

Znalecký posudek 048980/2023

Označení dle evidence znalce: **321/3/2023**

Zadavatel: **ZPA Jinonice, a.s.
Milady Horákové 394/37
170 00 Praha 7 - Holešovice
IČ 45273430**

Žádost/objednávka: **objednávka ze dne 22.8.2023**

Posudek vyžádal: **Ing. Milan Kotáb, předseda správní rady**

*Popis předmětu
znaleckého posudku:* **předmětem posouzení je hodnota účastnických
cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice,
a.s.**

*Obor a odvětví, ve kterém je
znalecký posudek podán:* **obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se
specializací oceňování podniků**

*Datum, ke kterému je
posouzení provedeno:* **31.8.2023**

*Datum, do kterého má být
posudek vyhotoven:* **30.9.2023**

Znalecký posudek vypracoval: **Ing. Vlastimil Trávník
Za Humny 766
664 42 Modřice (Brno)
tel. 776-320326**

*Soudní znalec pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady se specializací oceňování podniků.*

Počet listů včetně obálky: **47**
Počet listů příloh: **1 x datové CD**
Počet vyhotovení: **celkem 13, z toho jsou výtisky 1 až 12 předány
zadavateli, výtisk číslo 13 je uložen v archivu znalce**

Číslo vyhotovení: _____

Obsah znaleckého posudku

1.	Zadání znaleckého posudku	5
1.1.	Otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	5
1.2.	Účel použití znaleckého posudku	5
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem s vlivem na přesnost závěru posudku.....	5
2.	Výčet podkladů	5
2.1.	Fyzický nález.....	5
2.2.	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	5
2.3.	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.4.	Ověření věrohodnosti zdroje dat	6
2.5.	Identifikace subjektů.....	6
2.6.	Názvosloví.....	7
	NÁLEZ.....	7
3.	Metodika sběru dat.....	7
3.1.	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat a jejich zpracování	7
3.2.	Výčet použitých dat	8
4.	Strategická analýza.....	8
4.1.	Údaje o společnosti.....	8
4.1.1.	Předmět podnikání.....	8
4.1.2.	Vlastnická struktura.....	8
4.1.3.	Řídící struktura	9
4.1.4.	Výrobní náplň společnosti.....	9
4.1.5.	Počet zaměstnanců	9
4.1.6.	Organizační struktura provozoven	9
4.2.	Analýza vnějšího potenciálu.....	9
4.2.1.	Vymezení relevantního trhu	9
4.2.1.1.	Teritoria dodávek	9
4.2.1.2.	Rozhodující odběratelé	9
4.2.1.3.	Rozhodující dodavatelé.....	10
4.2.1.4.	Vymezení relevantního trhu z hlediska odvětví.....	10
4.2.2.	Tendence relevantního trhu	10
4.2.2.1.	Vymezení základních faktorů ovlivňujících relevantní trh.....	10
4.2.2.2.	Vymezení specifických faktorů ovlivňujících relevantní trh.....	10
4.2.3.	Prognóza budoucího vývoje trhu.....	10
4.3.	Analýza konkurenční síly	10
4.3.1.	Dosavadní tržní podíl společnosti a hlavní cíle.....	10

4.3.2.	Konkurence	10
4.3.3.	Nepřímé faktory konkurenční síly.....	10
4.3.4.	Přímé faktory konkurenční síly	11
4.3.4.1.	Cílový zákazník a obchodní produkt	11
4.3.4.2.	Ceny	11
4.3.4.3.	Místo prodeje - odběru	11
4.3.4.4.	Propagace, prezentace	11
4.3.5.	Vyhodnocení konkurenční síly podniku	11
4.3.5.1.	Silné stránky.....	11
4.3.5.2.	Slabé stránky	11
4.3.5.3.	Příležitosti	12
4.3.5.4.	Hrozby.....	12
4.3.5.5.	Závěr	12
5.	Perspektiva společnosti a prognóza tržeb.....	12
6.	Finanční analýza.....	12
6.1.	Obecné skutečnosti	12
6.2.	Finanční výkazy.....	12
6.2.1.	Rozvaha.....	12
6.2.2.	Výkaz zisků a ztrát	16
6.3.	Popis poměrových ukazatelů	18
6.3.1.	Ukazatele rentability	18
6.3.2.	Ukazatele likvidity	19
6.3.3.	Ukazatele využití a obratovosti	20
6.3.4.	Ukazatele zadluženosti	24
6.3.5.	Ukazatele úrokového krytí	25
6.3.6.	Pracovní kapitál.....	26
6.3.7.	Altmanův index finančního zdraví.....	27
6.4.	Finanční analýza za období 2018 až 2022.....	28
6.4.1.	Struktura rozvahy a výkazu zisku a ztrát	28
6.4.2.	Poměrové ukazatele.....	30
6.4.3.	Rychlý test.....	31
6.4.4.	Cash Flow.....	32
6.4.5.	Vývoj výsledku hospodaření	33
6.4.6.	Vývoj tržeb	33
6.4.7.	Rentabilita investovaného kapitálu	34
6.4.8.	Ukazatel ekonomické přidané hodnoty EVA.....	34
6.4.8.1.	Výpočet předchozí hodnoty WACC	35

6.4.8.2.	Výpočet NOPAT	36
6.4.8.3.	Výpočet NOA a operační rentability	37
6.4.8.4.	Výpočet EVA	37
6.5.	Finanční analýza za období 2019 až 31.8.2023	38
6.5.1.	Struktura rozvahy a výkazu zisku a ztrát	38
6.5.2.	Poměrové ukazatele	40
6.5.3.	Rentabilita investovaného kapitálu	41
6.5.4.	Tržby a výsledek hospodaření	41
6.6.	Závěr	42
POSUDEK		42
7.	Ocenění společnosti	42
7.1.	Postup znalce při analýze dat	42
7.2.	Ocenění na základě analýzy majetku	42
7.2.1.	Popis použité metody ocenění	42
7.2.2.	Hledaná kategorie hodnoty	42
7.2.3.	Pohledávky za společníky	42
7.2.4.	Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	43
7.2.5.	Peněžní prostředky na účtech	43
7.2.6.	Závazky ke společníkům	43
7.2.7.	Závazky z obchodních vztahů	43
7.2.8.	Krátkodobé finanční výpomoci	43
7.2.9.	Stát – daňové závazky a dotace	44
7.2.10.	Stanovení substanční hodnoty	44
7.3.	Ocenění společnosti na základě analýzy výnosů	44
7.4.	Stanovení odhadu hodnoty akcií	44
8.	Odůvodnění	45
8.1.	Interpretace výsledků analýzy	45
8.2.	Kontrola postupu	45
9.	Závěr – výsledek analýzy dat	46
9.1.	Přehled výsledků podle použitých metod	46
9.2.	Otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku	46
9.3.	Odpověď na položenou otázku	46
10.	Znalecká doložka	47

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s., sídlem Milady Horákové 394/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 45273430, ke dni 31.8.2023.

1.2. Účel použití znaleckého posudku

Posudek bude sloužit jako podklad pro nucený přechod (squeeze-out) účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s., sídlem Milady Horákové 394/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 45273430.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem s vlivem na přesnost závěru posudku

Při zadání posudku nebyly výslovně sděleny skutečnosti s vlivem na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

2.1. Fyzický nález

Nález byl proveden formou:

- osobní konzultace s předsedou správní rady Ing. Milanem Kotábem dne 22.8.2023,
- analýzou účetních podkladů.

2.2. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Volba zdrojů dat zohledňuje:

- požadavek zadavatele, kterým je stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s., sídlem Milady Horákové 394/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 45273430,
- použité metody ocenění.

2.3. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data použitá pro stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. jsou získána především z následujících zdrojů:

- osobní konzultace s předsedou správní rady Ing. Milanem Kotábem dne 22.8.2023, zde se jedná hlavně o předmět podnikání a podnikatelský záměr pro budoucí období,
- účetní závěrky za období 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 1.1. až 31.8.2023,
- ostatní účetní podklady,
- výpis z portfolia cenných papírů a hotovosti v investičním fondu obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S.

2.4. Ověření věrohodnosti zdroje dat

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly tomu, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování znaleckého posudku. Vycházel pouze z prohlášení zadavatele posudku o pravosti a platnosti těchto dokladů.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření vlastnických vztahů k předmětu ocenění a tyto vztahy také nejsou zahrnuty do skutečností, které byly vzaty do úvahy pro stanovení závěrů a odhadnutých hodnot.

2.5. Identifikace subjektů

Datum vzniku a zápisu:	4. května 1992
Spisová značka:	B 1495 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	ZPA Jinonice, a.s.
Sídlo:	Milady Horákové 394/37, Holešovice, 170 00 Praha 7
Identifikační číslo:	45273430
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Správní rada:	
Předseda správní rady:	Ing. MILAN KOTÁB, dat. nar. 18. října 1956 Platanová 161, Želivec, 251 68 Sulice Den vzniku funkce: 29. listopadu 2017
Počet členů:	1
Akcie:	378 789 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 180,- Kč

Základní kapitál: 68 182 020,- Kč
Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti: Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Dle smlouvy o fúzi sloučením uzavřené dne 8. srpna 2007 společnost ZPA Jinonice, a.s., se sídlem Ústí nad Orlicí, Bělisko 1227, PSČ 562 01, IČ 452 73 430, jako nástupnická společnost, převzala jmění zanikající společnosti ZPA sport, a.s., se sídlem Ústí nad Orlicí, V Lukách 1515, PSČ 562 01, IČ 252 95 284.

2.6. Názvosloví

Spravedlivá hodnota – odhadovaná cena pro převod aktiva nebo závazku mezi dvěma konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží zájmy každé z těchto stran. (s využitím M. Mařík: Metody oceňování podniku, Ekopress s.r.o., 2018)

Tržní hodnota – odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. (definice dle Zák. 151/197 Sb. Zákon o oceňování majetku)

NÁLEZ

3. Metodika sběru dat

3.1. Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat a jejich zpracování

Sběr dat pro stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. byl proveden hlavně z následujících zdrojů:

- osobní konzultace s předsedou správní rady Ing. Milanem Kotábem dne 22.8.2023, zde se jedná hlavně o předmět podnikání a podnikatelský záměr pro budoucí období,
- účetní závěrky za období 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 1.1. až 31.8.2023,
- ostatní účetní podklady,
- výpis z portfolia cenných papírů a hotovosti v investičním fondu obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S.

Při jejich zpracování byly použity následující postupy:

- strategická analýza,
- finanční analýza,
- metody ocenění uvedené v příslušných kapitolách.

