**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

# Analýza hospodaření vybraného ekonomického subjektu

# Financial Analysis of the Selected Economic Entity

Petra Nováková

Plzeň 2024

**Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Analýza hospodaření vybraného ekonomického subjektu“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v přiložené bibliografii.

Plzeň dne 21. 4. 2024 v. r. *Petra Nováková*

**Zásady pro vypracování práce**

1. Vymezte teoretická východiska v oblasti finanční analýzy.
2. Charakterizujte vybraný ekonomický subjekt.
3. Proveďte analýzu hospodaření zvoleného ekonomického subjektu a zhodnoťte výsledky.
4. Navrhněte možná doporučení.

**Studijní program**

Podniková ekonomika a management

**Poděkování**

Ráda bych zde poděkovala vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Aleně Palacké za cenné rady, zkušenosti a čas, který mi během zpracování práce věnovala.

Poděkování patří i paní Ing. Janě Moláčkové za všechny poskytnuté informace o společnosti MP Development akciová společnost.

**Obsah**

**Úvod** ..... **6**

**Cíl a metodika práce** ..... **8**

**1 Teoretická východiska finanční analýzy** ..... **9**

1.1 Základní charakteristika finanční analýzy ..... 9

1.2 Zdroje dat pro zpracování finanční analýzy ..... 10

1.2.1 Rozvaha ..... 10

1.2.2 Výkaz zisku a ztráty ..... 11

1.2.3 Přehled o peněžních tocích ..... 11

1.2.4 Další výkazy ..... 12

1.3 Metody analýzy hospodaření ..... 13

1.3.1 Absolutní ukazatele ..... 13

1.3.2 Rozdílové ukazatele ..... 15

1.3.3 Poměrové ukazatele ..... 16

1.3.4 Ukazatele využívané v hoteliérství ..... 25

1.3.5 Souhrnné ukazatele ..... 26

**2 Praktická část** ..... **28**

2.1 Představení společnosti ..... 28

2.2 Analýza hospodaření společnosti MP Development akciová společnost ..... 30

2.2.1 Analýza absolutních ukazatelů společnosti MP Development akciová společnost ..... 31

2.2.2 Analýza rozdílových ukazatelů ..... 41

2.2.3 Analýza poměrových ukazatelů ..... 42

2.2.4 Analýza ukazatelů v hotelovém průmyslu ..... 50

2.3 Zhodnocení finanční situace ..... 52

**3 Návrh možných doporučení** ..... **55**

**Závěr** ..... **57**

**Seznam použitých zdrojů** ..... **60**

**Seznam tabulek** ..... **63**

**Seznam obrázků** ..... **65**

**Seznam zkratek** ..... **66**

**Seznam příloh** ..... **67**

**Přílohy** ..... **68**

**Abstrakt** ..... **82**

**Abstract** ..... **83**

# Úvod

Ekonomické prostředí se v dnešním světě stává stále složitějším. Pro udržení konkurenceschopnosti a úspěšného fungování organizací je proto nezbytné správně a efektivně analyzovat finanční údaje. Jedním z hojně využívaných nástrojů v oblasti finančního řízení, který napomáhá získat cenné informace o finanční stránce podniku, je finanční analýza. Mezi její hlavní výhody patří poměrně rychlé zpracování, nízká nákladovost a snadná dostupnost dat pro její zpracování. Výsledky ukazatelů mohou být komparovány s výsledky jiných ekonomických subjektů, což napomáhá ke správnému zhodnocení výstupů analýzy.

Předkládaná bakalářská práce se zabývá aplikací finanční analýzy na společnost MP Development akciová společnost v letech 2019–2022. Společnost je provozovatelem dvou hotelů v Praze – NH Prague City a NH Collection Prague. Práce je rozčleněna do tří hlavních kapitol.

První kapitola se zaměřuje na literární rešerši v oblasti finanční analýzy podniku a obsahuje tři podkapitoly. Kromě samotné finanční analýzy charakterizuje první podkapitola také její čtyři základní funkce. Druhá podkapitola se zabývá zdroji dat pro zpracování finanční analýzy v podobě účetních výkazů, mezi něž se řadí rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha účetní závěrky, přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu. Poslední podkapitola zahrnuje metody analýzy hospodaření využívající finanční ukazatele. Mezi základní finanční ukazatele se řadí absolutní, rozdílové a poměrové ukazatele. Jelikož je práce zaměřena na finanční analýzu hotelu, obsahuje tato část i teoretické poznatky o specifických ukazatelích používaných v hotelovém průmyslu.

Druhá kapitola zahrnuje praktickou část a je rozdělena do tří podkapitol. První z nich se věnuje představení společnosti MP Development akciová společnost. Kromě základních informací o společnosti popisuje i samotný hotel. Druhá podkapitola se zaměřuje na zpracování analýzy hospodaření společnosti. Prakticky uplatňuje finanční ukazatele uvedené v teoretické části a zároveň se pokouší podat vysvětlení jejich jednotlivých výsledků. Ty jsou zároveň porovnávány s finančními ukazateli společnosti OREA HOTELS s.r.o., jež je považována za jednoho z konkurentů společnosti MP Development akciová společnost. Některé ukazatele jsou srovnány s průměrnými výsledky

v hotelovém průmyslu v Praze. Třetí podkapitola shrnuje výsledky finančních ukazatelů a hodnotí finanční situaci analyzované společnosti.

Třetí kapitola pojednává o možných závěrečných doporučeních společnosti, které vyplývají z výsledků finanční analýzy.

V březnu roku 2020 vypukla v České republice pandemie COVID-19, která významně ovlivnila nejen hotelový průmysl, ale zasáhla i mnoho dalších odvětví. Výběr tématu práce byl motivován záměrem prozkoumat dopady pandemie na vybranou společnost.

# Cíl a metodika práce

Cílem práce je zhodnotit finanční situaci společnosti MP Development akciová společnost v letech 2019–2022, a na základě zjištěných poznatků navrhnout doporučení. Pro dosažení tohoto cíle jsou využívány nástroje finanční analýzy – konkrétně absolutní, rozdílové a poměrové ukazatele.

Teoretická část práce je založena na literární rešerši. Využívá poznatky z českých i zahraničních odborných knih a veřejně dostupných i zpoplatněných internetových zdrojů.

Data pro praktickou část práce jsou získána z výročních zpráv dvou ekonomických subjektů – MP Development akciová společnost (dále jen „MP Development“) a OREA HOTELS s.r.o. (dále jen „OREA HOTELS“). Výroční zprávy obou společností jsou získány z internetových zdrojů a podléhají českým účetním předpisům. Účetní závěrka společnosti MP Development z roku 2023 nebyla dosud zveřejněna, proto není tento rok v práci analyzován.

Data jsou analyzována pomocí nástrojů finanční analýzy, využívána je například horizontální a vertikální analýza, analýza poměrových ukazatelů a další. Výsledky finančních ukazatelů společností jsou vzájemně komparovány. Některé výsledky společnosti MP Development jsou porovnávány s průměrnými hodnotami v odvětví, které jsou zveřejněné na internetových stránkách Statista. Pro identifikaci případných vývojových tendencí byla použita analýza časových řad.

Pro závěrečné shrnutí a formulování doporučení je v práci využívána metoda syntézy, která umožňuje shrnout získané poznatky a stanovit směr pro další postup.

# 1 Teoretická východiska finanční analýzy

Tato kapitola pojednává o základních poznatcích v oblasti finanční analýzy. Popisuje její význam a představuje primární zdroje pro její zpracování. Hlavní část kapitoly se věnuje ukazatelům finanční analýzy, jež se používají jako nástroje pro hodnocení ekonomického hospodaření podniku.

## 1.1 Základní charakteristika finanční analýzy

Finanční analýza je termín, který se v literatuře definuje různými způsoby. Knápková a kol. (2017) ji popisují jako nástroj, který se používá ke zhodnocení finanční situace ekonomických subjektů. Robinson a kol. (2015) vymezují tento pojem spíše jako proces zkoumání, jehož cílem je poskytnout takové informace, jež napomohou ke správnému rozhodování v rámci finančního řízení podniku.

Před začátkem analýzy je nutné znát důvod, proč je potřeba ji provést. Účel může být obecný, nebo lze jeho formulaci velmi detailně zkonkretizovat. V obou případech platí, že pro zpracování kvalitní analýzy je nezbytné mít dostatek informací a dat (Brabenec, 2022).

Kubíčková a Jindřichovská (2015) uvádějí, že finanční analýza má čtyři funkce – deskripční, valuační, explanační a predikční. Deskripční funkce rozšiřuje, doplňuje a zjednodušuje popis podnikových procesů. Valuační funkce poskytuje porovnání s ostatními firmami a s průměrnými hodnotami v daném odvětví. Tímto způsobem usnadňuje posouzení jednotlivých aspektů i celkového finančního stavu podniku. Explanační funkce zahrnuje identifikaci příčin vztahů mezi účetními jevy. Poskytuje tak manažerům směrování k oblastem, které jsou klíčové pro dosažení firemních cílů. Predikční funkce, která je spojená s analýzou dat a trendů, nabízí možnost předpovědět budoucí vývoj a potenciální finanční rizika firmy (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Finanční analýzu zpracovává finanční analytik, jenž může být ve firmě přímo zaměstnán nebo si ho může podnik najmout externě. Interní analytici nabízí výhodu přímého přístupu k citlivým podnikovým datům a informacím, které mohou být klasifikovány jako obchodní tajemství. Management poté na základě analyzovaných dat přijímá konečná rozhodnutí. Tito analytici jsou ideální zejména pro velké korporace, které vyžadují detailní finanční analýzy pro uskutečnění řady rozhodnutí. Externí analytici jsou

najímáni na bázi kontraktů nebo specifických zakázek. Z finančního hlediska zaměstnání analytiků na základě smluv či zakázek je efektivní pro menší společnosti. Externí analytici přináší navíc cenné zkušenosti získané z předchozích pracovních angažmá u jiných firem (Brabenec, 2022).

Výsledky finanční analýzy nevyužívá pouze podnik samotný, ale existuje mnoho dalších uživatelů, kteří se o tyto informace zajímají. Vochozka a kol. (2020) rozdělují tyto subjekty do dvou skupin – interní a externí. Do externích uživatelů řadí stát a jeho orgány, investory, banky a jiné věřitele, konkurenci a obchodní partnery. Interní uživatelé zahrnují manažery, zaměstnance a odbory.

