. Kč.
 - Kancelářská budova v Plzni je hodnocena jako kategorie B. Tato budova se dlouhodobě potýká s tím, že se jí nedaří najít klientelu a její naplněnost se poslední 3 roky pohybuje jen kolem 35 %. Byla pořízena před 6 lety a je rovnoměrně odepisována (společnost aplikuje účetní rovnoměrný 20-letý odpisový model). Od managementu společnosti víte, že se ukončují jednání o prodeji této nemovitosti 3. osobě (nezávislému kupujícímu, i když jste zjistili, že kupující je majoritním nájemcem v této budově). Z návrhu kupní smlouvy jste se dozvěděli, že prodejní cena má být ve výši 285 mil. Kč a splatnost bude hned při podpisu smlouvy ve formě notářské úschovy do doby přepisu budovy v katastru nemovitostí.
 - Bytový dům v Karviné má zejména bytové jednotky 2kk a z 1/2 má dlouhodobé nájemce s komerčním nájmem a inflačními doložkami, z 1/4 má krátkodobé nájemce, přičemž se daří opakovaně dosahovat tržní nájmné již 5 let po sobě, z 1/4 má nájemce za tzv. regulované nájmné a jedná se o nájemce již z doby před 7 lety, kdy tato budova byla pořízena od původního vlastníka, bytového družstva. Společnost budovu odepisuje rovnoměrně a aplikuje účetní odpisy v 35-letém odpisovém modelu. Podle Vašeho názoru je tržní hodnota této budovy 145 mil. Kč.
 - Bytový dům v Brně byl pořízen před 2 lety s cílem krátkodobého pronajímání, zejména studentům místních universit. Budova má 70 bytových jednotek. Společnosti se při daném nájmu nedaří jednotlivé bytové jednotky obsazovat a s přihlednění výhledu do dalšího roku se nedosáhne vyššího podílu pronájmu než 25 %. Společnost se rozhodla rozprodat 70 % bytových jednotek. Očekávaná prodejní cena jedné jednotky (všechny jednotky jsou stejně vybavené a v podstatě i stejně prostorné) je 5 mil. Kč.

Jak s výše uvedenými informacemi naložíte při analýze aktiv společnosti pro účely faktického vyhodnocení finanční pozice (finančního zdraví) společnosti? Sestavte příslušný podklad v excelu.

Aktiva společnosti 123 budovy a.s. ke konci aktuálního účetního období (v tis. Kč)

	Původní pořizovací cena
Zemědělské pozemky - Střední Čechy	175 000
Zemědělské pozemky - Jižní Čechy	245 000
Zemědělské pozemky - Karlovarský kraj	97 000
Kancelářské budovy - Praha	570 000
Kancelářské budovy - Plzeň	396 000
Bytový dům - Karviná	168 000
Bytový dům - Brno	315 000

2) Česká společnost NakupniVozik a.s. je sítí 14 středních supermarketů a 2 hypermarketů. Ze získaných podkladů a vlastního místního šetření máte tyto informace:

- 1 % zboží společnosti považujete za zcela neprodejně;
- krátkodobé pohledávky ve výši 50 mil. Kč jsou předmětem podané žaloby a šanci na úspěch pro prostudování kauzy vidíte jako velmi malý;
- s ohledem na materialitu pohledávky za mateřskou společností jste si nechali předložit příslušnou smluvní dokumentaci a historické toky spojené s mateřskou společností – zjistili jste, že část pohledávky ve výši 1 mld. je fakticky dlouhodobou pohledávkou, neboť tato výše je pravidelně „rolována“ již několik předcházejících let, dále jste s ohledem na skutečnost, že je evidován i závazek za mateřskou společností ve výši 141 mil. Kč, tento závazek jste celý započítali s krátkodobou pohledávkou za mateřskou společností;
- peněžní prostředky nad celkovou částku 700 mil. Kč považujete za tzv. „excess cash“;
- dlouhodobě přijatá záloha je fakticky krátkodobým závazkem;
- po prověření zaměstnanecké struktury jste zjistili, že 15 mil. závazků (10 mil. Kč z titulu mzdových nákladů a 5 mil. z titulu nákladů na soc. a zdrav. pojištění) spojených se zaměstnanci nesouvisí s core businessem

Společnost NakupniVozik a.s. vykázala ke konci aktuálního účetního období (v mil. Kč)

	Běžné		Běžné
Oběžná aktiva	5 334	Závazky	5 077
Zásoby	2 164	Dlouhodobé závazky	53
Výrobky a zboží	2 164	Dlouhodobé přijaté zálohy	35
Zboží	2 164	Závazky – ostatní	18
Pohledávky	2 414	Jiné závazky	18
Dlouhodobé pohledávky	293	Krátkodobé závazky	5 024
Odložená daňová pohledávka	293	Krátkodobé přijaté zálohy	82
Krátkodobé pohledávky	2 121	Závazky z obchodních vztahů	2 648
Pohledávky z obchodních vztahů	306	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	141
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 611	Závazky ostatní	2 153
Pohledávky – ostatní	204	Závazky k zaměstnancům	217
Krátkodobé poskytnuté zálohy	111	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112
Dohadné účty aktivní	89	Stát – daňové závazky a dotace	222
Jiné pohledávky	4	Dohadné účty pasivní	1 529
Peněžní prostředky	756	Jiné závazky	73
Peněžní prostředky v pokladně	529	Časové rozlišení pasiv	150
Peněžní prostředky na účtech	227	Výdaje příštích období	128
Časové rozlišení aktiv	451	Výnosy příštích období	22
Náklady příštích období	125		
Příjmy příštích období	326		

Zanalyzujte ekonomickou výši pracovního kapitálu a připravte pro takovou analýzu podklad v excelu.