3.2. Výčet použitých dat

Data použitá pro stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. zahrnují především:

- údaje získané při osobní konzultaci s předsedou správní rady Ing. Milanem Kotábem dne 22.8.2023,
- účetní závěrky za období 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 1.1. až 31.8.2023,
- ostatní účetní podklady,
- výpis z portfolia cenných papírů a hotovosti v investičním fondu obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S.

Účetní závěrky a výpis z portfolia cenných papírů a hotovosti u společnosti Saxo Bank A/S se nachází na přiloženém CD.

4. Strategická analýza

4.1. Údaje o společnosti

4.1.1. Předmět podnikání

Předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je ke dni ocenění pouze správa vlastního finančního majetku prostřednictvím obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup, Dánsko. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti.

4.1.2. Vlastnická struktura

Společnost ZPA Jinonice, a.s. vydala 378.789 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 180,- Kč. Akcie jsou evidovány v sídle společnosti, anonymizovaný seznam akcionářů poskytnutý zadavatelem je následující:

Vlastník	Adresa	Počet akcií	Podíl (%)
Ing. Milan Kotáb	Platanova 161, Sulice-Želivec, 251 68 Kamenice	375 532	99,1402%
Akcionář A	-	2 787	0,7358%
Akcionář B	-	210	0,0554%
Akcionář C	-	86	0,0227%
Akcionář D	-	85	0,0224%
Akcionář E	-	50	0,0132%
Akcionář F	-	20	0,0053%
Akcionář G	-	14	0,0037%
Akcionář H	-	2	0,0005%
Akcionář I	-	2	0,0005%
Akcionář J	-	1	0,0003%

Počet akcií celkem	378 789	
Majoritní akcionář celkem	375 532	99,14%
Minoritní akcionáři celkem	3 257	0,86%

4.1.3. Řídící struktura

Řízení společnosti je jednostupňové. Funkci výkonného a ekonomického ředitele zastává v jedné osobě Ing. Milan Kotáb z titulu funkce předsedy správní rady.

4.1.4. Výrobní náplň společnosti

Předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku prostřednictvím obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup, Dánsko. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti.

4.1.5. Počet zaměstnanců

K datu ocenění 31.8.2023 neměla společnost ZPA Jinonice, a.s. zaměstnance.

4.1.6. Organizační struktura provozoven

Administrativní centrum společnosti ZPA Jinonice, a.s. se nachází na adrese Milady Horákové 394/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice.

4.2. Analýza vnějšího potenciálu

4.2.1. Vymezení relevantního trhu

4.2.1.1. *Teritoria dodávek*

Teritoria dodávek nejsou, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.2.1.2. *Rozhodující odběratelé*

Rozhodující odběratelé nejsou, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.2.1.3. *Rozhodující dodavatelé*

Rozhodující dodavatelé nejsou, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.2.1.4. *Vymezení relevantního trhu z hlediska odvětví*

Předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.2.2. Tendence relevantního trhu

4.2.2.1. *Vymezení základních faktorů ovlivňujících relevantní trh*

Obecným faktorem je vývoj kapitálových trhů.

4.2.2.2. *Vymezení specifických faktorů ovlivňujících relevantní trh*

Specifickými faktory jsou:

- odborná erudice Ing. Milana Kotába jako investora,
- vývoj hodnoty konkrétních cenných papírů, které tvoří investiční portfolio společnosti ZPA Jinonice, a.s.

4.2.3. Prognóza budoucího vývoje trhu

Obecným faktorem je vývoj kapitálových trhů.

4.3. Analýza konkurenční síly

4.3.1. Dosavadní tržní podíl společnosti a hlavní cíle

Tržní podíl nelze stanovit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku, cílem je zisk.

4.3.2. Konkurence

Konkurenci nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.3. Nepřímé faktory konkurenční síly

Faktory nepřímé konkurenční síly nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.4. Přímé faktory konkurenční síly

Faktory přímé konkurenční síly nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.4.1. Cílový zákazník a obchodní produkt

Cílový segment trhu a obchodní produkt nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.4.2. Ceny

Předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku, nelze porovnávat ceny na cílovém segment trhu a obchodní produkt.

4.3.4.3. Místo prodeje - odběru

Místo prodeje nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.4.4. Propagace, prezentace

Propagace a prezentace nejsou využívány, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.5. Vyhodnocení konkurenční síly podniku

4.3.5.1. Silné stránky

Silné stránky konkurenční síly nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.5.2. Slabé stránky

Slabé stránky konkurenční síly nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.5.3. Příležitosti

Příležitosti rozvoje nelze vymezit, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti.

4.3.5.4. Hrozby

Obecným ohrožením je pád kapitálových trhů. Specifické faktory ohrožující podnikatelskou činnost společnosti ZPA Jinonice, a.s. nelze vymezit, předmětem podnikání je pouze správa vlastního finančního majetku.

4.3.5.5. Závěr

- předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku a nemá jinou podnikatelskou aktivitu
- u společnosti ZPA Jinonice, a.s. nelze vymezit tržní pozici
- společnost nemá ke dni ocenění zaměstnance
- nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti

5. Perspektiva společnosti a prognóza tržeb

Předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je pouze správa vlastního finančního majetku. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti.

6. Finanční analýza**6.1. Obecné skutečnosti**

- společnost ZPA Jinonice, a.s. účtovala ve všech sledovaných obdobích v soustavě podvojného účetnictví
- účetní období je shodné s kalendářním rokem
- základní kapitál činí k datu ocenění 31.8.2023 částku 68.225 tis. Kč

6.2. Finanční výkazy**6.2.1. Rozvaha**

	ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
	AKTIVA CELKEM (tis. Kč)	1	54 490	45 519	53 939	67 970	33 510	22 594

A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2						
B.	Stálá aktiva	3	41 644	41 280	5 146	4 978	4 519	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	5						
2	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0	0	0
2.1	Software	7						
2.2	Ostatní ocenitelná práva	8						
3	Goodwill	9						
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10						
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12						
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13						
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	37 125	36 761	627	459	0	0
B. II. 1	Pozemky a stavby	15	36 093	36 093	0	0	0	0
1.1	Pozemky	16	31 883	31 883				
1.2	Stavby	17	4 210	4 210				
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 032	668	627	459		
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19						
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0	0	0
4.1	Pěstelské celky trvalých porostů	21						
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22						
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23						
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25						
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26						
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	4 519	4 519	4 519	4 519	4 519	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	4 519	4 519	4 519	4 519	4 519	
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29						
3	Podíly - podstatný vliv	30						
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31						
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32						
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33						
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35						
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36						
C.	Oběžná aktiva	37	12 846	4 239	3 541	62 992	28 991	22 594
C. I.	Zásoby	38	171	178	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	39	171	178				
2	Nedokončená výroba a polotovary	40						
3	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0	0	0
3.1	Výrobky	42						
3.2	Zboží	43						

4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44						
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	45						
C. II.	Pohledávky	46	11 497	3 481	2 582	2 110	1 633	906
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky	47	595	595	295	295	595	595
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	48						
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49						
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	50						
1.4	Odložená daňová pohledávka	51						
1.5	Pohledávky – ostatní	52	595	595	295	295	595	595
1.5.1	Pohledávky za společníky	53	595	595	295	295	595	595
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54						
1.5.3	Dohadné účty aktivní	55						
1.5.4	Jiné pohledávky	56						
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky	57	10 902	2 886	2 287	1 815	1 038	311
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	58	10 576	2 560	1 509	1 474	666	311
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59						
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	60						
2.4	Pohledávky – ostatní	61	326	326	778	341	372	0
2.4.1	Pohledávky za společníky	62						
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63						
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	64			101	322	331	
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	326	326	677	19	41	
2.4.5	Dohadné účty aktivní	66						
2.4.6	Jiné pohledávky	67						
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	69						
3.2	Komplexní náklady příštích období	70						
3.3	Příjmy příštích období	71						
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	16 786	13 616	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73						
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74				16 786	13 616	
C. IV.	Peněžní prostředky	75	1 178	580	959	44 096	13 742	21 688
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	76	368	319	235	370	5	
2	Peněžní prostředky na účtech	77	810	261	724	43 726	13 737	21 688
D.	Časové rozlišení aktiv	78	0	0	45 252	0	0	0
D. 1	Náklady příštích období	79			45 252			
2	Komplexní náklady příštích období	80						
3	Příjmy příštích období	81						

	PASIVA CELKEM (tis. Kč)	82	54 490	45 519	53 939	67 970	33 510	22 594
A.	Vlastní kapitál	83	47 677	37 608	50 759	61 158	25 290	17 045
A. I.	Základní kapitál	84	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225
1	Základní kapitál	85	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225
2	Vlastní podíly (-)	86						
3	Změny základního kapitálu	87						
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	88	-14 045	-14 045	-14 045	-14 045	-43 986	-50 614
A. II. 1	Ážio	89						
2	Kapitálové fondy	90	-14 045	-14 045	-14 045	-14 045	-43 986	-50 614
2.1	Ostatní kapitálové fondy	91	18 228	18 228	18 228	18 228	18 228	18 228

2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	-32 273	-32 273	-32 273	-32 273	-62 214	-68 842
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93						
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94						
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchod. korporací (+/-)	95						
A. III.	Fondy ze zisku	96	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	97	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482
2	Statutární a ostatní fondy	98						
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	-12 211	-20 986	-31 054	-20 903	-7 363	-13 431
A. IV. 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta min. let (+/-)	100	-4 769	-13 544	-23 612	-10 461	2 939	-3 129
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-7 442	-7 442	-7 442	-10 442	-10 302	-10 302
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103						
B. + C.	Cizí zdroje	104	6 813	7 911	3 180	6 812	8 220	5 549
B.	Rezervy	105	0	0	0	0	0	0
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106						
2	Rezerva na daň z příjmů	107						
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108						
4	Ostatní rezervy	109						
C.	Závazky	110	6 813	7 911	3 180	6 812	8 220	5 549
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	220	220	98	-15	571	67
C. I. 1	Vydané dluhopisy	112	0	0	0	0	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113						
1.2	Ostatní dluhopisy	114						
2	Závazky k úvěrovým institucím	115						
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116						
4	Závazky z obchodních vztahů	117			-9	-15		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118						
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119						
7	Závazky - podstatný vliv	120						
8	Odložený daňový závazek	121						
9	Závazky – ostatní	122	220	220	107	0	571	67
9.1	Závazky ke společníkům	123					179	67
9.2	Dohadné účty pasívní	124			107		392	
9.3	Jiné závazky	125	220	220				
C. II.	Krátkodobé závazky	126	6 955	7 196	2 587	6 797	7 649	5 482
C. II. 1	Vydané dluhopisy	127	0	0	0	0	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128						
1.2	Ostatní dluhopisy	129						
2	Závazky k úvěrovým institucím	130						
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131						
4	Závazky z obchodních vztahů	132	223	17	908	1 443	535	1 110
5	Krátkodobé směnky k úhradě	133						
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134						
7	Závazky - podstatný vliv	135						