## 1.2 Zdroje dat pro zpracování finanční analýzy

Finanční analýza využívá především informace z účetnictví, zejména pak z účetní závěrky (Knápková & kol., 2017). Dle Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. (2022) je účetní závěrka tvořena minimálně rozvahou, výkazem zisku a ztráty a přílohou k účetní závěrce. Obchodní korporace, jejichž celková aktiva vykazují hodnotu minimálně 40 milionů Kč a zároveň roční úhrn čistého obratu společnosti činí alespoň 80 milionů Kč po dvou bezprostředně po sobě jdoucích obdobích, mají povinnost sestavit navíc přehled o peněžních tocích a přehled o změnách kapitálu (Zákon č. 563/1991 Sb., 2022). Kromě výkazů lze čerpat informace z výročních zpráv, prospektů cenných papírů, obchodního rejstříku, z vnitřních směrnic a dalších zdrojů (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

### 1.2.1 Rozvaha

Rozvaha (bilance) představuje písemný přehled majetku a zdrojů jeho financování ke konkrétnímu datu (Barley & kol., 2020). Majetek podniku je zaznamenán jako aktiva, zatímco zdroje financování jsou nazývány pasiva. V rozvaze musí vždy platit bilanční rovnost, což znamená, že aktiva se rovnají pasivům. Aktiva jsou členěna dle likvidnosti a jsou rozdělena do čtyř skupin – pohledávky za upsaný kapitál, dlouhodobý majetek, oběžná aktiva a časové rozlišení (Knápková & kol., 2017). V České republice jsou aktiva seřazena od nejméně likvidních po nejvíce (Růžičková, 2021). Pasiva jsou rozdělena na vlastní kapitál, cizí zdroje a časové rozlišení (Knápková & kol., 2017). Rozvaha neobsahuje pouze údaje o stavu jednotlivých položek ke konci vykazovaného období, ale také z konce období minulého, což umožňuje porovnat tyto údaje v čase (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

### 1.2.2 Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty (VZZ) je písemným přehledem o pohybu nákladů a výnosů za určité období. Na rozdíl od rozvahy, jež je statická, je VZZ dynamický. Lze ho vést v účelovém či druhovém členění, které se od sebe liší pouze tím, že položky v provozním výsledku hospodaření se rozdělují odlišně. Důležitým údajem je zde výsledek hospodaření (VH), který představuje rozdíl mezi výnosy a náklady (Růžičková, 2021).

Knápková a kol. (2017) rozlišují provozní a finanční výsledek hospodaření. Rozdíl mezi těmito druhy výsledků hospodaření je v zahrnutí konkrétních výnosových a nákladových položek, které vznikají při finanční nebo provozní činnosti. Růžičková (2021) zdůrazňuje, že klíčovou složkou je provozní část, která vychází z hlavní podnikatelské aktivity. Je zřejmé, že provozní výsledek hospodaření by měl být kladný. Součtem provozní a finanční části vzniká VH před zdaněním. Pokud se od této hodnoty dále odečte daň z příjmů, získá se VH po zdanění. VH za účetní období lze získat v případě, kdy VH po zdanění bude snížen o položku převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (Taušl Procházková & kol., 2017).

V rámci finanční analýzy je důležité rozlišovat různé formy zisku, které se od sebe odlišují úpravami, například v podobě zdanění. Nejobvyklejšími typy jsou zisk před zdaněním (EBT), zisk před úroky a zdaněním (EBIT), zisk před úroky, odpisy a zdaněním (EBITDA) a VH za účetní období (EAT) (Vochozka & kol., 2020).

### 1.2.3 Přehled o peněžních tocích

Výkaz cash flow (CF), známý také jako přehled o peněžních tocích, je nástrojem pro porovnání příjmů a výdajů a hodnocení skutečné ekonomické situace podniku. Jeho hlavním účelem je monitorování stavu peněžních prostředků a identifikace příčin jejich změny. Jeho výhodou je, že vyrovnává časový nesoulad – rozdíl mezi časem, kdy vznikají náklady a výnosy, a časem, kdy se skutečně zvyšují nebo snižují peněžní prostředky. Pomocí CF lze také posoudit likviditu firmy (Vochozka & kol., 2020). Typickými položkami při sestavování CF jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, v podobě krátkodobého likvidního majetku (Knápková & kol., 2017). CF lze členit na tři části – provozní, investiční a finanční. Opět zde platí, že nejvýznamnější je složka provozní, jež je klíčovým faktorem pro fungování podniku (Růžičková, 2021).

CF je možné vyhotovit přímou či nepřímou metodou, přičemž v České republice je více používána metoda nepřímá. Přímou metodou lze monitorovat skutečné příjmy a výdaje

podniku za určité období. Nepřímá metoda je založena na modifikovaném výsledku hospodaření, očištěném o určité položky, např. odpisy, přijaté zálohy atp. (Knápková & kol., 2017).

### 1.2.4 Další výkazy

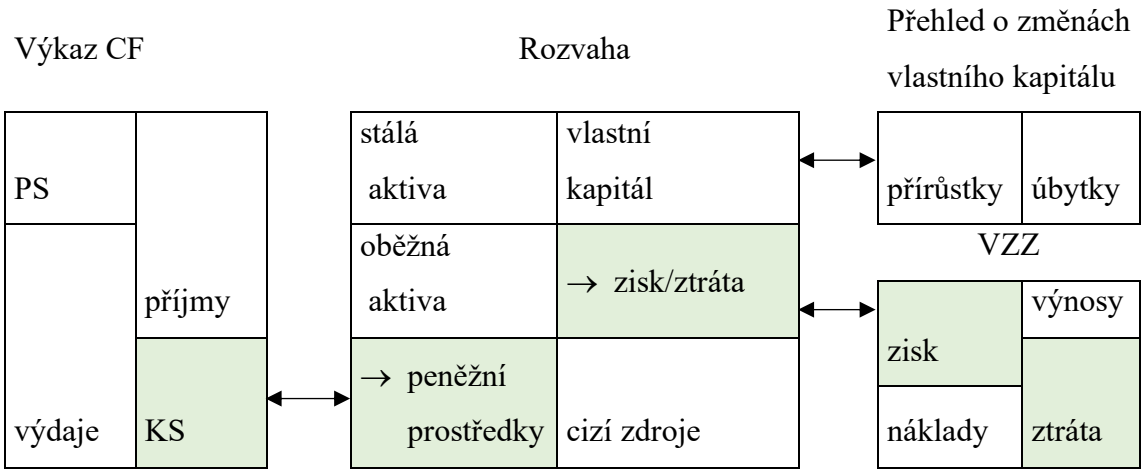
Přehled o změnách vlastního kapitálu je dle Vyhlášky č. 500/2002 Sb. (2018) definován jako výkaz, který poskytuje údaje o zvýšení či snížení dílčích komponent vlastního kapitálu a informuje o jeho celkové změně za časový interval. Na rozdíl od výkazů uvedených výše, přehled o změnách vlastního kapitálu nemá uzákoněný konkrétní formát. Nutné je vždy uvést informace o výši vyplacených podílů na zisku a jejich zdrojích.

Účelem přílohy účetní závěrky je doplnit a vysvětlit údaje uvedené v ostatních výkazech. Může se jednat například o informace o metodě odpisování, způsobu oceňování majetku, výši závazků a další (Vyhláška č. 500/2002 Sb., 2018).

Všechny výkazy účetní závěrky jsou určitým způsobem vzájemně propojené. Je proto vhodné jejich vazby znát, aby bylo docíleno kvalitnější finanční analýzy (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Provázanost, která prostupuje jednotlivými výkazy, vychází z rozvahy. Celková souvislost mezi výkazy je vyobrazena v Tab. 1. Zkratka PS označuje počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů, KS pak představuje konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Tab. 1: Souvislost účetních výkazů




Zdroj: Vlastní zpracování dle Růžičkové (2021), 2023

## 1.3 Metody analýzy hospodaření

Kalouda (2017) odlišuje dle vybraných metod a dat technickou a fundamentální analýzu. Technický přístup se opírá o „tvrdá“ kvantitativní data, která jsou zpracovávána pomocí matematických postupů. Fundamentální metoda je založena na expertním odhadu a v rámci zpracování dat většinou nedochází k využívání algoritmizovaných postupů. Růžičková (2021) konstatuje, že finanční analýza spadá do kategorie technických přístupů. Dále uvádí, že finanční analýza pracuje se dvěma metodickými soubory – elementárními (základními) a vyššími (pokročilými). Pro tuto práci budou využívány pouze elementární postupy, konkrétně metoda absolutních, rozdílových a relativních ukazatelů (Hrdý & Krechovská, 2017). Finanční analýza může být orientována jednak do minulosti (ex post), jednak do budoucnosti (ex ante). Tato práce využívá metodu ex post, zkoumající data z minulých účetních období.

### 1.3.1 Absolutní ukazatele

Absolutní ukazatele hodnotí jevy obsažené přímo v účetních výkazech. Hrdý a Krechovská (2017) rozeznávají stavové a tokové veličiny. Stavové veličiny jsou součástí rozvahy, neboť zobrazují stav k určitému datu. Tokové veličiny lze chápat jako položky a jejich hodnoty uváděné ve VZZ a CF, které představují vývoj za časový úsek. V rámci absolutních ukazatelů se analyzují jednak vývojové tendence (trendy) vykazovaných položek (horizontální analýza), jednak jejich procentní podíl na celku (vertikální analýza).

**Horizontální (vodorovná) analýza** zkoumá změnu položky ve dvou bezprostředně po sobě jdoucích obdobích. Výpočet změny může být proveden pomocí rozdílu nebo podílu. Scholleová (2017) doporučuje u větších podniků používat podílovou metodu pro větší přehlednost. Při zpracování tohoto typu analýzy je nutné vzít v potaz inflaci, jež může mít výrazný dopad na konečné výsledky (Hrdý & Krechovská, 2017). Proměnné, které jsou použité ve vzorcích, jsou vysvětleny v Tab. 2.

Výpočet pomocí rozdílu v Kč:

$$D_{\frac{t}{t-1}} = B_i\,(t) - B_i\,(t-1) \tag{1.1}$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

Výpočet pomocí podílu v procentech:

$$I^{i}_{\frac{t}{t-1}} = \frac{B_i(t) - B_i(t-1)}{B_i(t-1)} \times 100 \qquad (1.2)$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

Tab. 2: Proměnné ve vzorcích

| | |
|---|---|
| $D_{t/t-1}$ | Změna v porovnání s minulým obdobím |
| $t$ | Čas |
| $B_i\ (t)$ | Hodnota konkrétní položky *i* v čase *t* |
| $B_i\ (t–1)$ | Hodnota konkrétní položky *i* v čase *t–1* |
| $I^{i}_{t/(t-1)}$ | Změna v porovnání s minulým obdobím |

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hrdého a Krechovské (2017), 2023

**Vertikální (svislá) analýza** se v rozvaze zaměřuje na strukturu majetkových složek ve vztahu k celkovým aktivům a zdrojů financování v poměru k celkovým pasivům. Ve výkazu zisku a ztráty poměřuje jeho jednotlivé komponenty vůči celkovým výnosům či nákladům (Scholleová, 2017). Výhodou vertikální analýzy je skutečnost, že její výsledky nejsou ovlivněny inflačními změnami (Hrdý & Krechovská, 2017).

Tento typ analýzy se vztahuje pouze k jednomu období či k jednomu konkrétnímu výkazu, což ho odlišuje od horizontální analýzy (Robinson & kol., 2015). Vysvětlivky k proměnným, s nimiž vzorec pracuje, jsou uvedeny v Tab. 3.