Odpovězte na níže položené otázky

- 1) Označte pravdivá tvrzení týkající se smyslu toho, proč definovat investovaný kapitál
 - a) souvisí s potřebou oddělit majetek provozně potřebný a nepotřebný
 - b) je vhodné (ideální) provést přecenění na reálné hodnoty
 - c) pro jeho vymezení se vždy užívají IFRS standardy
 - d) slouží pouze pro vymezení goodwillu
 - e) lze jej bez dalšího vyčíst přímo z rozvahy
 - f) souvisí s uspořádáním podnikatelské činnosti analyzovaného podniku, obvykle definicí „core business“

- 2) Tvrzení ANO / NE: ukazatel CE (capital employed) nemůže být nižší než celková výše dlouhodobého investovaného kapitálu IC (invested capital)

- 3) Vyjmenujte 5 příklady úprav v pasivech, které souvisejí s definicí ukazatele CE (capital employed).
 -
 -
 -
 -
 -

- 4) Vysoká výše dlouhodobého majetku
 - a) může indikovat provedení investiční cyklus společnosti
 - b) může indikovat druh podnikání společnosti
 - c) může indikovat nedostatek investičních příležitostí společnosti
 - d) ovlivní dobu obratu dlouhodobého majetku

- 5) Za pozitivní trend v rámci finančního zdraví lze označit
 - a) dlouhodobě vyšší tempo růstu aktiv oproti tempu růstu tržeb
 - b) dlouhodobě nižší tempo růstu pasiv oproti tempu růstu aktiv
 - c) dlouhodobě vyšší tempo růstu tržeb oproti tempu růstu pracovního kapitálu
 - d) krátkodobé vyčerpání limitu kontokorentního provozního financování

- 6) Vyplacení dividend z nerozděleného zisku minulých let povede
 - a) ke změně doby obratu dl. aktiv
 - b) ke snížení vlastního kapitálu
 - c) ke zvýšení investičního cash flow
 - d) ke snížení čerpaného kontokorentního úvěru
 - e) ke zvýšení cash flow

- 7) Zdroje dat a informací pro finanční analýzu
 - a) tvoří kompletní množinu, která je pro daný konkrétní úkol využita dle faktické (reálné) dostupnosti a dle přezkoumatelných (zdůvodněných) úvah finančního analytika
 - b) se zaměřují nejen na kvantitativní data a informace o daném podniku, ale také na kvalitativní informace o konkurenci, resp. srovnatelných společnostech
 - c) není obvyklé, že by měly svou formální podobou (i když se můžeme setkat s definovanou podobou rozvahy nebo výroční zprávy)
 - d) mohou mít svůj zákonný rozsah
 - e) podléhají subjektivnímu vyhodnocení konkrétního finančního analytika

- 8) Splacení (jistiny) poskytnuté krátkodobé půjčky dlužníkem se v jeho účetnictví (v účetnictví dlužníka) projeví
 - a) změnou bilanční sumy

- b) změnou struktury aktiv
 - c) snížením výše finančního výsledku hospodaření ve výsledovce
 - d) snížením cash flow
- 9) Mezi typické úpravy aktiv s cílem zjistit výši investovaného kapitálu zahrneme
- a) vyloučení provozní (nutné) výše peněžních prostředků, které zjistíme z výkazu cash flow (např. formou průměrné výše peněžní likvidity za posledních několik účetních období)
 - b) vyloučení takové výše dlouhodobých aktiv, které jsou sice provozně nutné, ale nejsou efektivně využity (tj. alespoň na 80 % kapacity)
 - c) vyloučení dlouhodobých pohledávek, protože nejsou součástí pracovního kapitálu
 - d) přecenění dlouhodobých majetků (např. strojů), které společnost stále využívá pro svou klíčovou podnikatelskou činnost, ale které už jsou zcela účetně odepsané
- 10) Zdroje dat a informací pro finanční analýzu
- a) mají mít všichni zpracovatelé finančních analýz stejné, což zajistí objektivitu výstupů
 - b) si definuje každý analytik sám a odvíjí se od toho, jak zní úkol v rámci dané finanční analýzy a jaký je účel využití
 - c) by měly být uvedené ve zprávě analytika (pokud je písemná), což umožní lepší srovnatelnost případných oponentních závěrů
 - d) tvoří pomyslnou množinu, přičemž je otázkou, zdali bude analytikovi dostupná zcela či jen z části
 - e) jsou vždy tvořeny veškerými informacemi o analyzovaném podniku
 - f) obsahují obvykle externí informace
- 11) Účetní závěrka společnosti bude obsahovat vždy
- a) zprávu auditora
 - b) informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
 - c) daňové příznání společnosti a výpočet efektivního zdanění
 - d) popis a předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti společnosti
 - e) informace o vývoji jejich výkonnosti, činnosti a stávajícím hospodářském postavení
 - f) přílohu k účetní závěrce
 - g) rozvahu