8	Závazky – ostatní	136	6 732	7 179	1 679	5 354	7 114	4 372
8.1	Závazky ke společníkům	137						
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	6 421	6 961	1 541	3 775	7 114	3 576
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	170	117	26	233		
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	89	71	75	113		
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	52	30	37	1 233		796
8.6	Dohadné účty pasivní	142						
8.7	Jiné závazky	143						
C. III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0	0	0	0	0
C. III. 1	Výdaje příštích období	145						
2	Výnosy příštích období	146						
D.	Časové rozlišení pasiv	147	-362	495	495	30	0	0
D. 1	Výdaje příštích období	148	-362	495	495	30		
2	Výnosy příštích období	149						

6.2.2. Výkaz zisků a ztrát

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)			31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	8 744	7 760	2 708	2 541	2 695	3
II.	Tržby za prodej zboží	02						6
A.	Výkonová spotřeba	03	6 544	7 200	4 363	3 087	2 798	551
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	333	312	55	170	100	
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 780	3 741	2 607	1 383	1 979	-57
3.	Služby	06	2 431	3 147	1 701	1 534	719	608
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07						
C.	Aktivace (-)	08						
D.	Osobní náklady	09	2 738	2 604	2 577	2 911	2 762	0
1.	Mzdové náklady	10	2 119	1 981	2 079	2 191	2 176	
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	619	623	498	720	586	0
2. 1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	619	623	498	720	586	
2. 2	Ostatní náklady	13						
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	355	363	347	136	89	0
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	355	363	347	136	89	0
1. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	355	363	347	136	89	
1. 2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17						
2.	Úpravy hodnot zásob	18						
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19						
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	122	0	53 632	5 074	429	0
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21			7 500		347	
2	Tržby z prodaného materiálu	22	122		45 466	3 574	82	

3	Jiné provozní výnosy	23			666	1 500		
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	7 986	7 649	35 885	391	370	47
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	245		35 828	389	370	
2.	Prodaný materiál	26						
3.	Daně a poplatky	27	44	31	40	1		
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	7 600	7 600	-15 200			
5.	Jiné provozní náklady	29	97	18	15 217	1		47
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-8 757	-10 056	13 168	1 090	-2 895	-589
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0	0	50 166	0	3 500
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32				50 166		3 500
2	Ostatní výnosy z podílů	33						
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34						
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0	0	0	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36						
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37						
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38				36 622	3 169	4 519
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	0	0	0	0	0	0
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40						
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41						
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0	0	0	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	0	0	0	0	1	
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44					1	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45						
VII.	Ostatní finanční výnosy	46					12	
K.	Ostatní finanční náklady	47	17	12	17	36	15	9
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-17	-12	-17	13 508	-3 173	-1 028
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-8 774	-10 068	13 151	14 598	-6 068	-1 617
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0	0	1 199	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51				1 199		
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52						
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54						
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617

*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	8 866	7 760	56 340	57 781	3 136	3 509
---	---	----	-------	-------	--------	--------	-------	-------

6.3. Popis poměrových ukazatelů

6.3.1. Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují konečný efekt dosažený podnikatelskou činností k určitému vstupu, a to buď k celkovému kapitálu, k určitým složkám rozvahy, nebo k tržbám. Základním a nejkompexnějším měřítkem rentability je **rentabilita celkového kapitálu (aktiv)** která vyjadřuje, jaký efekt připadá na jednotku kapitálu (majetku) zapojeného do podnikatelské činnosti. **Ukazatel rentability vlastního kapitálu** stanovuje efekt dosažený na 1 Kč vlastního kapitálu, a je proto důležitý z pohledu vlastníků podniku. **Ukazatel rentability tržeb** měří výši zisku dosaženou na 1 Kč tržeb (jednotku měny obecně).

Je zřejmé, že čím vyšší jsou ukazatele rentability, tím více podnik zhodnocuje vynaložené zdroje, a tím je jeho situace příznivější.

Rentabilita tržeb

55	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54) * 100
02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

Podíl přidané hodnoty na tržbách a výkonech I

01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb * 100
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) * 100
08	Aktivace (-) (výnos) * 100
02	Tržby za prodej zboží * 100
03	Výkonová spotřeba (-) * 100
02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)

Rentabilita provozní činnosti I

30 Provozní výsledek hospodaření (+/-) * 100

02 Tržby za prodej zboží
 01 Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
 07 Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
 08 Aktivace (-) (výnos)

Rentabilita celkového kapitálu (aktiv)

49 Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48) * 100

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč)

Rentabilita vlastního kapitálu

55 Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54) * 100

83 Vlastní kapitál

6.3.2. Ukazatele likvidity

Ukazatelé likvidity měří schopnost podniku uspokojit své splatné (krátkodobé) závazky, které tvoří především závazky vůči dodavatelům, zaměstnancům, státu (daňové závazky, závazky ze sociálního zabezpečení), jiné závazky, běžné bankovní úvěry a výpomoci.

Nejpřísnějším ukazatelem likvidity je **okamžitá likvidita**, která poměřuje nejlikvidnější prostředky podniku, tj. jeho finanční majetek krátkodobé povahy (peníze v pokladně, běžný účet, krátkodobé cenné papíry, aj.) ke krátkodobým závazkům (krátkodobému cizímu kapitálu). Méně přísná je **rychlá likvidita**, která uvažuje navíc krátkodobé pohledávky (ty jsou méně likvidní, tj. obtížněji převoditelné na peníze než je tomu u finančního majetku). Nejméně přísným ukazatelem likvidity je **běžná likvidita**, vyjadřující poměr oběžných aktiv, tj. finančního majetku, pohledávek a zásob ke krátkodobým závazkům. Čím jsou ukazatele likvidity vyšší, tím je situace podniku z hlediska jeho platební pohotovosti lepší. Příliš vysoké ukazatele likvidity však nejsou také příznivé, neboť indikují vysoké hodnoty oběžných aktiv, resp. jejich některých složek (např. zásob, pohledávek, resp. i finančního majetku), které přinášejí malé zhodnocení. Snížení zásob či pohledávek nejen snižuje náklady s nimi spojené, ale především umožňuje snížení zde vázaného kapitálu a jeho využití na podnikatelské projekty, vedoucí k růstu produkce a tím i zisku. Se stejným kapitálem se dosahuje jeho vyššího zhodnocení a tím i růstu ukazatelů rentability.

Běžná likvidita

37 Oběžná aktiva
 47 Dlouhodobé pohledávky (-)

126 Krátkodobé závazky

Rychlá (pohotová) likvidita

72 Krátkodobý finanční majetek

75	Peněžní prostředky
57	Krátkodobé pohledávky

126	Krátkodobé závazky
-----	--------------------

Okamžitá (hotovostní) likvidita

72	Krátkodobý finanční majetek
75	Peněžní prostředky

126	Krátkodobé závazky
-----	--------------------

6.3.3. Ukazatele využití a obratovosti

Ukazatele aktivity charakterizují, jak efektivně podnik hospodaří s určitými složkami aktiv, resp. se svými zdroji. Tyto ukazatele se vyjadřují buď jako **počet obrátek** za rok, případně velikost tržeb dosažených za rok na 1 Kč (jednotku měny) určité složky aktiv či pasiv, nebo jako **doba obratu** (inkasa, splatnosti) ve dnech (360 děleno počtem obrátek).

Obecně platí, že čím je počet obrátek (doba obratu) vyšší, tím je situace podniku příznivější. Zrychlování obratu aktiv (kapitálu) znamená, že se stejnými aktivy (kapitálem) dosáhneme vyšších tržeb, resp. stejných tržeb lze dosáhnout s menším objemem aktiv (kapitálu). Růst tržeb vede ke zvyšování zisku, přičemž pokles potřebných aktiv (kapitálu) vede ke snížení nákladů (případně lze uvolněný kapitál užít na realizaci projektů, zajišťujících přírůsteky tržeb), takže v obou případech vede zrychlování obratu aktiv (kapitálu) k růstu zisku a tím i ukazatelů rentability.

Obrátka stálých aktiv a obrátka oběžných aktiv ukazují, jak přispívají ke zlepšování (či zhoršování) obratu aktiv obě tyto složky aktiv. Stejně tak obrátka zásob a pohledávek charakterizují vliv změn intenzity využívání těchto složek oběžných aktiv na obrátku oběžných aktiv. Zrychlená obrátka zásob znamená, že podnik vystačí s nižšími zásobami - průměrná doba skladování je nižší a tím jsou nižší i náklady skladování a je menší i výše kapitálu vázaného v zásobách. Obdobně zrychlování obratu pohledávek vede ke zkrácení průměrné doby splatnosti a tím i ke snížení potřeby kapitálu, což vede v případě snížení cizího kapitálu (např. překlenovacího inkasního úvěru) k menšímu úrokovému zatížení.

Zrychlování obratu krátkodobých závazků znamená, že se zkracuje doba splatnosti těchto závazků, což zlepšuje postavení podniku z pohledu jeho dodavatelů, současně však za jinak stejných podmínek rostou nároky na dlouhodobé zdroje financování.