Vzorec:

$$P_i = \frac{B_i}{\sum B_i} \qquad (1.3)$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

Tab. 3: Proměnné ve vzorci

| | |
|---|---|
| $P_i$ | Procentní podíl veličiny i |
| $B_i$ | Absolutní hodnota vybrané veličiny i |
| $\sum B_i$ | Absolutní součet všech složek ze stanoveného celku |

Zdroj: Vlastní zpracování dle Hrdého a Krechovské (2017), 2023

Scholleová (2017) navrhuje k těmto dvou typům analýz zároveň provést rozbor tzv. bilančních pravidel, mezi něž řadí zlaté bilanční pravidlo, pari pravidlo a pravidlo vyrovnání rizika.

Březinová a Horáková (2022) popisují zlaté bilanční pravidlo jako stav, kdy jsou stálá aktiva financována dlouhodobými pasivy. Z toho vyplývá, že i výše krátkodobých aktiv by měla být v rovnováze s výší krátkodobých zdrojů. Pari pravidlo doporučuje financovat dlouhodobá aktiva primárně vlastními zdroji, jejichž hodnota by se měla dlouhodobým aktivům nanejvýše rovnat. Pravidlo vyrovnání rizika říká, že celková hodnota vlastních zdrojů by měla být vyšší než celková hodnota cizích zdrojů.

Některé literární zdroje, například Březinová a Horáková (2022) či Vochozka a kol. (2020), zahrnují k těmto pravidlům i zlaté poměrové pravidlo, ačkoliv se o bilanční pravidlo nejedná. Toto pravidlo doporučuje, aby tempo růstu investic nepřevyšovalo tempo růstu tržeb.

### 1.3.2 Rozdílové ukazatele

Analýza rozdílových ukazatelů pracuje s absolutními rozdíly vybraných složek výkazů a mimo jiné sem řadí i analýzu fondů peněžních prostředků. Její úlohou je posoudit likviditu podniku, tedy jeho platební schopnost (Kubíčková & Jindřichovská, 2015). Březinová a Horáková (2022) rozeznávají v rámci analýzy fondů peněžních prostředků tři ukazatele – čistý pracovní kapitál (ČPK), čisté pohotové prostředky a čistý peněžně-pohledávkový finanční fond (čistý peněžní majetek). Dle Kubíčkové a Jindřichovské (2015) je ČPK z těchto tří ukazatelů tím nejpoužívanějším, a proto bude v rámci analýzy hospodaření této práce použit jako jediný.

**Čistý pracovní (provozní) kapitál** informuje o schopnosti podniku splácet své závazky. Mezi výší ČPK a likviditou existuje přímá úměra – čím je hodnota ČPK vyšší, tím lépe dokáže firma bez potíží splatit své závazky. Z hlediska finanční stability společnosti je proto nezbytné, aby ČPK dlouhodobě nabýval kladných čísel (Hrdý & Krechovská, 2017). Kubíčková a Jindřichovská (2015) však podotýkají, že hodnota ČPK by se měla soustřeďovat kolem nuly. Příliš vysoká hodnota totiž indikuje stav, kdy kromě dlouhodobých aktiv jsou dlouhodobými zdroji financována i krátkodobá aktiva, což může vést ke zbytečným nákladům.

V případě záporného ČPK se hovoří o nekrytém dluhu (Hrdý & Krechovská, 2017). Tato situace představuje riziko, že podnik nebude schopen uhradit své dluhy. V rámci řízení

rizik lze rozlišit dvě finanční strategie – konzervativní, jež odmítá rizika a agresivní, která je naopak akceptuje (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Výpočet čistého pracovního kapitálu je dle Březinové a Horákové (2022) vyjádřen dvěma způsoby – z pohledu manažera a z pohledu investora (vlastníka). V obou případech však musí být výsledná hodnota stejná. První způsob chápe ČPK jako složku oběžného majetku financovanou dlouhodobými zdroji, s níž je nutné optimálně nakládat.

Výpočet ČPK z manažerského hlediska:

$$\check{C}PK = Oběžná\ aktiva\ - Krátkodobé\ závazky \qquad (1.4)$$

Zdroj: Březinová a Horáková (2022)

Oproti tomu investor, jemuž náleží právo činit rozhodnutí v oblasti dlouhodobého financování, považuje ČPK za součást dlouhodobého kapitálu.

Výpočet ČPK z investorova hlediska:

$$\check{C}PK = Vlastní\ kapitál + Dlouhodobý\ cizí\ kapitál\ - Dlouhodobá\ aktiva \qquad (1.5)$$

Zdroj: Březinová a Horáková (2022)

### 1.3.3 Poměrové ukazatele

Významnou skupinu nástrojů finanční analýzy představují poměrové ukazatele, které dokážou relativně spolehlivě ohodnotit ekonomickou stabilitu a finanční zdraví podniku. Finanční zdraví se posuzuje na základě rentability, likvidity, aktivity, zadluženosti a pozice firmy na kapitálovém trhu. Podle těchto pěti aspektů se rozlišuje i pět skupin poměrových ukazatelů (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Výpočet je založen na poměru absolutních hodnot dvou nebo více vybraných veličin z účetních výkazů, konkrétně jsou data čerpána z rozvahy, CF a VZZ (Knápková & kol., 2017).

K některým ukazatelům bývá v literatuře uvedena i jejich doporučená hodnota, která je však pouze orientační. Knápková a kol. (2017) upozorňují na skutečnost, že je vždy zapotřebí uvažovat racionálně. V praxi to znamená, že každý podnik je ve své podstatě jedinečný a je nutné vzít v úvahu odvětví, ve kterém se firma pohybuje. Dodává, že zadluženost či například likvidita firem v jednotlivých oborech bývá odlišná. Robinson a kol. (2015) podotýkají, že při výsledném hodnocení ukazatelů je třeba brát ohled na tři oblasti – firemní cíle a strategii, normy v daném odvětví a ekonomické podmínky. Pro meziodvětvové srovnání lze využít nástroje zvaného benchmarking, jehož účelem je

odhalit silné a slabé stránky firmy a zlepšit své postavení na trhu (Vochozka & kol., 2020).

**Ukazatele rentability (výnosnosti)** hodnotí schopnost podniku generovat zisk ze svých vložených prostředků. Podle Robinsona a kol. (2015) je tato schopnost rozhodujícím faktorem, který ovlivňuje celkovou hodnotu společnosti a hodnotu jejích emitovaných cenných papírů. Do této skupiny ukazatelů lze řadit ukazatel rentability dlouhodobého kapitálu, aktiv, vlastního kapitálu a tržeb (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

**Ukazatel rentability dlouhodobého kapitálu (Return on Capital Employed – ROCE)** měří zisk před úroky a zdaněním v poměru k dlouhodobému vloženému kapitálu, tj. celkovému dlouhodobému cizímu a vlastnímu kapitálu. Reprezentuje tedy, která část zisku byla vytvořena z kapitálu poskytnutého věřiteli a akcionáři (Vochozka & kol., 2020).

Vzorec:

$$ROCE = \frac{EBIT}{Dlouhodobý\ kapitál} \tag{1.6}$$

Zdroj: Vochozka a kol. (2020)

**Ukazatel rentability vlastního kapitálu (Return on Equity – ROE)** porovnává zisk vůči kapitálu vloženému vlastníky a je důležitým měřítkem zejména pro majitele podniku.

Literatura, například Vochozka a kol. (2020) nebo Taušl Procházková a Jelínková (2018) používá pro výpočet kategorii čistého zisku (EAT).

Vzorec:

$$ROE = \frac{EAT}{Vlastní\ kapitál} \tag{1.7}$$

Zdroj: Vochozka a kol. (2020)

Následujícím v pořadí je **ukazatel rentability aktiv (Return on Assets – ROA)**, jenž dokládá, kolik jednotek zisku bylo vygenerováno celkovými vloženými prostředky (Robinson & kol., 2015). Nepřihlíží k tomu, zda byly prostředky financovány z vlastních nebo cizích zdrojů. Je indikátorem výdělečné schopnosti firmy a hodnotitelem její celkové efektivnosti (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Zisk v čitateli může mít různou formu (EBIT, EAT…) v závislosti na cíli finančního analytika. Tato práce se bude řídit kategorií zisku EAT, jak ji uvádí Robinson a kol. (2015) nebo Taušl Procházková a Jelínková (2018).

Vzorec:

$$ROA = \frac{EAT}{Celková\ aktiva} \tag{1.8}$$

Zdroj: Robinson a kol. (2015)

Posledním v pořadí **je ukazatel rentability tržeb (Return on Sales – ROS)**, který se také označuje jako zisková marže (Knápková & kol., 2017). Odráží, kolik Kč zisku vytvoří firma z jedné Kč tržeb (Scholleová, 2017). Tržby představují sumu hodnot tržeb z prodeje vlastních výrobků a služeb a tržeb z prodeje zboží. Pro výpočet lze zvolit buď zisk před zdaněním (EBT), či zisk po zdanění (EAT). Kubíčková a Jindřichovská (2015) upozorňují, že zahrnutí EBT do výpočtu je složitější, neboť vyžaduje interní informace o podniku. Proto bude tato práce počítat se ziskem čistým (EAT). V případě použití tohoto typu zisku se pak ukazatel nazývá čistá zisková marže (Hrdý & Krechovská, 2017).

Namísto tržeb lze v některých případech použít výnosy, jež jsou uvedeny ve VZZ. Kubíčková a Jindřichovská (2015) však udávají, že pokud vzorec pracuje s čistým ziskem, nelze takto zaměnit tržby za výnosy.

Vzorec:

$$ROS = \frac{EAT}{Tržby} \tag{1.9}$$

Zdroj: Kubíčková a Jindřichovská (2015)

Další skupinu poměrových ukazatelů představují **ukazatele aktivity**. Taušl Procházková a Jelínková (2018) je popisují jako nástroj pro hodnocení využití aktiv dané společnosti. Tyto ukazatele pomáhají firmě dosáhnout efektivního hospodaření se svými aktivy. To znamená, že se snaží o nalezení optimální velikosti držených aktiv podniku tak, aby se minimalizovaly nadbytečné náklady a maximalizovaly tržby (Hrdý & Krechovská, 2017).

Scholleová (2017) člení ukazatele aktivity na ukazatele obratovosti a ukazatele doby obratu. První skupina vyjadřuje počet obrátek vybrané veličiny za určitý časový interval. V čitateli jsou vždy uvedeny tržby. Platí, že čím vyšší je výsledná hodnota, tím lépe dokáže podnik hospodařit se svým majetkem. Knápková a kol. (2017) podotýkají, že hodnota by neměla být nižší než jedna.

Ukazatele doby obratu popisují průměrnou dobu, za kterou se daná veličina jedenkrát obrátí. Za jmenovatel se vždy dosazují tržby vydělené 365. Zde je naopak vhodné, aby byla doba co nejkratší (Scholleová, 2017). Nejčastějšími ukazateli jsou dle Taušl Procházkové a Jelínkové (2018) a Hrdého a Krechovské (2017) obrat celkových aktiv, obrat zásob, doba obratu zásob, obrat pohledávek a doba obratu pohledávek.

**Obrat celkových aktiv** se řadí mezi nejkomplexnější ukazatele popisující schopnost podniku využívat svůj majetek (Nývltová & Marinič, 2010). Je charakterizován jako poměr tržeb vůči celkovým aktivům.

Vzorec:

$$Obrat\ celkových\ aktiv = \frac{Tržby}{Celková\ aktiva} \tag{1.10}$$

Zdroj: Nývltová a Marinič (2010)

**Obrat zásob** sleduje, kolikrát jsou zásoby transformovány do dalších forem krátkodobých aktiv. Tento ukazatel indikuje platební schopnost firmy. Čím vyšší je hodnota v porovnání s odvětvovým průměrem, tím je podnik hospodárnější (Vochozka & kol., 2020).

Vzorec:

$$Obrat\ zásob = \frac{Tržby}{Zásoby} \tag{1.11}$$

Zdroj: Vochozka a kol. (2020)

V souvislosti s obratem zásob se váže pojem **doba obratu zásob**. Udává, kolik dní jsou v podniku v průměru vázány zásoby, než dojde k jejich konečné spotřebě či prodeji. Vzorec je tedy dán poměrem průměrného stavu zásob a průměrných tržeb na jeden den (Scholleová, 2017).

Vzorec:

$$Doba\ obratu\ zásob = \frac{Zásoby}{Tržby/365} \tag{1.12}$$

Zdroj: Scholleová (2017)

**Obrat pohledávek** popisuje poměr mezi velikostí tržeb a průměrného stavu pohledávek. Vyjadřuje rychlost přeměny pohledávek v peněžní prostředky vzniklé z tržeb (Kalouda, 2017).

Vzorec:

$$Obrat\ pohledávek = \frac{Tržby}{Pohledávky} \tag{1.13}$$

Zdroj: Kalouda (2017)

**Doba obratu pohledávek** určuje průměrnou dobu, za kterou jsou pohledávky firmy skutečně zaplaceny. Udává tedy počet dní od vzniku pohledávky až do okamžiku jejího zinkasování. Čím delší je tato doba, tím je hospodaření podniku nákladnější (Knápková & kol., 2017). Hrdý a Krechovská (2017) podotýkají, že doba obratu pohledávek by měla korespondovat s průměrnou dobou splatnosti faktur. Ukazatel je prezentován poměrem mezi průměrným stavem pohledávek a tržeb za jeden den.

Vzorec:

$$Doba\ obratu\ pohledávek = \frac{Pohledávky}{Tržby/365} \tag{1.14}$$

Zdroj: Knápková a kol. (2017)

Někteří autoři, např. Knápková a kol. (2017) a Kalouda (2017), zařazují do základních ukazatelů ještě **dobu obratu závazků**. Výpočet zobrazuje poměr mezi průměrným stavem závazků a denními tržbami. Dokládá, kolik dní setrvávají závazky podniku neuhrazeny.

Vzorec:

$$Doba\ obratu\ závazků = \frac{Závazky}{Tržby/365} \tag{1.15}$$

Zdroj: Knápková a kol. (2017)

Doba obratu pohledávek a závazků jsou spolu úzce provázány, protože jejich hodnoty indikují likviditu podniku. Pro finanční stabilitu by mělo platit, aby doba obratu závazků byla delší než doba obratu pohledávek (Knápková & kol., 2017).

V souvislosti s tímto vztahem existuje vzorec pro výpočet tzv. **obchodního deficitu**, který se vypočítá jako rozdíl mezi dobou obratu pohledávek a dobou obratu závazků.

Popisuje tedy jejich časový nesoulad. Kladný výsledek značí bezúročné financování odběratelů podniku. Záporná hodnota naopak signalizuje stav, kdy firmu bezúročně financují dodavatelé (Brabenec, 2022).

Vzorec:

$$Obchodní\ deficit = Doba\ obratu\ pohledávek\ - Doba\ obratu\ závazků \quad (1.16)$$

Zdroj: Brabenec (2022)

Dle Hrdého a Krechovské (2017) je podnik likvidní tehdy, pokud vykazuje méně splatných závazků, než má peněžních prostředků. Tuto skutečnost hodnotí **ukazatele likvidity.** Dokládají, kolikrát dokáže firma uspokojit své věřitele v případě, že všechna svá oběžná aktiva (či jejich vybrané složky) transformuje na peněžní prostředky. Vzorce těchto ukazatelů pracují se složkami oběžného majetku a krátkodobými závazky. Jak je známo, oběžný majetek na sebe váže zdroje, které jsou pro podnik nákladem. Cílem podniku je, aby docházelo k optimálnímu poměru mezi zmíněnými dvěma veličinami. Mezi tři základní ukazatele se řadí běžná, pohotová a okamžitá likvidita (Taušl Procházková & Jelínková, 2018).

**Běžná likvidita (likvidita třetího stupně)** interpretuje poměr mezi celkovými oběžnými aktivy a krátkodobými závazky (Růžičková, 2021). Doporučená výše tohoto ukazatele se pohybuje mezi 1,5 a 2,5. Hodnota menší než 1 reflektuje nižší likviditu spojenou se závislostí na provozních peněžních prostředcích a externím financováním v případě splácení krátkodobých závazků společnosti (Robinson & kol., 2015).

Vzorec:

$$Běžná\ likvidita = \frac{Oběžná\ aktiva}{Krátkodobé\ závazky} \quad (1.17)$$

Zdroj: Růžičková (2021)

**Pohotová (rychlá) likvidita**, jinak také **likvidita druhého stupně**, zahrnuje v čitateli součet hodnot krátkodobých pohledávek, krátkodobého finančního majetku a peněžních prostředků. Jmenovatel zůstává stejný jako u běžné likvidity. Výpočet tedy neobsahuje zásoby, jež představují nejméně likvidní složku oběžného majetku a nepředpokládá se tak jejich rychlá přeměna na peněžní prostředky (Robinson & kol., 2015). Brabenec (2022) zmiňuje, že tento ukazatel může lépe vystihovat reálnou situaci v podniku než ukazatel

předchozí. Scholleová (2017) doporučuje, aby se pohotová likvidita nacházela v intervalu 1–1,5. Kubíčková a Jindřichovská (2015) navíc dodávají, že hodnota by rozhodně neměla klesnout pod 1.

Vzorec:

$$Pohotová\ likvidita = \frac{Oběžná\ aktiva\ - Zásoby}{Krátkodobé\ závazky} \qquad (1.18)$$

Zdroj: Kubíčková a Jindřichovská (2015)

O**kamžitá likvidita (likvidita prvního stupně)** abstrahuje ve výpočtu kromě zásob také od krátkodobých pohledávek. Některá literatura, ku příkladu Vochozka a kol. (2020), nezahrnuje do čitatele ani krátkodobý finanční majetek. Březinová a Horáková (2022) poukazují na skutečnost, že krátkodobý finanční majetek, například ve formě cenných papírů, nemusí být okamžitě zpeněžen. Kubíčková a Jindřichovská (2015) uvádí doporučenou hodnotu v rozmezí 0,2–0,5. Poukazují však na fakt, že hodnota vyšší, než je stanovený interval, značí neefektivní hospodaření s těmito prostředky.

Vzorec:

$$Okamžitá\ likvidita = \frac{Peněžní\ prostředky}{Krátkodobé\ závazky} \qquad (1.19)$$

Zdroj: Kubíčková a Jindřichovská (2015)

**Ukazatele zadluženosti (finanční struktury)** hodnotí míru zadluženosti z dlouhodobého horizontu a popisují riziko spojené s financováním majetku vlastními i cizími zdroji (Březinová & Horáková, 2022). Pojem zadluženost souvisí s financováním majetku společnosti cizím kapitálem. Kubíčková a Jindřichovská (2015) zmiňují, že financování firem cizími zdroji není v dnešní době nic neobvyklého a nemusí to nutně znamenat jejich finanční nestabilitu. Hrdý a Krechovská (2017) dodávají, že financování cizími zdroji by mělo platit pouze do okamžiku, kdy úroky z cizího kapitálu jsou nižší než celková výnosnost vloženého kapitálu. Scholleová (2017) považuje za vhodné zjistit i hodnotu aktiv financovaných prostřednictvím leasingu. Takový majetek není zaznamenáván v rozvaze, ale ovlivňuje celkovou výši zadluženosti.

Robinson a kol. (2015) rozdělují ukazatele do dvou podskupin – ukazatele zadluženosti a ukazatele krytí. V prvním případě se pracuje s rozvahou, druhý typ využívá údajů

z výkazu zisku a ztráty. Oba typy jsou vhodnými nástroji pro posouzení solventnosti podniku (dlouhodobé likvidity).

Nejzákladnějším ukazatelem je **celková zadluženost (ukazatel věřitelského rizika)**. Poměřuje, do jaké míry je majetek podniku kryt cizími zdroji. Knápková a kol. (2017) uvádí, že hodnota celkové zadluženosti by se měla pohybovat mezi 0,3–0,6. Hrdý a Krechovská (2017) však doporučují, aby výsledná hodnota nepřekročila výši 0,5. Čím je celková zadluženost vyšší, tím větší je i riziko pro věřitele.

Vzorec:

$$Celková\ zadluženost = \frac{Cizí\ zdroje}{Celková\ aktiva} \qquad (1.20)$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

V souvislosti s celkovou zadlužeností se pojí její doplňkový ukazatel, **koeficient samofinancování**. Vyjadřuje, z jaké části je majetek společnosti financován z vlastních zdrojů. Součet hodnot celkové zadluženosti a koeficientu samofinancování je roven jedné (Hrdý & Krechovská, 2017).

Vzorec:

$$Koeficient\ samofinancování = \frac{Vlastní\ kapitál}{Celková\ aktiva} \qquad (1.21)$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

Převrácením čitatele a jmenovatele v koeficientu samofinancování, lze získat ukazatel zvaný **finanční páka**. Jejím smyslem je, že v případě financování investic použije podnik především cizí kapitál a pouze malou část zdrojů vlastních. S touto strategií je však spojeno jisté riziko, které může mít za následek významnou ztrátu.

Výpočet pro finanční páku poměřuje výši celkových aktiv ku jedné peněžní jednotce vlastního kapitálu. Čím vyšší je hodnota finanční páky, tím více roste zadluženost podniku (Robinson & kol., 2015). Dle Kubíčkové a Jindřichovské (2015) by se maximální výše finanční páky měla pohybovat na úrovni čtyři.