Obrátka aktiv

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné

18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč)

Obrátka stálých aktiv

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

3 Stálá aktiva

Obrátka oběžných aktiv

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti
19	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

37 Oběžná aktiva

Obrátka vlastního kapitálu

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy

31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

83	Vlastní kapitál
----	-----------------

Obrátka pracovního kapitálu

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

37	Oběžná aktiva
47	Dlouhodobé pohledávky (-)
126	Krátkodobé závazky (-)

Obrátka zásob

02	Tržby za prodej zboží
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08	Aktivace (-) (výnos)
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22	Tržby z prodaného materiálu
23	Jiné provozní výnosy
31	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46	Ostatní finanční výnosy
28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

38	Zásoby
----	--------

Doba obratu zásob (ve dnech) I

38 Zásoby

03 Výkonová spotřeba / počet dnů
09 Osobní náklady / počet dnů

Obrátka krátkodobých pohledávek

02 Tržby za prodej zboží
01 Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07 Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08 Aktivace (-) (výnos)
21 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22 Tržby z prodaného materiálu
23 Jiné provozní výnosy
31 Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35 Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39 Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46 Ostatní finanční výnosy
28 Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18 Úpravy hodnot zásob
19 Úpravy hodnot pohledávek
42 Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

57 Krátkodobé pohledávky

Doba splatnosti pohledávek (ve dnech) I

57 Krátkodobé pohledávky

02 Tržby za prodej zboží / počet dnů
01 Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb / počet dnů
21 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku / počet dnů
22 Tržby z prodaného materiálu / počet dnů

Doba splatnosti pohledávek z obchodního styku (ve dnech) I

58 Pohledávky z obchodních vztahů

02 Tržby za prodej zboží / počet dnů
01 Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb / počet dnů

Obrátka krátkodobých závazků

02 Tržby za prodej zboží
01 Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb
07 Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)
08 Aktivace (-) (výnos)
21 Tržby z prodaného dlouhodobého majetku
22 Tržby z prodaného materiálu
23 Jiné provozní výnosy
31 Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)
35 Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)
39 Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)
46 Ostatní finanční výnosy

28	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období
17	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné
18	Úpravy hodnot zásob
19	Úpravy hodnot pohledávek
42	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti

126	Krátkodobé závazky
130	Závazky k úvěrovým institucím (-)

Doba splatnosti závazků (ve dnech) I

126	Krátkodobé závazky
130	Závazky k úvěrovým institucím (-)
138	Krátkodobé finanční výpomoci (-)

03	Výkonová spotřeba / počet dnů
09	Osobní náklady / počet dnů
27	Daně a poplatky / počet dnů

Doba splatnosti závazků z obchodního styku (ve dnech) I

132	Závazky z obchodních vztahů
-----	-----------------------------

03	Výkonová spotřeba / počet dnů
----	-------------------------------

Doba obratu provozních investic (ve dnech) I

38	Zásoby
57	Krátkodobé pohledávky
126	Krátkodobé závazky (-)
130	Závazky k úvěrovým institucím
138	Krátkodobé finanční výpomoci

02	Tržby za prodej zboží / počet dnů
01	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb / počet dnů
21	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku / počet dnů
22	Tržby z prodaného materiálu / počet dnů

6.3.4. Ukazatele zadluženosti

Čím vyšší je podíl vlastního kapitálu a stupeň samofinancování, tím je i vyšší **finanční stabilita podniku**, jeho odolnost vůči krizi a tím menší je jeho závislost na věřitelích. Čím je naopak vyšší podíl cizího kapitálu, tím horší je finanční stabilita podniku, a to zvláště v období poklesu tržeb. Nebezpečí vyplývající z vyšší zadluženosti však ještě závisí na struktuře zadlužení, neboť dlouhodobý cizí kapitál je bezpečnější než krátkodobý cizí kapitál. Vysoká celková zadluženost při vysoké zadluženosti dlouhodobým cizím kapitálem je tedy méně nebezpečná než vysoká celková zadluženost doprovázená nízkou zadlužeností dlouhodobým cizím kapitálem.

Cizí kapitál však může na druhé straně působit jako **finanční páka** a zvyšovat za určitých podmínek rentabilitu vlastního kapitálu. Velikost této finanční páky závisí na pákovém ukazateli. Čím je tento ukazatel vyšší, tím může být vyšší i zvýšení rentability vlastního kapitálu. Za určitých podmínek však může být pákový efekt záporný a růst

zadluženosti vede k poklesu rentability vlastního kapitálu. Stanovení vhodné kapitálové struktury podniku z hlediska jeho finanční stability i pákového efektu patří k jednomu ze základních úkolů strategického finančního plánování a řízení.

Celková zadluženost

104 Cizí zdroje * 100

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč)

Finanční nezávislost

83 Vlastní kapitál * 100

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč)

Poměr cizího kapitálu k vlastnímu kapitálu

104 Cizí zdroje * 100

83 Vlastní kapitál

Pákový ukazatel

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč) * 100

83 Vlastní kapitál

Doba splatnosti dluhů (v letech)

104 Cizí zdroje

55 Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)

16 Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé

6.3.5. Ukazatele úrokového krytí

Ukazatele úrokového krytí mají společného jmenovatele, kterým jsou úroky a liší se svým čitatelem, který představuje možné zdroje na úhradu úroků. První ukazatel úrokového krytí určuje, kolikrát se může snížit zisk před úroky a zdaněním, než se podnik dostane do situace, kdy nebude schopen hradit úroky za poskytnuté úvěry. Obecně platí, že čím jsou ukazatele úrokového krytí vyšší, tím je vyšší i schopnost podniku platit náklady za cizí kapitál.

Úrokové krytí I

49 Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)

43 Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)

43 Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)

Úrokové krytí II

49	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)
43	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)
16	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé
43	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)

Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem

83	Vlastní kapitál
3	Stálá aktiva
47	Dlouhodobé pohledávky
2	Pohledávky za upsaný základní kapitál

Krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem

83	Vlastní kapitál
111	Dlouhodobé závazky
3	Stálá aktiva
47	Dlouhodobé pohledávky
2	Pohledávky za upsaný základní kapitál

6.3.6. Pracovní kapitál

Pracovní kapitál představuje rozdíl oběžných aktiv a krátkodobých závazků, tj. tu část oběžných aktiv, která je financována dlouhodobým kapitálem (souhrn vlastního a dlouhodobého cizího kapitálu), resp. rozdíl dlouhodobého kapitálu a stálých aktiv. Čistý pracovní kapitál by nikdy neměl být záporný (v tomto případě by část stálých aktiv byla financována krátkodobými cizími zdroji, což je značně nebezpečné). Záporná hodnota poměru čistého pracovního kapitálu podniku k aktivům indikuje proto její narušenou finanční stabilitu. Čím je tento ukazatel vyšší, tím vyšší je i finanční stabilita podniku. Vysoká hodnota poměru čistého pracovního kapitálu k aktivům však může působit negativně na rentabilitu podniku. (Je to způsobeno buď vysokým podílem vlastního kapitálu a z toho plynoucí malou finanční pákou, nebo vysokou zadlužeností dražším dlouhodobým cizím kapitálem oproti levnějšímu krátkodobému cizímu kapitálu).

Pracovní kapitál

37	Oběžná aktiva
47	Dlouhodobé pohledávky (-)
126	Krátkodobé závazky (-)

Poměr PK k aktivům

37	Oběžná aktiva
47	Dlouhodobé pohledávky (-)
126	Krátkodobé závazky (-)

1 AKTIVA CELKEM (tis. Kč)

6.3.7. Altmanův index finančního zdraví

Altmanův index finančního zdraví vychází z hodnot pěti poměrových ukazatelů. Vztah pro jeho výpočet však závisí na tom, zda jde o akciové společnosti s akciemi veřejně obchodovatelnými na burze, nebo firmy, které buď nemají organizačně-právní formu akciových společností či jejich akcie nejsou veřejně obchodovatelné na burze.

V prvním případě (tj. pro akciové společnosti s akciemi veřejně obchodovatelnými na burze) se Altmanův index stanoví podle vztahu

$$A = 1,2 \cdot X_1 + 1,4 \cdot X_2 + 3,3 \cdot X_3 + 0,6 \cdot X_4 + 1 \cdot X_5,$$

kde X_1 poměr pracovního kapitálu k celkovému kapitálu,
 X_2 poměr nerozděleného zisku k celkovému kapitálu,
 X_3 poměr zisku po zdanění a úroků k celkovému kapitálu,
 X_4 poměr tržní hodnoty akciového kapitálu k účetní hodnotě celkových dluhů,
 X_5 poměr tržeb k celkovému kapitálu.

V druhém případě (ostatní společnosti) se Altmanův index určí podle vztahu

$$A = 0,717 \cdot X_1 + 0,847 \cdot X_2 + 3,107 \cdot X_3 + 0,420 \cdot X_4 + 0,998 \cdot X_5,$$

kde ukazatele X_1 , X_2 , X_3 a X_5 jsou stejné jako pro akciové společnosti s akciemi veřejně obchodovatelnými na burze, pouze u ukazatele X_4 je tržní hodnota akciového kapitálu nahrazena hodnotou základního kapitálu. Zde se však ukazatel X_3 , tj. rentabilita celkového kapitálu stanovuje ze zisku před úroky a zdaněním, který se aproximuje provozním ziskem.

Hodnota Altmanova indexu finančního zdraví se pohybuje v intervalu od -4 do 8. V případě akciových společností s akciemi veřejně obchodovatelnými na burze platí, že pokud dosahuje Altmanův index hodnoty alespoň 2,99 a vyšší, jde o finančně silnou společnost. Pokud se hodnota tohoto indexu nachází v intervalu od 1,81 do 2,99, jedná se o firmu s určitými finančními potížemi. Hodnoty Altmanova indexu nižší než 1,81 pak indikují vážné finanční problémy firmy. Čím se hodnota tohoto indexu blíží veličině -4, tím je firma ve větším nebezpečí bankrotu. Pro ostatní společnosti je hodnota meze rozlišující firmy finančně silné od firem s určitými obtížemi rovna 2,90 a hodnota meze rozlišující firmy s určitými obtížemi od firem s vážnými finančními problémy je rovna 1,20.

Meze Altmanova indexu pro společnosti prvního a druhého typu.

Altmanův Index	Dolní mez	Vážné finanční problémy	Určité finanční problémy	Finančně zdravá společnost	Horní mez
Akciové společnosti (1)	-4	-4 – 1,81	1,81 – 2,99	2,99 – 8	8
Ostatní společnosti (2)	-4	-4 – 1,2	1,2 – 2,9	2,9 – 8	8

Je třeba upozornit na to, že Altmanův index byl vytvořen na základě analýz finančního zdraví firem v zemích s vyspělou tržní ekonomikou. Vzhledem k tomu není asi možné chápat v našich podmínkách veličiny uvedené v tabulce jako hodnoty striktně oddělující určité

skupiny firem s odlišným finančním zdravím. Spíše než absolutním hodnotám Altmanova indexu je třeba věnovat pozornost **tendenci jeho vývoje**. Růst hodnot tohoto indexu indikuje zlepšování finančního zdraví firmy a pokles Altmanova indexu signalizuje naopak zhoršování tohoto zdraví.