Vzorec:

$$Finanční\ páka = \frac{Celková\ aktiva}{Vlastní\ kapitál} \quad (1.22)$$

Zdroj: Kubíčková a Jindřichovská (2015)

**Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu (ukazatel celkového rizika**) poměřuje celkový objem dluhů společnosti vůči vlastnímu kapitálu (VK). Čím je výsledná hodnota vyšší, tím více roste i míra zadluženosti podniku. Doporučuje se, aby tento ukazatel byl vyšší než nula (Hrdý & Krechovská, 2017). Pokud dosáhne velikosti jedna a více, lze usoudit, že v podniku neexistuje dostatek vlastních zdrojů na úhradu dluhů. Tento stav ale nemusí nutně signalizovat hrozbu. Převrácená hodnota tohoto ukazatele se nazývá míra finanční samostatnosti (Kubíčková & Jindřichovská, 2015).

Vzorec:

$$Ukazatel\ zadluženosti\ vlastního\ kapitálu = \frac{Cizí\ kapitál}{Vlastní\ kapitál} \quad (1.23)$$

Zdroj: Hrdý a Krechovská (2017)

V současné době je velmi používaným a uznávaným ukazatelem tzv. **úrokové krytí**, které se řadí do skupiny ukazatelů krytí (Kalouda, 2017). Hodnotí, kolikrát může firma ze svého výsledku hospodaření před úroky a zdaněním (EBIT) pokrýt své úrokové platby. Vyšší hodnota indikuje větší solventnost podniku. Na základě tohoto měřítka mohou akcionáři posoudit, zda jim bude společnost schopna vyplácet úroky. Věřitelé takto mohou zjistit, jak jsou zaopatřeny závazky z úvěrů a půjček. (Kubíčková & Jindřichovská, 2015). Optimální hodnota tohoto ukazatele je osm (Kalouda, 2017).

Vzorec:

$$Úrokové\ krytí = \frac{EBIT}{Nákladové\ úroky} \quad (1.24)$$

Zdroj: Kalouda (2017)

**Ukazatele kapitálového trhu** čerpají informace nejen z účetních výkazů, ale také z dat vzniklých na kapitálovém trhu. O tyto ukazatele se zajímají především investoři, jelikož představují indikátory výhodnosti investování. Do skupiny ukazatelů kapitálového trhu se řadí například čistý zisk na akcii, dividendový výnos, výplatní poměr atp. (Vochozka

& kol., 2020). V rámci této práce však nebudou využívány, neboť vybraná společnost není na burze veřejně obchodovaná.

### 1.3.4 Ukazatele využívané v hoteliérství

V hotelovém průmyslu se lze setkat se specifickými ukazateli hodnotícími výkonnost daného hotelu.

Hojně využívaným ukazatelem v tomto odvětví je tzv. **průměrná denní sazba (Average Daily Rate – ADR).** Ukazuje, jaká je průměrná výše příjmu za jeden zaplacený pokoj za určitý časový interval. Výpočet je založen na poměru mezi celkovými příjmy za všechny pokoje a počtem obsazených pokojů za dané období (Oses & kol., 2016).

Vzorec:

$$ADR = \frac{Celkové\ příjmy\ za\ pokoje}{Celkový\ počet\ zaplacených\ pokojů} \qquad (1.25)$$

Zdroj: Oses a kol. (2016)

Dalším velice rozšířeným ukazatelem je **procentní obsazenost (Occupancy Rate – OR).** Udává procentní poměr mezi průměrným denním počtem pokojů obsazených za určité období a celkovým počtem pokojů, které jsou k dispozici. Hodnotí tedy, do jaké míry jsou všechny volné pokoje obsazovány (Oses & kol., 2016).

Vzorec:

$$OR = \frac{Počet\ obsazených\ pokojů}{Celkový\ počet\ pokojů} \times 100 \qquad (1.26)$$

Zdroj: Oses a kol. (2016)

Jedním z široce používaných ukazatelů, který měří tržby na jeden dostupný pokoj za určité období, se nazývá **RevPAR** (Revenue per Available Room). Lze ho získat dvěma způsoby. První možností je výpočet pomocí podílu, kdy jsou za čitatele dosazeny tržby za ubytování za dané období a jmenovatel je tvořen počtem dostupných pokojů za stejné období. Druhý způsob je založen na násobení procentní obsazenosti (OR) a průměrné ceny na pokoj (ADR) (Lee & kol., 2019). Období si podnik může zvolit dle svého uvážení, např. denní, týdenní atp. Ukazatel udává informace o tom, jak dobře podnik zaplňuje své pokoje a kolik si za ně může účtovat. Dle něj volí také manažeři vhodnou cenovou strategii (Schwartz &kol., 2017). Lee a kol. (2019) však upozorňují na fakt, že toto měřítko nebere ohled na náklady a nemusí tak být relevantním ukazatelem pro měření výkonnosti hotelu.

Vzorec pro dělení:

$$RevPAR = \frac{Tržby\ za\ ubytování\ za\ dané\ období}{Počet\ dostupných\ pokojů\ za\ dané\ období} \quad (1.27)$$

Zdroj: Lee a kol. (2019)

Vzorec pro násobení:

$$RevPAR = Procentní\ obsazenost\ (OR) \times Prům.\ cena\ na\ pokoj\ (ADR) \quad (1.28)$$

Zdroj: Lee a kol. (2019)

Pro měření výkonnosti hotelu lze použít i ukazatel GOPPAR (Gross Operating Profit per Available Room), který již bere v úvahu i náklady. Posuzuje efektivnost provozu hotelu a poměřuje, kolik činí hrubý provozní zisk (GOP) za jeden dostupný pokoj. Hrubý provozní zisk lze získat odečtením hrubých provozních nákladů od hrubých provozních výnosů (Schwartz & kol., 2017).

Vzorec:

$$GOPPAR = \frac{GOP}{Počet\ dostupných\ pokojů} \quad (1.29)$$

Zdroj: Schwartz a kol. (2017)

### 1.3.5 Souhrnné ukazatele

Do souhrnných ukazatelů se řadí tzv. predikční modely, jejichž úkolem je předpovědět budoucí vývoj firmy. Literatura dělí tyto modely na bankrotní a bonitní (Hrdý & Krechovská, 2016).

Pomocí bankrotních modelů lze odhalit, zda v blízké budoucnosti hrozí podniku finanční selhání. Podávají informace o tom, zda bude podnik schopný splatit své závazky (Kubíčková & Jindřichovská, 2015). Z tohoto důvodu jsou důležitými ukazateli zejména pro věřitele. Dlouhodobé problémy s běžnou likviditou, čistým pracovním kapitálem a rentabilitou celkového vloženého kapitálu mohou naznačovat bankrot společnosti, protože patří mezi charakteristické znaky finančního selhání firmy. Mezi skupinu bankrotních modelů se řadí Altmanův model, Index důvěryhodnosti, Tafflerův model ad. (Kalouda, 2016).

Cílem bonitních modelů je ohodnotit finanční zdraví podniku, což zajímá především investory a vlastníky (Kubíčková & Jindřichovská, 2015). Bonitní modely jsou založeny na porovnávání výsledných výpočtů s odvětvovým průměrem. Do této skupiny se řadí

Soustava bilančních analýz, Kralicekův Quicktest nebo například Tamariho model (Hrdý & Krechovská, 2016).

Brabenec (2022) však upozorňuje, že výpočty ukazatelů vycházejí z finančních výkazů a jejich vypovídací schopnost nemusí vždy odpovídat reálné situaci společnosti.

Vzhledem k vytyčenému cíli práce nebudou tyto modely v praktické části využívány.

# 2 Praktická část

Tato kapitola zahrnuje stručnou charakteristiku vybrané společnosti a její vývoj v letech 2019–2022. Dále obsahuje analýzu hospodaření této firmy a navrhovaná opatření pro zlepšení stávající situace.

## 2.1 Představení společnosti

Základní informace o podniku uvedené na portálu Justice.cz (2023):
**„Obchodní firma:** MP Development akciová společnost
**Sídlo:** Praha 5, Mozartova 261/1, PSČ 15000
**Právní forma:** Akciová společnost
**Datum vzniku a zápisu:** 24. ledna 1994
**Spisová značka:** B 2422 vedená u Městského soudu v Praze
**Identifikační číslo**: 60194049
**Předmět podnikání:**

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (s výjimkou oboru živnosti volné č. 82), a to zejména v těchto oborech:
    - velkoobchod a maloobchod
    - ubytovací služby
    - reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
    - služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- hostinská činnost
- ostraha majetku a osob
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.“

Hlavním oborem podnikání společnosti MP Development je provozování ubytovacích služeb, konkrétně hotelu (Detail, n. d.). Od roku 2012 je členem mezinárodního hotelového řetězce NH HOTELS, který momentálně provozuje 357 hotelů ve 33 zemích (NH Hotel Group Directory, n. d.).

Tento čtyřhvězdičkový hotel má dvě budovy (horní a dolní), které jsou vzájemně propojené pomocí šikmého výtahu. Od roku 2018 je dle své kvality služeb rozdělen na dvě části – NH Collection Prague (horní budova) a NH Prague City (spodní budova),

přičemž horní budova představuje vyšší kvalitu (MP Development akciová společnost, 2023). Dle Detail (n. d.) spadá tato společnost dle svého obratu do kategorie velmi úspěšných firem v České republice.

NH Prague City se nachází na úpatí kopce Mrázovka. Má k dispozici 309 pokojů a 11 místností k pořádání společenských či konferenčních akcí. Kromě luxusní restaurace nabízí řadu dalších služeb – fitness centrum, saunu, parkování v garáži ad. Pokoje jsou rozděleny do jednotlivých kategorií dle kvality (vybavení, výhled, velikost v $m^2$…).

NH Collection Prague je umístěn na vrcholu kopce Mrázovka. Je tvořen 136 moderními pokoji s luxusním vybavením jako jsou minibary, terasy atp. K hotelu náleží i italská restaurace a bazén.

Pro představu je v Tab. 4 uvedena cenová nabídka pokojů v NH City Prague v srpnu 2023. Do ceny je zahrnuta snídaně.

Tab. 4: Cenová nabídka pokojů v srpnu 2023

| **Typ pokoje** | **Cena** |
|---|---|
| Pokoj kategorie Standard (2 dospělí) | 99,96 EUR/noc |
| Pokoj kategorie Superior (2 dospělí) | 110,55 EUR/noc |
| Pokoj pro rodinu (2 dospělí + 2 děti) | 149,41 EUR/noc |
| Apartmán typu Duplex (2 dospělí) | 132,68 EUR/noc |

Zdroj: Vlastní zpracování dle NH Prague City (n. d.), 2023

Ceny pokojů jsou proměnlivé. Stejně tak se neustále mění i příplatky za vyšší kategorie pokojů. Základ pro tvorbu ceny pokojů vychází z ceny standardního pokoje. Tab. 5 znázorňuje průměrnou výši cen jednotlivých pokojů.