6.4. Finanční analýza za období 2018 až 2022

6.4.1. Struktura rozvahy a výkazu zisku a ztrát

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

AKTIVA CELKEM (tis. Kč)	54 490	45 519	53 939	67 970	33 510
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Stálá aktiva	41 644	41 280	5 146	4 978	4 519
	76,43%	90,69%	9,54%	7,32%	13,49%
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobý hmotný majetek	37 125	36 761	627	459	0
	68,13%	80,76%	1,16%	0,68%	0,00%
Dlouhodobý finanční majetek	4 519	4 519	4 519	4 519	4 519
	8,29%	9,93%	8,38%	6,65%	13,49%
Oběžná aktiva	12 846	4 239	3 541	62 992	28 991
	23,57%	9,31%	6,56%	92,68%	86,51%
Zásoby	171	178	0	0	0
	0,31%	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobé pohledávky	595	595	295	295	595
	1,09%	1,31%	0,55%	0,43%	1,78%
Krátkodobé pohledávky	10 902	2 886	2 287	1 815	1 038
	20,01%	6,34%	4,24%	2,67%	3,10%
Peněžní prostředky	1 178	580	959	44 096	13 742
	2,16%	1,27%	1,78%	64,88%	41,01%
Časové rozlišení aktiv	0	0	45 252	0	0
	0,00%	0,00%	83,89%	0,00%	0,00%

PASIVA CELKEM (tis. Kč)	54 490	45 519	53 939	67 970	33 510
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Vlastní kapitál	47 677	37 608	50 759	61 158	25 290
	87,50%	82,62%	94,10%	89,98%	75,47%
Základní kapitál	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225
	125,21%	149,88%	126,49%	100,38%	203,60%
Kapitálové fondy	-14 045	-14 045	-14 045	-14 045	-43 986
	-25,78%	-30,86%	-26,04%	-20,66%	-131,26%
Fondy ze zisku	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482
	26,58%	31,82%	26,85%	21,31%	43,22%
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-12 211	-20 986	-31 054	-20 903	-7 363

	-22,41%	-46,10%	-57,57%	-30,75%	-21,97%
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068
	-16,10%	-22,12%	24,38%	19,71%	-18,11%
Cizí zdroje	6 813	7 911	3 180	6 812	8 220
	12,50%	17,38%	5,90%	10,02%	24,53%
Rezervy	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobé závazky	220	220	98	-15	571
	0,40%	0,48%	0,18%	-0,02%	1,70%
Krátkodobé závazky	6 955	7 196	2 587	6 797	7 649
	12,76%	15,81%	4,80%	10,00%	22,83%
Závazky k úvěrovým institucím dlouhodobé	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Závazky k úvěrovým institucím krátkodobé	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Časové rozlišení pasiv	-362	495	495	30	0
	-0,66%	1,09%	0,92%	0,04%	0,00%

Podíl jednotlivých položek výkazu zisku a ztráty na celkových výnosech (%)

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Výnosy celkem	8 866	7 760	71 540	57 781	3 136
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Tržby za prodej zboží a výkony	8 744	7 760	2 708	2 541	2 695
	98,62%	100,00%	3,79%	4,40%	85,94%
Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	122	0	53 632	5 074	429
	1,38%	0,00%	74,97%	8,78%	13,68%
Výkonová spotřeba	6 544	7 200	4 363	3 087	2 798
	73,81%	92,78%	6,10%	5,34%	89,22%
Osobní náklady	2 738	2 604	2 577	2 911	2 762
	30,88%	33,56%	3,60%	5,04%	88,07%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	355	363	347	136	89
	4,00%	4,68%	0,49%	0,24%	2,84%
Jiné provozní náklady	97	18	15 217	1	0
	1,09%	0,23%	21,27%	0,00%	0,00%
Obchodní marže	-333	-312	-55	-170	-100
	-3,76%	-4,02%	-0,08%	-0,29%	-3,19%
Přidaná hodnota	2 200	560	-1 655	-546	-103
	24,81%	7,22%	-2,31%	-0,94%	-3,28%
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-8 757	-10 056	13 168	1 090	-2 895
	-98,77%	-129,59%	18,41%	1,89%	-92,32%
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-17	-12	-17	13 508	-3 173
	-0,19%	-0,15%	-0,02%	23,38%	-101,18%
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	-8 774	-10 068	13 151	14 598	-6 068
	-98,96%	-129,74%	18,38%	25,26%	-193,49%
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068
	-98,96%	-129,74%	18,38%	23,19%	-193,49%

6.4.2. Poměrové ukazatele

ZPA Jinonice, a.s.	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
		360 dnů v období	360 dnů v období	360 dnů v období	360 dnů v období	360 dnů v období

RENTABILITA	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Rentabilita tržeb	-76,13	-98,96	-129,74	18,38	23,19	-193,49
Spodní mez 0,5 horní mez 4,5	špatný	špatný	špatný	výborný	výborný	špatný
Podíl přidané hodnoty na tržbách a výkonech I	-10,81	25,16	7,22	-61,12	-21,49	-3,82
Spodní mez 10 horní mez 35	špatný	velmi dobrý	špatný	špatný	špatný	špatný
Rentabilita provozní činnosti I	38,40	-100,15	-129,59	486,26	42,90	-107,42
Spodní mez 2 horní mez 8	výborný	špatný	špatný	výborný	výborný	špatný
Rentabilita celkového kapitálu (aktiv)	-2,09	-16,10	-22,12	24,38	21,48	-18,11
Spodní mez 2 horní mez 7	špatný	špatný	špatný	výborný	výborný	špatný
Rentabilita vlastního kapitálu	-4,27	-18,40	-26,77	25,91	21,91	-23,99
Spodní mez 2 horní mez 10	špatný	špatný	špatný	výborný	výborný	špatný

LIKVIDITA	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Běžná likvidita	3,29	1,76	0,51	1,25	9,22	3,71
Spodní mez 1 horní mez 2	výborný	velmi dobrý	špatný	dobry	výborný	výborný
Rychlá (pohotovost) likvidita	3,28	1,74	0,48	1,25	9,22	3,71
Spodní mez 0,8 horní mez 1,2	výborný	výborný	špatný	výborný	výborný	výborný
Okamžitá (hotovostní) likvidita	2,63	0,17	0,08	0,37	8,96	3,58
Spodní mez 0,1 horní mez 0,4	výborný	dobry	špatný	velmi dobrý	výborný	výborný

VYUŽITÍ A OBRATOVOST	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Obrátka aktiv	0,52	0,16	0,17	1,33	0,85	0,09
Spodní mez 0,7 horní mez 1,8	špatný	špatný	špatný	velmi dobrý	dobry	špatný
Obrátka stálých aktiv	5,32	0,21	0,19	13,90	11,61	0,69
Obrátka oběžných aktiv	4,75	0,69	1,83	20,20	0,92	0,11
Obrátka vlastního kapitálu	0,57	0,19	0,21	1,41	0,94	0,12
Obrátka pracovního kapitálu	21,85	1,67	-2,18	108,56	1,03	0,15
Obrátka zásob	19,09	51,85	43,60	0,00	0,00	0,00
Doba obratu zásob (ve dnech) I	2,63	6,63	6,54	0,00	0,00	0,00
Spodní mez 0 horní mez 90	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
Obrátka krátkodobých pohledávek	13,93	0,81	2,69	31,28	31,84	3,02
Doba splatnosti pohledávek (ve dnech) I	163,56	442,67	133,89	14,79	106,85	119,62
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	špatný	špatný	velmi dobrý	špatný	špatný
Doba splat. pohled. z obch. styku (ve dnech) I	210,52	435,43	118,76	200,61	208,83	88,96
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný
Obrátka krátkodobých závazků	7,78	1,27	1,08	27,65	8,50	0,41
Doba splatnosti závazků (ve dnech) I	59,83	20,61	8,60	53,95	181,35	34,64
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	velmi dobrý	výborný	špatný	špatný	špatný
Doba splat. závazků z obch. styku (ve dnech) I	65,03	12,27	0,85	74,92	168,28	68,83
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	výborný	výborný	špatný	špatný	špatný

Doba obratu provozních investic (ve dnech) I	110,82	427,93	131,24	8,02	-71,06	57,96
Spodní mez 30 horní mez 80	špatný	špatný	špatný	výborný	výborný	dobrý

ZADLUŽENOST	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Celková zadluženost	14,07	12,50	17,38	5,90	10,02	24,53
Spodní mez 40 horní mez 70	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Finanční nezávislost	85,93	87,50	82,62	94,10	89,98	75,47
Spodní mez 30 horní mez 60	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Poměr cizího kapitálu k vlastnímu kapitálu	17,05	14,29	21,04	6,26	11,14	32,50
Spodní mez 67 horní mez 233	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Pákový ukazatel	117,05	114,29	121,04	106,26	111,14	132,50
Spodní mez 167 horní mez 333	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Doba splatnosti dluhů (v letech)	27,15	45,00	45,00	0,24	0,50	45,00
Spodní mez 5 horní mez 15	špatný	špatný	špatný	výborný	výborný	špatný

KRYTÍ	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Úrokové krytí I	-1 213,40	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 067,00
Spodní mez 1 horní mez 3	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný
Úrokové krytí II	-1 195,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-5 978,00
Spodní mez 1 horní mez 3	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný
Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem	5,58	1,13	0,90	9,33	11,60	4,95
Spodní mez 0,7 horní mez 1,4	výborný	velmi dobrý	dobrý	výborný	výborný	výborný
Krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem	5,61	1,13	0,90	9,35	11,60	5,06
Spodní mez 1 horní mez 2	výborný	dobrý	špatný	výborný	výborný	výborný

Pracovní kapitál	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Pracovní kapitál	15 810	5 296	-3 552	659	55 900	20 747
Poměr PK k aktivům	0,29	0,10	-0,08	0,01	0,82	0,62

ALTMANŮV INDEX FINANČNÍHO ZDRAVÍ	Průměr	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Altmanův index finančního zdraví	5,13	3,80	2,86	10,03	5,67	3,29
Spodní mez 1,2 horní mez 2,9	výborný	výborný	velmi dobrý	výborný	výborný	výborný

6.4.3. Rychlý test

Přehled oblastí finanční analýzy

Financování	Podíl vlastního kapitálu na celkovém (pasiva) (%)
Hospodářský výsledek	Podíl provozního cash flow k tržbám (%)
Rentabilita	Rentabilita celkového kapitálu (%)
Likvidita	Doba splácení dluhů (roky)

Ukazatel	2018	2019	2020	2021	2022	Průměr hodnot
----------	------	------	------	------	------	---------------

Podíl vlastního kapitálu na	> 30%	> 20%	> 10%	< 10%	záporný	1,0
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	---------	-----

celkovém (pasiva) (%)	Velmi dobrý	Dobrý	Střední	Špatný	Hrozba insolvence	
	1	2	3	4	5	
Hodnoty	87,50%	82,62%	94,10%	89,98%	75,47%	
Bodové hodnocení	1	1	1	1	1	

Podíl provozního cash flow k tržbám (%)	> 10%	> 8%	> 5%	< 5%	záporný	4,0
	Velmi dobrý	Dobrý	Střední	Špatný	Hrozba insolvence	
	1	2	3	4	5	
Hodnoty	-	-7,71%	-268,02%	1834,20%	-44,04%	
Bodové hodnocení	-	5	5	1	5	

Rentabilita celkového kapitálu (%)	> 15%	> 12%	> 8%	< 8%	záporná	3,4
	Velmi dobrý	Dobrý	Střední	Špatný	Hrozba insolvence	
	1	2	3	4	5	
Hodnoty	-16,10%	-22,12%	24,38%	21,48%	-18,11%	
Bodové hodnocení	5	5	1	1	5	

Doba splácení dluhů (roky)	< 3 roky	< 5 let	< 12 let	> 12 let	> 30 let	3,4
	Velmi dobrý	Dobrý	Střední	Špatný	Hrozba insolvence	
	1	2	3	4	5	
Hodnoty	45,00	45,00	0,24	0,50	45,00	
Bodové hodnocení	5	5	1	1	5	

Průměrné hodnocení	3,7	4,0	2,0	1,0	4,0
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Průměrné hodnocení za všechna uvedená období

2,95

Průměrné hodnocení za rok 2022

4,00

6.4.4. Cash Flow

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Stav peněžních prostředků na počátku období		1 178	580	959	44 096
A	PENĚŽNÍ TOK Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI				
Z	Účetní výsledek hospodaření po zdanění	-10 068	13 151	13 399	-6 068
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	363	28 675	525	112
A.1.1	Odpisy dlouhodobého majetku	363	347	136	89
A.1.2	Změna stavu opravných položek a rezerv	0	0	0	0
A.1.3	Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku	0	28 328	389	23
A.2	Úpravy oběžných aktiv	9 107	-49 084	32 683	4 769
A.2.1	Změna stavu pohledávek a aktivních účtů čas. rozlišení	8 016	-44 653	45 724	777

A.2.2	Změna stavu krátk. závazků a pasivních účtů čas. rozlišení	1 098	-4 609	3 745	822
A.2.3	Změna stavu zásob	-7	178	0	0
A.2.4	Změna stavu krátkodobých cenných papírů	0	0	-16 786	3 170
Peněžní tok z provozní činnosti celkem		-598	-7 258	46 607	-1 187
B	PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI				
B.1	Nabytí dlouhodobého majetku	1	-41	-357	0
B.1.1	Nabytí DHM a DNM	1	-41	-357	0
B.1.2	Změna dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
B.2	Příjmy z prodeje DHM a DNM	0	7 500	0	347
Peněžní tok z investiční činnosti celkem		1	7 459	-357	347
C	PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI				
C.1	Dopady změn dlouhodobých závazků a bank. úvěrů	0	0	0	0
C.1.1	Změna stavu dlouhodobých úvěrů	0	0	0	0
C.1.2	Změna stavu krátkodobých bankovních úvěrů	0	0	0	0
C.1.3	Změna dluhopisů	0	0	0	0
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu	0	0	0	0
C.2.1	Zvýšení základního kapitálu, ážia, event. rezervního fondu	0	0	0	0
C.2.2	Výplata dividend a podílů ze zisku	0	0	0	0
Peněžní tok z finanční činnosti celkem		0	0	0	0
PENĚŽNÍ TOK CELKEM		-597	201	46 250	-840
Stav peněžních prostředků na konci období		581	781	47 209	43 256

6.4.5. Vývoj výsledku hospodaření

Tempo růstu VH ZPA Jinonice, a.s.	2018	2019	2020	2021	2022
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068
Přírůstek / pokles VH (tis. Kč)	-	-1 294	23 219	248	-19 467
Tempo růstu VH (%)	-	-14,75%	230,62%	1,89%	-145,29%

Průměr VH za 2018 až 2022 (tis. Kč)	328
Přírůstek VH v časové řadě (tis. Kč)	2 706
Průměrné tempo růstu VH za běžnou činnost (%)	18,12%

6.4.6. Vývoj tržeb

Tempo růstu tržeb ZPA Jinonice, a.s.	2018	2019	2020	2021	2022
Tržby (tis. Kč)	8 744	7 760	2 708	2 541	2 695
Přírůstek / pokles tržeb (tis. Kč)	-	-984	-5 052	-167	154
Tempo růstu tržeb (%)	-	-11,25%	-65,10%	-6,17%	6,06%

Průměr celkových tržeb (tis. Kč)	4 890
Přírůstek tržeb v časové řadě (tis. Kč)	-6 049
Průměrné tempo růstu tržeb (%)	-19,12%

6.4.7. Rentabilita investovaného kapitálu

Rentabilita investovaného kapitálu (ROIC)	2018	2019	2020	2021	2022
Výsledek hospodaření za účetní období (tis. Kč)	-8 774	-10 068	13 151	13 399	-6 068
Celková aktiva (tis. Kč)	54 490	45 519	53 939	67 970	33 510
Krátkodobý finanční majetek (tis. Kč)	0	0	0	16 786	13 616
Peněžní prostředky (tis. Kč)	1 178	580	959	44 096	13 742
Krátkodobé neúročené závazky (tis. Kč)	6 955	7 196	2 587	6 797	7 649
Rentabilita investovaného kapitálu (%)	0,00%	0,00%	26,10%	4604,47%	0,00%

Průměrná rentabilita kapitálu ROIC (%)	926,11%
---	----------------

6.4.8. Ukazatel ekonomické přidané hodnoty EVA

Ukazatel EVA (economic value added) je chápán jako čistý výnos z provozní činnosti podniku snížený o náklady kapitálu (vlastního i cizího). Základní obecná podoba vzorce pro výpočet EVA je tato:

$$\text{EVA} = \text{NOPAT} - \text{Capital} \cdot \text{WACC}$$

kde:	NOPAT	–	net operating profit after taxes, tj. zisk z operační činnosti podniku (zisk z hlavního provozu podniku) po odpočtu daní
	Capital	–	kapitál vázaný v aktivech, která slouží operační činnosti podniku, tj. aktivech potřebných k hlavnímu provozu podniku, v konceptu ekonomické přidané hodnoty pak tento obecný výraz bývá nahrazen speciálním termínem NOA (net operating assets - čistá operační aktiva)
	WACC	–	průměrné vážené náklady kapitálu (weighted average cost of capital)

Základním principem ekonomické přidané hodnoty je měření ekonomického zisku. V tomto pojetí přitom podnik dosahuje ekonomického zisku tehdy, když jsou **uhrazeny nejen běžné náklady, ale i náklady kapitálu**, a to na rozdíl od účetního zisku včetně nákladů na vlastní kapitál. Zjednodušeně řečeno, pokud tedy podnik vykazuje kladný účetní zisk (ten je již snížen o placené úroky jako náklady na cizí kapitál), vykazuje též ekonomický zisk v případě, že je tento účetní zisk větší než náklady na vložený vlastní kapitál. Jinými slovy, pokud podnik sice dosahuje kladného účetního zisku, ale tento zisk není natolik vysoký, aby kompenzoval všechna rizika vlastníků, pak vlastníci nedosahují ekonomického zisku, ale naopak ztráty.

Konkrétní výpočet ekonomické přidané hodnoty za rok „t“ je pak možno provádět dvěma způsoby, které však vždy poskytnou stejný výsledek:

- a) Pomocí vzorce nákladů na kapitál (vzorec „Capital Charge“)

$$\text{Operační ekonomický zisk} = \text{Operační zisk} - \text{Celkový náklad na kapitál}$$

$$EVA_t = NOPAT_t - NOA_{t-1} \cdot WACC_t$$

b) Pomocí vzorce hodnotového rozpětí (vzorec „Value Spread“)

Operační ekonomický zisk = (Operační rentabilita - WACC) • Operační aktiva

$$EVA_t = \left(\frac{NOPAT_t}{NOA_{t-1}} - WACC_t \right) \cdot NOA_{t-1}$$

Při tomto výpočtu získáváme jako mezivýsledky dva ukazatele:

- operační rentabilitu, tj. rentabilitu čistých provozně potřebných aktiv (NOPAT/NOA),
- hodnotové rozpětí jako rozdíl mezi touto operační rentabilitou a náklady kapitálu, je to jakási ekonomická rentabilita (lze také říci, že se jedná o vyjádření ekonomické přidané hodnoty v procentech).

V obou případech je při obvyklém postupu **NOA počítáno v hodnotě k počátku roku**, za který se zjišťuje EVA. Vzhledem k tomu, že východiskem pro výpočet NOA bývá upravená rozvaha, použijeme hodnoty z konce roku předchozího (proto je použit index $t-1$). Při větších změnách aktiv se někdy připouští i použití průměru z počátečního a konečného stavu upravených aktiv. (s využitím Miloš Mařík a kol. Metody oceňování podniku, Ekopress 2007)

6.4.8.1. Výpočet předchozí hodnoty WACC

Pro stanovení kalkulované úrokové míry pro nezadluženou společnost je použit vzorec pro model oceňování kapitálových aktiv (CAPM):

$$r_e = r_f + \beta \cdot RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

kde:

- | | | |
|---------|---|---|
| r_e | – | náklady na vlastní kapitál (očekávaná výnosnost vlastního kapitálu) [%] |
| r_f | – | bezriziková míra výnosu [%] |
| β | – | koeficient tržního rizika – nediverzifikovatelné systematické riziko [–] |
| RPT | – | riziková prémie kapitálového trhu [%] |
| RPZ | – | riziková prémie země [%] |
| R1 | – | přirážka pro malé společnosti [%] |
| R2 | – | přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností, které se vyznačují vysokým podílem tržní a účetní hodnoty vlastního kapitálu [%] |
| R3 | – | přirážka za nižší likviditu [%] |

Jako bezriziková míra je použit dluhopis ČNB, ISIN CZ0001006316, roční kupónová výnosnost 1,95 %, datum aukce 14.12.2022, datum splatnosti 30.7.2037, průměrná výnosnost do splatnosti 4,4090 %.

Koeficient β je převzat ze zdroje www.damodaran.com, jedná se o průměr z 74 evropských podniků podnikajících v oblasti investic a správy cenných papírů (Brokerage & Investment Banking). Tato hodnota činí 0,70 pro nezadluženou společnost (0,86 pro zadluženou společnost). Ze stejného zdroje www.damodaran.com jsou získány hodnoty RPT – 5,94 % a RPZ – 1,03 %.

Riziková přírážka za menší společnost je odhadnuta ve výši 1,5 %, přírážka za nejasnou budoucnost ve výši 1,5 % a přírážka za nižší likviditu ve výši 1,5 %.

Výnosnost státních dluhopisů (%)	4,409
Průměrné Beta (-)	0,70
Riziko trhu země (%)	5,94
Riziková prémie země (%)	1,03
Riziková přírážka za menší společnost (%)	1,50
Riziková přírážka za nejasnou budoucnost (%)	1,50
Riziková přírážka za nižší likviditu (%)	1,50
Odhad nákladů vlastního kapitálu (%)	14,10

Stanovení průměrných vážených nákladů kapitálu pomocí iteračního postupu nelze provést, protože společnost ve všech sledovaných obdobích nepoužívá úročený cizí kapitál. Pro další výpočet je použit odhad nákladů vlastního kapitálu pro nezadluženou společnost.