Tab. 5: Průměrná výše cen pokojů

| **Typ pokoje** | **Cena** |
|---|---|
| Pokoj kategorie Standard (max. 3 osoby) | 110,00 EUR/noc |
| Pokoj kategorie Superior (max. 3 osoby) | 120,00 EUR/noc |
| Pokoj pro rodinu (max. 4 osoby) | 156,00 EUR/noc |
| Apartmán typu Duplex (max. 4 osoby) | 160,00 EUR/noc |

Zdroj: Osobní komunikace, 2023

Zákon o účetnictví vymezuje čtyři kategorie účetních jednotek dle obratu, výše aktiv a průměrného počtu zaměstnanců za časový interval. Střední účetní jednotkou je společnost, která se neřadí mezi mikro ani malé účetní jednotky a zároveň nepřekračuje minimálně dvě ze tří stanovaných mezních hodnot – aktiva činí celkem 500 000 000 Kč, výše čistého obratu je 200 000 000 Kč a průměrný přepočtený počet zaměstnanců je 250. (Zákon č. 221/2015 Sb., 2016). Dle tohoto zákona se MP Development řadí do kategorie středních účetních jednotek, neboť výše čistého obratu za rok 2022 činila 222 742 000 Kč, výše aktiv 408 457 000 Kč a počet stálých zaměstnanců byl roven 100 (MP Development akciová společnost, 2023).

Dle Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. (2022) je střední účetní jednotka povinna sestavovat účetní závěrku v plném rozsahu. Zákon dále nařizuje, aby podnik sestavoval přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu vždy, pokud výše celkových aktiv překročila 40 000 000 Kč a roční úhrn čistého obratu 80 000 000 Kč za dvě po sobě jdoucí období. Za rok 2021 vykázala společnost celková aktiva v hodnotě 431 222 000 Kč a čistý obrat činil 120 754 000 Kč. Za rok 2022 byla celková aktiva ve výši 408 457 000 Kč a roční úhrn čistého obratu dosáhnul 222 742 000 Kč (MP Development akciová společnost, 2023). Z této skutečnosti lze konstatovat, že MP Development je povinna sestavovat všech pět účetních výkazů (rozvaha, VZZ, příloha k účetní závěrce, CF a přehled o změnách kapitálu) v plném rozsahu.
Podnik mimo jiné podléhá zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (MP Development akciová společnost, 2023).

## 2.2 Analýza hospodaření společnosti MP Development akciová společnost

Tato kapitola je zaměřena na rozbor jednotlivých finančních ukazatelů v letech 2019–2022 společnosti MP Development. Ukazatele, které jsou specifické pro hotelový průmysl, budou srovnávány s odvětvovým průměrem v Praze.
Ostatní výsledky ukazatelů budou komparovány se společností OREA HOTELS, protože výsledky v odvětví hoteliérství nejsou veřejnosti dostupné. OREA HOTELS je největším hotelovým řetězcem v České republice. Provozuje dvacet hotelů, přičemž čtyři z nich se nachází v Praze. Jedná se o OREA Hotel Pyramida Praha, OREA Hotel Angelo Praha, OREA Place Seno a OREA Place Charles Bridge (Březinová & Horáková, 2022). Tyto hotely považuje MP Development za jedny ze svých největších konkurentů (MP

Development akciová společnost, 2022). Je třeba podotknout, že OREA HOTELS není vlastníkem těchto hotelů, ale pouze si je pronajímá. Tato skutečnost se odráží v odlišné struktuře majetku a ve výsledcích některých ukazatelů (např. obrat celkových aktiv, čistý pracovní kapitál, obrat zásob). Vzhledem k tomu, že dle podmínek nebyl pro porovnání nalezen žádný vhodnější ekonomický subjekt, byla pro účely porovnání v rámci předložené práce zvolena tato společnost.

### 2.2.1 Analýza absolutních ukazatelů společnosti MP Development akciová společnost

Na základě **horizontální analýzy aktiv** lze vypozorovat klesající trend v celkových aktivech. Jejich největší úbytek byl zaznamenán mezi lety 2020 a 2021 ve výši -20,62 %. Ten byl způsoben zejména významným poklesem položky pohledávek, jejíž hodnota meziročně klesla o 64,56 %. Hlavní příčinou byla nízká poptávka a obsazenost hotelu. Vzhledem k restrikcím týkajícím se pandemie COVID-19 byla počátkem roku 2021 celá dolní budova (NH Prague City) uzavřena. Horní budova fungovala jen částečně, a to pouze pro vybrané klienty.

V květnu byla celá horní budova obsazena českým národním fotbalovým týmem a spodní budova sloužila pro ostatní zákazníky. I v průběhu léta se dařilo podniku lépe než na začátku roku, vzrostla obsazenost i ze zahraničí. Během podzimní a zimní sezony však nastal opět zlom, neboť restrikce spojené s pandemií se znovu zpřísnily a poptávka tak výrazně klesla (MP Development akciová společnost, 2021). V souvislosti s nízkou poptávkou mezi roky 2020–2021 je viditelné i snížení peněžních prostředků, a to o 62,42 %.

Časové rozlišení aktiv dosáhlo výrazného zvýšení mezi roky 2021 a 2022. Jako hlavní důvod lze uvést prudký nárůst položky příjmů příštích období, která zahrnovala především nevyfakturované služby za ubytování zákazníků ve výši 5 444 000 Kč. Další příčinou byl přírůstek položky nákladů příštích období, představující zejména nájemné v hodnotě 2 494 000 Kč.

Co se týče dlouhodobého hmotného majetku, v MP Development došlo v roce 2019 k realizaci plánovaných investic – byly vybudovány čtyři nové pokoje, zrekonstruovaly se konferenční sály a byly dokončeny i jiné již dříve započaté investice. V roce 2020 se však společnost rozhodla odložit či úplně zrušit majoritní část plánovaných investic. Ani v roce 2021 neinvestovala v takovém rozsahu, v jakém by si představovala. Až v roce

2022 došlo k uskutečnění rozsáhlejších a finančně náročnějších investic, například byly zrekonstruovány konferenční sály, výtah a odstartovaly se i projekty týkající se „ekologických investic“. Mírné klesání položky dlouhodobého hmotného majetku v pozorovaných letech je způsobeno jeho postupným odepisováním.

Jak již bylo zmíněno v teoretické části, v rámci horizontální analýzy je třeba vzít v úvahu i dopad inflace. Od roku 2019 se inflace každoročně zvýšila. K největšímu nárůstu došlo v roce 2022, kdy její průměrná výše dosáhla 15,1 % (Český statistický úřad, 2023). Tab. 6 znázorňuje horizontální analýzu aktiv v absolutním vyjádření.

Tab. 6: Horizontální analýza aktiv – absolutní změna (v tis. Kč)

| | **2019/2020** | **2020/2021** | **2021/2022** |
|---|---|---|---|
| Aktiva celkem | -12938 | -111988 | -22765 |
| Pohledávky za upsaný kapitál | 0 | 0 | 0 |
| Stálá aktiva (netto) | **-42119** | **-48675** | **-42279** |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 14 | -152 | -128 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | -42133 | -48523 | -42151 |
| Dlouhodobý finanční majetek | 0 | 0 | 0 |
| Oběžná aktiva | **37769** | **-60422** | **12520** |
| Zásoby | -1488 | -141 | 817 |
| Pohledávky | 38455 | -51814 | 10674 |
| Krátkodobý finanční majetek | 0 | 0 | 0 |
| Peněžní prostředky | 802 | -8467 | 1029 |
| Časové rozlišení aktiv | **-8588** | **-2891** | **6994** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Horizontální analýza aktiv je v relativním vyjádření zaznamenána v Tab. 7.

Tab. 7: Horizontální analýza aktiv – relativní změna (v %)

| | **2019/2020** | **2020/2021** | **2021/2022** |
|---|---|---|---|
| Aktiva celkem | -2,33 | -20,62 | -5,28 |
| Pohledávky za upsaný kapitál | nelze | nelze | nelze |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stálá aktiva | **-8,72** | **-11,05** | **-10,79** |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 4,19 | -43,68 | -65,31 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | -8,73 | -11,02 | -10,76 |
| Dlouhodobý finanční majetek | nelze | nelze | nelze |
| Oběžná aktiva | **62,65** | **-61,62** | **33,27** |
| Zásoby | -26,02 | -3,33 | 19,98 |
| Pohledávky | 91,99 | -64,56 | 37,52 |
| Krátkodobý finanční majetek | nelze | nelze | nelze |
| Peněžní prostředky | 6,28 | -62,42 | 20,19 |
| Časové rozlišení aktiv | **-65,57** | **-64,10** | **432,00** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

I v **horizontální analýze pasiv** došlo v průběhu let k jejich celkovému poklesu, který je totožný s výší poklesu celkových aktiv. Aby platila bilanční rovnice, musejí se meziroční změny celkových aktiv a pasiv rovnat. Je tedy patrné, že největší pokles celkových pasiv byl taktéž mezi roky 2020 a 2021 a činil taktéž -20,62 %. Změna byla zapříčiněna hlavně snížením krátkodobých závazků. V roce 2021 totiž došlo k úhradě krátkodobého vysokého závazku vůči majiteli z roku 2020 (1 700 000 Kč). Dále byly v tomto roce uhrazeny dlouhodobě otevřené závazky (zpětně až do roku 2018) vůči centrále (4 000 000 Kč) a vysoké částky za investice z roku 2020 (3 600 000 Kč). Tyto typy nákladů/investic se již v roce 2021 neopakovaly.

Časové rozlišení pasiv zaznamenalo prudké zvýšení mezi lety 2021 a 2022. Ze strany výdajů příštích období to zapříčinily hlavně poplatky vyplývající z manažerské smlouvy. Tyto poplatky se odvíjí podle výše tržeb (4 %) a výše upraveného hrubého provozního zisku (AGOP). Čím lepší výsledek je dosažen, tím vyšší poplatky je společnost povinna uhradit. Ve výnosech příštích období bylo účtováno především o platbách dlouhodobého pronájmu parkovacích míst. Horizontální analýza pasiv v absolutním vyjádření je zobrazena v Tab. 8.

Tab. 8: Horizontální analýza pasiv – absolutní změna (v tis. Kč)

| | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---|---|---|---|
| Pasiva celkem | -12938 | -111988 | -22765 |
| Vlastní kapitál | **-42087** | **-39905** | **-28686** |
| Základní kapitál | 0 | 0 | 0 |
| Ážio a kapitálové fondy | 0 | 0 | 0 |
| Fondy ze zisku | 0 | 0 | 0 |
| Výsledek hospodaření minulých let | -11682 | -42087 | -39906 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | -30405 | 2182 | 11220 |
| Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku | 0 | 0 | 0 |
| Cizí zdroje | **29746** | **-71946** | **4455** |
| Rezervy | 72 | -907 | 648 |
| Závazky | 29674 | -71039 | 3807 |
| Dlouhodobé závazky | 8200 | -7920 | -22721 |
| Krátkodobé závazky | 21474 | -63119 | 26528 |
| Časové rozlišení pasiv | **-597** | **-137** | **1466** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Tab. 9 zobrazuje horizontální analýzu pasiv v relativním vyjádření.