Úročený cizí kapitál (tis. Kč)	2018	2019	2020	2021	2022
Výše úročeného cizího kapitálu	0	0	0	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	0	0	0	0	1

6.4.8.2. Výpočet NOPAT

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	2018	2019	2020	2021	2022
Provozní výsledek hospodaření (tis. Kč)	-8 757	-10 056	13 168	1 090	-2 895
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku (-)	0	0	7 500	0	347
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku (+)	245	0	35 828	389	370
Tržby z prodaného materiálu (-)	122	0	45 466	3 574	82
Prodaný materiál - zůstatková cena (+)	0	0	0	0	0
Aktivace (-)	0	0	0	0	0
<i>Jiné provozní výnosy</i>	0	0	666	1 500	0
z toho mimořádné provozní výnosy (-)	0	0	666	1 500	0
<i>Jiné provozní náklady</i>	97	18	15 217	1	0
z toho mimořádné provozní náklady (+)	0	0	15 217	0	0
<i>mezisoučet</i>	-8 634	-10 056	10 581	-3 595	-2 954
Finanční výsledek hospodaření (+/-) (tis. Kč)	-17	-12	-17	13 508	-3 173
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33) (-)	0	0	0	50 166	0
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37) (-)	0	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba (-)	0	0	0	0	0
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy (-)	0	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodané podíly (+)	0	0	0	0	0
Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem (+)	0	0	0	36 622	3 169

Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba (+)	0	0	0	0	1
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady (+)	0	0	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	12
z toho mimořádné finanční výnosy (-)	0	0	0	0	0
Ostatní finanční náklady	17	12	17	36	15
z toho mimořádné finanční náklady (+)	0	0	0	0	0
<i>mezisoučet</i>	-17	-12	-17	-36	-3
Korigovaný výsledek hospodaření před daní (tis. Kč)	-8 651	-10 068	10 564	-3 631	-2 957
Sazba daně z příjmů právnických osob (%)	19%	19%	19%	19%	19%
Korigovaný výsledek hospod. po dani (NOPAT) (tis. Kč)	-8 651	-10 068	8 557	-3 631	-2 957

6.4.8.3. Výpočet NOA a operační rentability

Investovaný kapitál (NOA) (tis. Kč)	2018	2019	2020	2021	2022
Peněžní prostředky	1 178	580	959	44 096	13 742
Likvidita (peníze / krátkodobé závazky)	0,17	0,08	0,37	6,49	1,80
Provozně nutná likvidita	0,15	0,08	0,15	0,15	0,15
Provozně nutné peníze (+)	177	47	144	6 614	2 061
Zásoby (+)	171	178	0	0	0
Pohledávky (+)	11 497	3 481	2 582	2 110	1 633
Závazky	6 813	7 911	3 180	6 812	8 220
Závazky k úvěrovým institucím dlouhodobé	0	0	0	0	0
Závazky k úvěrovým institucím krátkodobé	0	0	0	0	0
Úročené závazky celkem	0	0	0	0	0
Neúročené závazky (-)	6 813	7 911	3 180	6 812	8 220
Časové rozlišení aktiv (+)	0	0	45 252	0	0
Časové rozlišení pasiv (-)	-362	495	495	30	0
Pracovní kapitál	5 394	-4 700	44 303	1 882	-4 526
Stálá aktiva	41 644	41 280	5 146	4 978	4 519
Investovaný kapitál celkem NOA (tis. Kč)	47 038	36 580	49 449	6 860	-7

Operační rentabilita - rentabilita aktiv (%)	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Korigovaný VH po dani (NOPAT) (tis. Kč)	-8 651	-10 068	8 557	-3 631	-2 957
OR_t = NOPAT_t / NOA_{t-1} (%)	-	-21,40%	23,39%	-7,34%	-43,10%

6.4.8.4. Výpočet EVA

WACC se zahrnutím struktury kapitálu (%)	-	14,10%	14,10%	14,10%	14,10%
EVA_t = NOPAT_t / NOA_{t-1} - WACC_t (%)	-	-35,50%	9,30%	-21,44%	-57,20%
EVA_t = NOPAT_t - (NOA_{t-1} * WACC_t) (tis. Kč)	-	-16 699	3 400	-10 602	-3 924

Ukazatel EVA je ve třech sledovaných obdobích záporný. Záporná hodnota tohoto ukazatele hovoří o skutečnosti, že společnost po uhrazení nákladů kapitálu netvoří v daném období zisk pro vlastníky.

6.5. Finanční analýza za období 2019 až 31.8.2023

6.5.1. Struktura rozvahy a výkazu zisku a ztrát

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
------------------------------	------------	------------	------------	------------	-----------

AKTIVA CELKEM (tis. Kč)	45 519	53 939	67 970	33 510	22 594
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Stálá aktiva	41 280	5 146	4 978	4 519	0
	90,69%	9,54%	7,32%	13,49%	0,00%
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobý hmotný majetek	36 761	627	459	0	0
	80,76%	1,16%	0,68%	0,00%	0,00%
Dlouhodobý finanční majetek	4 519	4 519	4 519	4 519	0
	9,93%	8,38%	6,65%	13,49%	0,00%
Oběžná aktiva	4 239	3 541	62 992	28 991	22 594
	9,31%	6,56%	92,68%	86,51%	100,00%
Zásoby	178	0	0	0	0
	0,39%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobé pohledávky	595	295	295	595	595
	1,31%	0,55%	0,43%	1,78%	2,63%
Krátkodobé pohledávky	2 886	2 287	1 815	1 038	311
	6,34%	4,24%	2,67%	3,10%	1,38%
Peněžní prostředky	580	959	44 096	13 742	21 688
	1,27%	1,78%	64,88%	41,01%	95,99%
Časové rozlišení aktiv	0	45 252	0	0	0
	0,00%	83,89%	0,00%	0,00%	0,00%

PASIVA CELKEM (tis. Kč)	45 519	53 939	67 970	33 510	22 594
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Vlastní kapitál	37 608	50 759	61 158	25 290	17 045
	82,62%	94,10%	89,98%	75,47%	75,44%
Základní kapitál	68 225	68 225	68 225	68 225	68 225
	149,88%	126,49%	100,38%	203,60%	301,96%
Kapitálové fondy	-14 045	-14 045	-14 045	-43 986	-50 614
	-30,86%	-26,04%	-20,66%	-131,26%	-224,02%
Fondy ze zisku	14 482	14 482	14 482	14 482	14 482
	31,82%	26,85%	21,31%	43,22%	64,10%
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-20 986	-31 054	-20 903	-7 363	-13 431

	-46,10%	-57,57%	-30,75%	-21,97%	-59,44%
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617
	-22,12%	24,38%	19,71%	-18,11%	-7,16%
Cizí zdroje	7 911	3 180	6 812	8 220	5 549
	17,38%	5,90%	10,02%	24,53%	24,56%
Rezervy	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dlouhodobé závazky	220	98	-15	571	67
	0,48%	0,18%	-0,02%	1,70%	0,30%
Krátkodobé závazky	7 196	2 587	6 797	7 649	5 482
	15,81%	4,80%	10,00%	22,83%	24,26%
Závazky k úvěrovým institucím dlouhodobé	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Závazky k úvěrovým institucím krátkodobé	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Časové rozlišení pasiv	495	495	30	0	0
	1,09%	0,92%	0,04%	0,00%	0,00%

Podíl jednotlivých položek výkazu zisku a ztráty na celkových výnosech (%)

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Výnosy celkem	7 760	71 540	57 781	3 136	3 509
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Tržby za prodej zboží a výkony	7 760	2 708	2 541	2 695	9
	100,00%	3,79%	4,40%	85,94%	0,26%
Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	0	53 632	5 074	429	0
	0,00%	74,97%	8,78%	13,68%	0,00%
Výkonová spotřeba	7 200	4 363	3 087	2 798	551
	92,78%	6,10%	5,34%	89,22%	15,70%
Osobní náklady	2 604	2 577	2 911	2 762	0
	33,56%	3,60%	5,04%	88,07%	0,00%
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	363	347	136	89	0
	4,68%	0,49%	0,24%	2,84%	0,00%
Jiné provozní náklady	18	15 217	1	0	47
	0,23%	21,27%	0,00%	0,00%	1,34%
Obchodní marže	-312	-55	-170	-100	6
	-4,02%	-0,08%	-0,29%	-3,19%	0,17%
Přidaná hodnota	560	-1 655	-546	-103	-542
	7,22%	-2,31%	-0,94%	-3,28%	-15,45%
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-10 056	13 168	1 090	-2 895	-589
	-129,59%	18,41%	1,89%	-92,32%	-16,79%
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-12	-17	13 508	-3 173	-1 028
	-0,15%	-0,02%	23,38%	-101,18%	-29,30%
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	-10 068	13 151	14 598	-6 068	-1 617
	-129,74%	18,38%	25,26%	-193,49%	-46,08%
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617
	-129,74%	18,38%	23,19%	-193,49%	-46,08%

6.5.2. Poměrové ukazatele

ZPA Jinonice, a.s.	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
	360 dnů v období	360 dnů v období	360 dnů v období	360 dnů v období	240 dnů v období

RENTABILITA	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Rentabilita tržeb	-129,74	18,38	23,19	-193,49	-46,08
Spodní mez 0,5 horní mez 4,5	špatný	výborný	výborný	špatný	špatný
Podíl přidané hodnoty na tržbách a výkonech I	7,22	-61,12	-21,49	-3,82	-6 022,22
Spodní mez 10 horní mez 35	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný
Rentabilita provozní činnosti I	-129,59	486,26	42,90	-107,42	-6 544,44
Spodní mez 2 horní mez 8	špatný	výborný	výborný	špatný	špatný
Rentabilita celkového kapitálu (aktiv)	-22,12	24,38	21,48	-18,11	-10,74
Spodní mez 2 horní mez 7	špatný	výborný	výborný	špatný	špatný
Rentabilita vlastního kapitálu	-26,77	25,91	21,91	-23,99	-14,23
Spodní mez 2 horní mez 10	špatný	výborný	výborný	špatný	špatný

LIKVIDITA	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Běžná likvidita	0,51	1,25	9,22	3,71	4,01
Spodní mez 1 horní mez 2	špatný	dobry	výborný	výborný	výborný
Rychlá (pohotová) likvidita	0,48	1,25	9,22	3,71	4,01
Spodní mez 0,8 horní mez 1,2	špatný	výborný	výborný	výborný	výborný
Okamžitá (hotovostní) likvidita	0,08	0,37	8,96	3,58	3,96
Spodní mez 0,1 horní mez 0,4	špatný	velmi dobrý	výborný	výborný	výborný

VYUŽITÍ A OBRATOVOST	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Obrátka aktiv	0,17	1,33	0,85	0,09	0,23
Spodní mez 0,7 horní mez 1,8	špatný	velmi dobrý	dobry	špatný	špatný
Obrátka stálých aktiv	0,19	13,90	11,61	0,69	0,00
Obrátka oběžných aktiv	1,83	20,20	0,92	0,11	0,23
Obrátka vlastního kapitálu	0,21	1,41	0,94	0,12	0,31
Obrátka pracovního kapitálu	-2,18	108,56	1,03	0,15	0,32
Obrátka zásob	43,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Doba obratu zásob (ve dnech) I	6,54	0,00	0,00	0,00	0,00
Spodní mez 0 horní mez 90	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý
Obrátka krátkodobých pohledávek	2,69	31,28	31,84	3,02	16,92
Doba splatnosti pohledávek (ve dnech) I	133,89	14,79	106,85	119,62	8 293,33
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	velmi dobrý	špatný	špatný	špatný
Doba splat. pohled. z obch. styku (ve dnech) I	118,76	200,61	208,83	88,96	8 293,33
Spodní mez 14 horní mez 28	špatný	špatný	špatný	špatný	špatný
Obrátka krátkodobých závazků	1,08	27,65	8,50	0,41	0,96
Doba splatnosti závazků (ve dnech) I	8,60	53,95	181,35	34,64	830,20
Spodní mez 14 horní mez 28	výborný	špatný	špatný	špatný	špatný
Doba splat. závazků z obch. styku (ve dnech) I	0,85	74,92	168,28	68,83	483,48
Spodní mez 14 horní mez 28	výborný	špatný	špatný	špatný	špatný

Doba obratu provozních investic (ve dnech) I	131,24	8,02	-71,06	57,96	-42 533,33
Spodní mez 30 horní mez 80	<i>špatný</i>	výborný	výborný	dobrý	výborný

ZADLUŽENOST	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Celková zadluženost	17,38	5,90	10,02	24,53	24,56
Spodní mez 40 horní mez 70	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Finanční nezávislost	82,62	94,10	89,98	75,47	75,44
Spodní mez 30 horní mez 60	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Poměr cizího kapitálu k vlastnímu kapitálu	21,04	6,26	11,14	32,50	32,56
Spodní mez 67 horní mez 233	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Pákový ukazatel	121,04	106,26	111,14	132,50	132,56
Spodní mez 167 horní mez 333	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný
Doba splatnosti dluhů (v letech)	45,00	0,24	0,50	45,00	45,00
Spodní mez 5 horní mez 15	<i>špatný</i>	výborný	výborný	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>

KRYTÍ	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Úrokové krytí I	0,00	0,00	0,00	-6 067,00	0,00
Spodní mez 1 horní mez 3	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>
Úrokové krytí II	0,00	0,00	0,00	-5 978,00	0,00
Spodní mez 1 horní mez 3	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>	<i>špatný</i>
Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem	0,90	9,33	11,60	4,95	28,65
Spodní mez 0,7 horní mez 1,4	dobrý	výborný	výborný	výborný	výborný
Krytí stálých aktiv dlouhodobým kapitálem	0,90	9,35	11,60	5,06	28,76
Spodní mez 1 horní mez 2	<i>špatný</i>	výborný	výborný	výborný	výborný

Pracovní kapitál	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Pracovní kapitál	-3 552	659	55 900	20 747	16 517
Poměr PK k aktivům	-0,08	0,01	0,82	0,62	0,73

ALTMANŮV INDEX FINANČNÍHO ZDRAVÍ	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Altmanův index finančního zdraví	2,86	10,03	5,67	3,29	5,41
Spodní mez 1,2 horní mez 2,9	velmi dobrý	výborný	výborný	výborný	výborný

6.5.3. Rentabilita investovaného kapitálu

Rentabilita investovaného kapitálu (ROIC)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Výsledek hospodaření za účetní období (tis. Kč)	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617
Celková aktiva (tis. Kč)	45 519	53 939	67 970	33 510	22 594
Krátkodobý finanční majetek (tis. Kč)	0	0	16 786	13 616	0
Peněžní prostředky (tis. Kč)	580	959	44 096	13 742	21 688
Krátkodobé neúročené závazky (tis. Kč)	7 196	2 587	6 797	7 649	5 482
Rentabilita investovaného kapitálu (%)	0,00%	26,10%	4604,47%	0,00%	0,00%

6.5.4. Tržby a výsledek hospodaření

ZPA Jinonice, a.s. (tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.8.2023
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	7 760	2 708	2 541	2 695	3
Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	6
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	-10 068	13 151	13 399	-6 068	-1 617

6.6. Závěr

Pro další ocenění považuji za rozhodující výsledek analýzy hospodaření společnosti ZPA Jinonice, a.s. následující skutečnosti:

- společnost není předlužená a plánované ukončení činnosti společnosti není ekonomicky nutné,
- podstatnou část aktiv tvoří investice u obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S.

POSUDEK

7. Ocenění společnosti

7.1. Postup znalce při analýze dat

Postup znalce při analýze dat je zřejmý z provedené strategické analýzy, finanční analýzy, popisu metod ocenění a jejich praktické aplikace.

7.2. Ocenění na základě analýzy majetku

7.2.1. Popis použité metody ocenění

Neúplná substanční hodnota je stanovena jako prostý součet či rozdíl jednotlivých položek aktiv a pasiv.

7.2.2. Hledaná kategorie hodnoty

Neúplná substanční hodnota netto slouží jako základ pro stanovení odhadu **spravedlivé hodnoty** účastnických cenných papírů (akcií) pro jejich nucený přechod (squeeze-out).

7.2.3. Pohledávky za společníky

Jedná se o půjčku společnosti ZPA REAL, s.r.o., IČ 25669931, dle sdělení zadavatele je částka dobytná v plné výši.

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	595	100%	595

7.2.4. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Dle sdělení zadavatele se jedná o pohledávku z prodeje majetku společníkovi, částka je dobytná v plné výši s předpokladem uhrazení v roce 2023.

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	311	100%	311

7.2.5. Peněžní prostředky na účtech

V peněžních prostředcích na účtech je zahrnuta investice u obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S ve výši 20.605.809,31 Kč.

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	21 688	100%	21 688

7.2.6. Závazky ke společníkům

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	67	100%	67

7.2.7. Závazky z obchodních vztahů

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	1 110	100%	1 110

7.2.8. Krátkodobé finanční výpomoci

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	3 576	100%	3 576

7.2.9. Stát – daňové závazky a dotace

Oddíl rozvahy	Položka ocenění	Hodnota (tis. Kč)	Přecenění (%)	Odhad hodnoty (tis. Kč)
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	796	100%	796

7.2.10. Stanovení substanční hodnoty

Položky aktiv a pasiv	Odhad hodnoty (tis. Kč)
Pohledávky za společníky	595
Pohledávky z obchodních vztahů	311
Peněžní prostředky na účtech	21 688
Závazky ke společníkům	-67
Závazky z obchodních vztahů	-1 110
Krátkodobé finanční výpomoci	-3 576
Stát – daňové závazky a dotace	-796
Celkem zaokrouhleno (tis. Kč)	17 045

7.3. Ocenění společnosti na základě analýzy výnosů

Ocenění na základě analýzy výnosů nelze provést, předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je ke dni ocenění 31.8.2023 pouze správa vlastního finančního majetku. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení její činnosti. Společnost ZPA Jinonice, a.s. dosud nevyplácěla akcionářům dividendy a jejich vyplacení není majoritním akcionářem plánováno.

7.4. Stanovení odhadu hodnoty akcií

Hodnota účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. je stanovena jako prostý podíl na její substanční hodnotě.

Substanční hodnota společnosti ZPA Jinonice, a.s.	Kč	17 045 000
Počet kmenových akcií na jméno v listinné podobě	ks	378 789
Odhad hodnoty jednoho kusu akcie	Kč	45,00

Jedná se o odhad ekonomicky opodstatněné a racionální hodnoty pro majoritního i průměrného minoritního akcionáře se zahrnutím zájmů obou stran současně. Z pohledu majoritního akcionáře se jedná o odhad maximální ceny, kterou bude ochoten racionálně zaplatit. Jeho zájmem je nabídnout cenu, kterou minoritní akcionáři akceptují. Z pohledu průměrného minoritního akcionáře se jedná o odhad maximální ceny, kterou by mohl získat od racionálně uvažujícího kupce v případě zpeněžení akcie na volném trhu. Zájmem minoritních akcionářů je získat co nejvyšší cenu za nekótované akcie, které nejsou obchodovány na aktivním a likvidním trhu. Dále lze uvést, že společnost ZPA Jinonice, a.s. dosud nevyplácela akcionářům dividendy a jejich vyplacení není majoritním akcionářem plánováno.

8. Odůvodnění

8.1. Interpretace výsledků analýzy

Hlavním závěrem jsou následující skutečnosti:

- společnost ZPA Jinonice, a.s. není předlužená a plánované ukončení činnosti společnosti není ekonomicky nutné,
- podstatnou část aktiv tvoří investice u obchodníka s cennými papíry Saxo Bank A/S,
- předmětem podnikání společnosti ZPA Jinonice, a.s. je ke dni ocenění 31.8.2023 pouze správa vlastního finančního majetku. Dle sdělení Ing. Milana Kotába nemá společnost ke dni ocenění jinou podnikatelskou aktivitu a jeho nejbližším cílem je ukončení činnosti společnosti,
- hodnota účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. je stanovena jako prostý podíl na její substanční hodnotě.

8.2. Kontrola postupu

Ověření postupu zpracování dat lze provést zkoumáním, zda/jak byly naplněny použité metody analýzy a ocenění, které jsou popsány v příslušných kapitolách:

- strategická analýza,
- finanční analýza,
- odhad hodnoty účastnických cenných papírů (akcií).

9. Závěr - výsledek analýzy dat

9.1. Přehled výsledků podle použitých metod

Hodnota účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s. je stanovena jako prostý podíl na její substanční hodnotě s tímto výsledkem:

45,- Kč za jeden kus akcie

9.2. Otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení odhadu hodnoty účastnických cenných papírů (akcií) ve společnosti ZPA Jinonice, a.s., sídlem Milady Horákové 394/37, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 45273430, ke dni 31.8.2023.

9.3. Odpověď na položenou otázku

Na základě zvážení všech dostupných skutečností stanovuji odhad spravedlivé hodnoty jednoho kusu akcie společnosti ZPA Jinonice, a.s. ke dni ocenění 31.8.2023 na částku:

45,- Kč

slovy: čtyřicet pět korun českých

10. Znalecká doložka

Posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 3.11.2005 č.j. Spr 1406/2005 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků.

Jsem zapsán v seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti ČR. Posudek je zapsán pod pořadovým číslem 048980/2023 evidence znaleckých posudků. Odměna znalce a náhrada nákladů jsou účtovány dohodou smluvních stran.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.

V Modřicích, dne 18.9.2023

Ing. Vlastimil Trávník
Za Humny 766
664 42 Modřice