Tab. 9: Horizontální analýza pasiv – relativní změna (v %)

| | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---|---|---|---|
| Pasiva celkem | -2,33 | -20,62 | -5,28 |
| Vlastní kapitál | **-20,21** | **-24,01** | **-22,72** |
| Základní kapitál | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ážio a kapitálové fondy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fondy ze zisku | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Výsledek hospodaření minulých let | 8,86 | 29,32 | 21,50 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 260,27 | -5,18 | -28,12 |
| Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku | nelze | nelze | nelze |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Cizí zdroje | **8,57** | **-19,10** | **1,46** |
| Rezervy | 3,18 | -38,88 | 45,44 |
| Závazky | 8,61 | -18,98 | 1,26 |
| Dlouhodobé závazky | 3,02 | -2,83 | -8,35 |
| Krátkodobé závazky | 29,51 | -66,97 | 85,22 |
| Časové rozlišení pasiv | **-61,55** | **-36,73** | **621,19** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

**Vertikální analýza aktiv** je popsána v Tab. 10. Je zjevné, že značnou část celkových aktiv tvořil převážně dlouhodobý hmotný majetek, konkrétně položka pozemky a stavby. V letech 2019–2022 se jeho výše pohybovala zhruba mezi 81 až 91 % celkové hodnoty aktiv. Vysoká hodnota byla dána především vlastnictvím dvou luxusních budov hotelu. Další významnou položkou, jež přispěla k celkové výši aktiv, byla skupina FF&E (furniture, fixtures and equipment).

Oběžný majetek zaujímal pouze malou část aktiv, v rozmezí zhruba od 8 do 18 %. Jeho hodnotu tvořily zejména pohledávky. Položka časové rozlišení aktiv se pohybovala pouze v řádech jednotek procent.

Tab. 10: Vertikální analýza aktiv (v %)

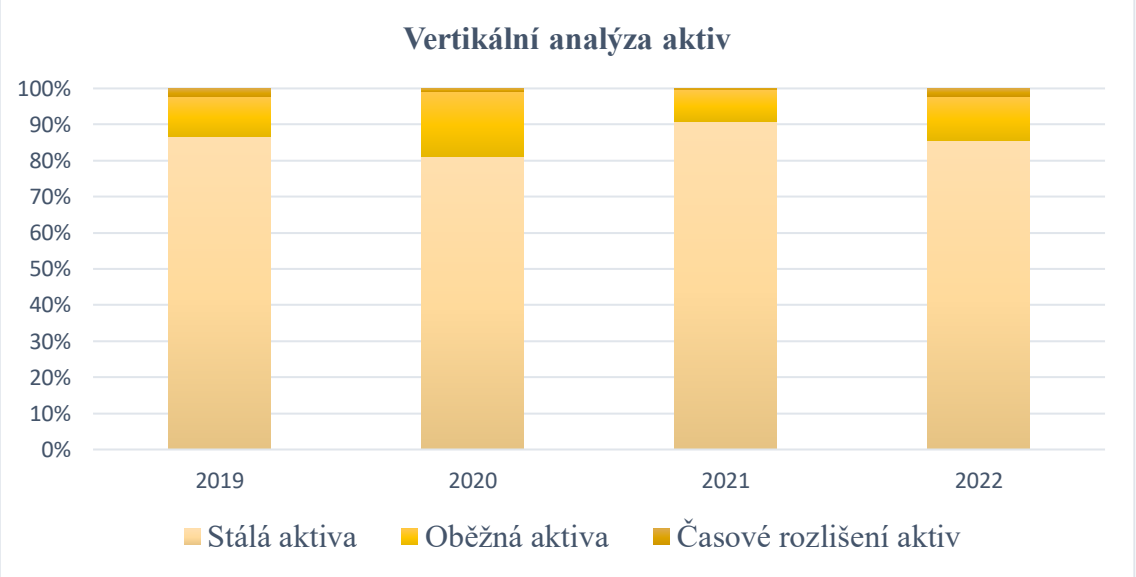
| | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Aktiva celkem | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Pohledávky za upsaný kapitál | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stálá aktiva | **86,81** | **81,12** | **90,90** | **85,61** |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 0,06 | 0,06 | 0,05 | 0,02 |
| Dlouhodobý hmotný majetek | 86,75 | 81,05 | 90,85 | 85,60 |
| Dlouhodobý finanční majetek | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Oběžná aktiva | **10,84** | **18,05** | **8,73** | **12,28** |
| Zásoby | 1,03 | 0,78 | 0,95 | 1,20 |
| Pohledávky | 7,52 | 14,78 | 6,60 | 9,58 |
| Krátkodobý finanční majetek | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Peněžní prostředky | 2,29 | 2,50 | 1,18 | 1,50 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Časové rozlišení aktiv | **2,36** | **0,83** | **0,38** | **2,11** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Grafické znázornění vertikální analýzy aktiv je vyobrazeno na Obr. 1.

Obr. 1: Vertikální analýza aktiv




Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Ve **vertikální analýze pasiv** lze vypozorovat, že převažující část celkových pasiv tvořil ve zkoumaných letech cizí kapitál (70 %). To znamená, že společnost financovala svůj majetek především z cizích zdrojů. Převážnou část cizího kapitálu zaujímaly dlouhodobé závazky, jejichž výše byla dána poskytnutým dlouhodobým investičním a kontokorentním úvěrem. Položka vlastní kapitál byla z největší části tvořena základním kapitálem, který měl po celé 4 roky stejnou výši (2 280 000 Kč) a dále pak ážiem a kapitálovými fondy. Vertikální analýza pasiv je znázorněna v Tab. 11.

Zlaté bilanční pravidlo, které zkoumá výši dlouhodobých aktiv a pasiv, bylo v letech 2019 a 2020 zcela dodrženo. Dlouhodobý kapitál v roce 2021 a 2022 vykazoval v porovnání se stálými aktivy nižší hodnotu (zhruba o 40 000 méně), rozdíl ale nebyl tak markantní.

Tab. 11: Vertikální analýza pasiv (v %)

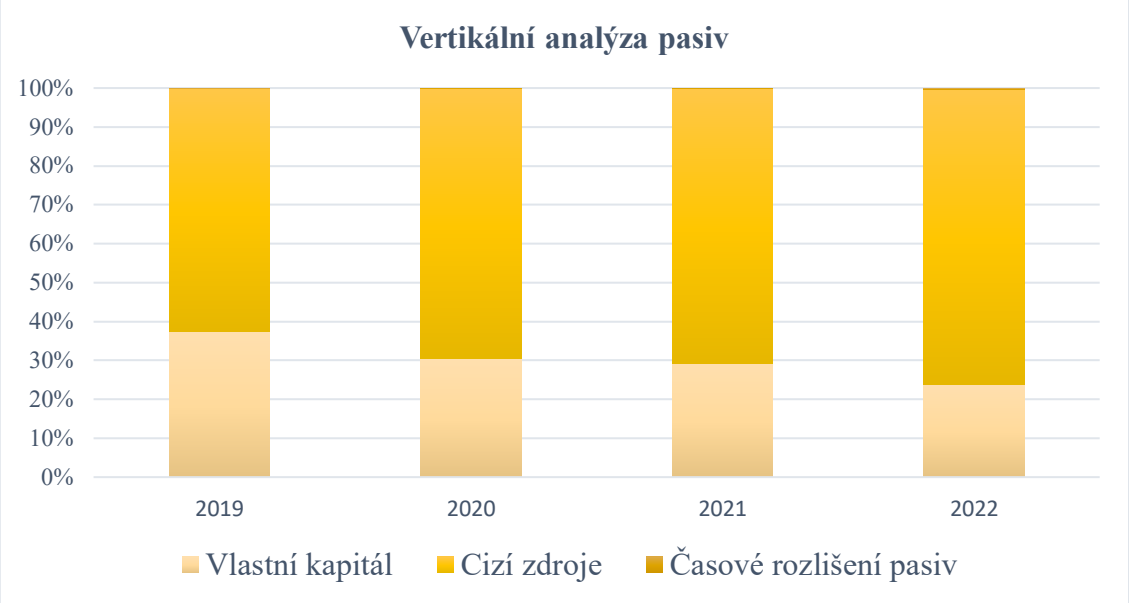
| | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Pasiva celkem | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Vlastní kapitál | **37,45** | **30,59** | **29,28** | **23,89** |
| Základní kapitál | 41,00 | 41,97 | 52,87 | 55,82 |
| Ážio a kapitálové fondy | 15,68 | 16,05 | 20,22 | 21,35 |
| Fondy ze zisku | 6,58 | 6,74 | 8,49 | 8,96 |
| Výsledek hospodaření minulých let | -23,71 | -26,43 | -43,05 | -55,22 |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | -2,10 | -7,75 | -9,25 | -7,02 |
| Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Cizí zdroje | **62,38** | **69,34** | **70,66** | **75,69** |
| Rezervy | 0,41 | 0,43 | 0,33 | 0,51 |
| Závazky | 61,97 | 68,91 | 70,33 | 75,19 |
| Dlouhodobé závazky | 48,89 | 51,56 | 63,12 | 61,07 |
| Krátkodobé závazky | 13,09 | 17,35 | 7,22 | 14,12 |
| Časové rozlišení pasiv | **0,17** | **0,07** | **0,05** | **0,42** |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Vertikální analýza pasiv je zobrazena na Obr. 2.

Obr. 2: Vertikální analýza pasiv




Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Z **horizontální analýzy výnosů** vyplynulo, že tržby z prodeje výrobků a služeb MP Development mezi lety 2019–2020 poklesly zhruba o 83 %. Hlavní vliv na toto snížení měla pandemie COVID-19. Poté však došlo k jejich opětovnému navýšení, kdy se situace týkající se koronaviru začala postupně zlepšovat. Položka ostatní provozní výnosy se mezi roky 2019 a 2020 navýšila o 2891,71 %. Tento rapidní nárůst byl vyvolán přijatými dotacemi v souvislosti s koronavirem. Dotace se týkaly programů Ubytování, Nepokryté náklady, Gastro a Antivirus.

Čistý obrat za účetní období klesal mezi lety 2019–2021. Na jaře roku 2022 byla zrušena všechna protiepidemická opatření, razantně vzrostly tržby společnosti a došlo i k výraznému zvýšení jejího obratu.

Ostatní finanční výnosy měly ve sledovaných letech kolísavý charakter. Změna byla dána především rozdílnou výší realizovaných kurzových zisků v jednotlivých letech. Horizontální analýza výnosů je znázorněna absolutně v Tab. 12.

Tab. 12: Horizontální analýza výnosů – absolutní změna (v tis. Kč)

| | **2019/2020** | **2020/2021** | **2021/2022** |
|---|---|---|---|
| Tržby z prodeje výrobků a služeb | -173289 | 8283 | 99718 |
| Tržby za prodej zboží | -71809 | 4609 | 46549 |
| Ostatní provozní výnosy | 88920 | -51200 | -36485 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 134 | -8 | 34 |
| Ostatní finanční výnosy | -2345 | 14914 | -7828 |
| Čistý obrat za účetní období | -158389 | -23402 | 101988 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

Horizontální analýza výnosů je znázorněna relativně v Tab. 13.

Tab. 13: Horizontální analýza výnosů – relativní změna (v %)

| | **2019/2020** | **2020/2021** | **2021/2022** |
|---|---|---|---|
| Tržby z prodeje výrobků a služeb | -83,12 | 23,54 | 229,38 |
| Tržby za prodej zboží | -83,13 | 31,63 | 242,71 |
| Ostatní provozní výnosy | 2891,71 | -55,66 | -89,43 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 31,98 | -1,45 | 6,24 |
| Ostatní finanční výnosy | -55,93 | 807,03 | -46,70 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Čistý obrat za účetní období | -52,35 | -16,23 | 84,46 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

I v **horizontální analýze nákladů** lze jasně identifikovat dopad celosvětové pandemie na provoz společnosti MP Development. V průběhu let 2020 a 2021 byla společnost nucena omezit svůj provoz, což vedlo ke snížení některých nákladových položek, zejména výkonové spotřeby a osobních nákladů. V těchto letech nebylo spotřebováno takové množství energie v porovnání se situací, kdy společnost fungovala v plném provozu. Snížily se i náklady na služby, které byly tvořeny převážně náklady na externí služby. Ty se týkaly například praní prádla, oprav, úklidu, IT, právníků, auditu, marketingu, komise, poplatků, cestovného a security. V roce 2020 došlo k propuštění některých zaměstnanců, bylo zrušeno 39 pracovních míst (nejen provozních). Snížily se tak mzdové náklady a náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění, které spadají do kategorie osobní náklady.

Ostatní provozní výnosy a ostatní finanční náklady poklesly mezi roky 2020 a 2021. Ostatní provozní náklady byly tvořeny především rezervami, daněmi, poplatky, zaokrouhlením a pojištěním. Ostatní finanční náklady se sestávaly z realizovaných kurzových ztrát, poplatků z kreditních karet a bankovních poplatků.

Vývoj celkových nákladů byl stejný jako u výkonové spotřeby a osobních nákladů. Mezi lety 2021–2022 došlo k opětovnému růstu celkových nákladů, který byl z velké části ovlivněn návratem společnosti do původního provozního režimu a s tím souvisejícím růstem nákladů. Horizontální analýza nákladů v absolutním vyjádření je zpracována v Tab. 14.

Tab. 14: Horizontální analýza nákladů – absolutní změna (v tis. Kč)

| | **2019/2020** | **2020/2021** | **2021/2022** |
|---|---|---|---|
| Výkonová spotřeba | -103836 | -17 | 68841 |
| Osobní náklady | -24891 | -12082 | 20627 |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti | -4975 | -416 | -755 |
| Ostatní provozní náklady | 1984 | -4187 | 1376 |
| Nákladové úroky a podobné náklady | -3548 | 249 | 297 |
| Ostatní finanční náklady | 7282 | -9131 | 382 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Náklady celkem | -127984 | -25584 | 90768 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

Horizontální analýza nákladů v relativním vyjádření je zpracována v Tab. 15.

Tab. 15: Horizontální analýza nákladů – relativní změna (v %)

| | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---|---|---|---|
| Výkonová spotřeba | -64,98 | -0,03 | 123,05 |
| Osobní náklady | -30,53 | -21,33 | 46,28 |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti | -8,68 | -0,79 | -1,45 |
| Ostatní provozní náklady | 106,95 | -109,06 | -395,40 |
| Nákladové úroky a podobné náklady | -41,27 | 4,93 | 5,60 |
| Ostatní finanční náklady | 141,87 | -73,55 | 11,63 |
| Náklady celkem | -40,73 | -13,74 | 56,50 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

**Vertikální analýza výnosů** je vyobrazena v Tab. 16. Její základnu představuje čistý obrat za účetní období, tedy suma celkových tržeb. Největší podíl na celkových tržbách tvořila v roce 2019, 2021 a 2022 položka tržby z prodeje výrobků a služeb, konkrétně se jednalo o tržby za ubytování a za stravování. V roce 2020 zaujímaly ostatní provozní výnosy kolem 66 % celkové hodnoty tržeb. Výnosové úroky a podobné výnosy a ostatní finanční výnosy tvořily pouze malou část tržeb (v řádech jednotek procent).

Tab. 16: Vertikální analýza výnosů (v %)

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Tržby z prodeje výrobků a služeb | 68,91 | 24,41 | 36,00 | 64,29 |
| Tržby za prodej zboží | 28,55 | 10,11 | 15,88 | 29,51 |
| Ostatní provozní výnosy | 1,02 | 63,82 | 33,78 | 1,93 |
| Výnosové úroky a podobné výnosy | 0,14 | 0,38 | 0,45 | 0,26 |
| Ostatní finanční výnosy | 1,39 | 1,28 | 13,88 | 4,01 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Čistý obrat za účetní období | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

Tab. 17 zobrazuje **vertikální analýzu nákladů**, jejíž základnou jsou celkové náklady. Značnou část celkových nákladů tvořila výkonová spotřeba (náklady na energie a služby), dále osobní náklady (mzdy zaměstnanců, odvody na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění) a úpravy hodnot v provozní oblasti (odpisy dlouhodobého hmotného majetku). Vlivem poklesu nákladů na výkonovou spotřebu a osobních nákladů v letech 2020 a 2021 byl viditelný jejich snížený podíl na celkových nákladech. Nepatrným procentem se na celkových nákladech podílely položky ostatní provozní náklady, nákladové úroky a podobné náklady a ostatní finanční náklady.

Tab. 17: Vertikální analýza nákladů (v %)

| | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Výkonová spotřeba | 50,85 | 30,05 | 34,82 | 49,63 |
| Osobní náklady | 25,95 | 30,42 | 27,74 | 25,93 |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti | 18,24 | 28,10 | 32,31 | 20,35 |
| Ostatní provozní náklady | 0,59 | 2,06 | -0,22 | 0,41 |
| Nákladové úroky a podobné náklady | 2,74 | 2,71 | 3,30 | 2,23 |
| Ostatní finanční náklady | 1,63 | 6,67 | 2,04 | 1,46 |
| Náklady celkem | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

### 2.2.2 Analýza rozdílových ukazatelů

**Čistý pracovní kapitál** společnosti MP Development byl záporný v letech 2019 a 2022, což způsobila vyšší hodnota krátkodobých závazků, než měla hodnota oběžných aktiv. Společnost tedy měla nekrytý dluh. Nejnižší hodnota (-12 488 000 Kč) byla naměřena v roce 2019. Jak již bylo uvedeno v teoretické části, aby společnost efektivně hospodařila, neměla by být hodnota dlouhodobě záporná a ani příliš vysoká. Výše krátkodobých závazků i oběžných aktiv po celou dobu téměř přímo úměrně kolísala.

OREA HOTELS dosáhla záporného čistého pracovního kapitálu pouze v roce 2020 a jeho výše činila -141 529 000 Kč. Způsobil to enormní nárůst krátkodobých závazků,

který vzrostl pětinásobně. Pro porovnání lze říci, že mezi společnostmi nelze vypozorovat žádný trend, který by odůvodnil fluktuaci této veličiny. ČPK společností MP Development a OREA HOTELS je vyobrazen v Tab. 18.

Tab. 18: ČPK společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. (v tis. Kč)

| Položka | Subjekt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Čistý pracovní kapitál | MP Development | -12488 | 3807 | 6504 | -7504 |
| | OREA HOTELS | 5050 | -141529 | 57141 | 18168 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

### 2.2.3 Analýza poměrových ukazatelů

V rámci zpracování jednotlivých výpočtů poměrových ukazatelů je třeba znát jednotlivé kategorie zisku společností MP Development a OREA HOTELS. Je zjevné, že zisk po zdanění obou společností dosahoval ve sledovaných letech pouze záporných čísel. MP Development vykazovala v letech 2019–2022 nulovou daň z příjmů za běžnou činnost. Tato skutečnost byla způsobena uplatněním ztráty z minulých let a odpočtu na podporu odborného vzdělávání. Tab. 19 znázorňuje jednotlivé kategorie zisku společnosti MP Development.

Tab. 19: Kategorie zisku MP Development akciová společnost (v tis. Kč)

| Matematická operace | Položka | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| | EAT (Zisk po zdanění) | -11682 | -41087 | -39905 | -28685 |
| + | Daň z příjmů za běžnou činnost | 0 | 0 | 0 | 0 |
| = | EBT (Zisk před zdaněním) | -11682 | -41087 | -39905 | -28685 |
| + | Nákladové úroky | 8598 | 5596 | 5299 | 5050 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| = | EBIT (Zisk před úroky a zdaněním) | -3084 | -35491 | -34606 | -23635 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Tab. 20 znázorňuje jednotlivé kategorie zisku společnosti OREA HOTELS.

Tab. 20: Kategorie zisku společnosti OREA HOTELS s.r.o. (v tis. Kč)

| **Matematická operace** | **Položka** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|---|
| | EAT (Zisk po zdanění) | -1866 | -142619 | -45615 | -19443 |
| + | Daň z příjmů za běžnou činnost | 2486 | -180 | 0 | 0 |
| = | EBT (Zisk před zdaněním) | 620 | -142799 | -45615 | -19443 |
| + | Nákladové úroky | 3 | 2 320 | 2 208 | 17313 |
| = | EBIT (Zisk před úroky a zdaněním) | 623 | -140479 | -43407 | -2130 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

**Ukazatele aktivity** obou společností jsou znázorněny v Tab. 21. **Obrat celkových aktiv** společnosti MP Development nedosáhl ani v jednom roce minimální doporučené hodnoty. To může znamenat, že neefektivně využívala svá aktiva. Nejnižší hodnoty byly naměřeny v letech 2020 a 2021. Výrazné snížení tohoto ukazatele zapříčinily nízké tržby spojené s pandemickou situací.

OREA HOTELS si vedla výrazně lépe. Počet obrátek byl ve všech letech větší než jedna. Je však nutné podotknout, že i tato společnost byla poznamenána vládními restrikcemi a omezeným provozem. To se projevilo v letech 2020 a 2021 snížením tržeb, a tím i celkovým poklesem obratu celkových aktiv.

**Obrat zásob** společnosti MP Development byl nejvyšší v roce 2019, tedy v době před vypuknutím pandemie, a činil 51,57. V následujícím roce došlo téměř k pětinásobnému poklesu. V roce 2022 však došlo k poměrně vysokému nárůstu, a to na hodnotu 42,58.

Společnost OREA HOTELS také zaznamenala v letech 2020 a 2021 pokles obratu zásob, avšak ne tak výrazný jako MP Development. To zapříčinil i odlišný pokles celkových tržeb společností v těchto letech. Zatímco tržby OREA HOTELS se v roce 2020 snížily o polovinu, tržby MP Development klesly šestinásobně.

**Doba obratu zásob** společnosti MP Development byla nejnižší v roce 2019. V tomto roce byly zásoby vázány zhruba 7 dní. V roce 2020 opět nastal zlom a tato doba se zvýšila na 31 dní. V roce 2022 se však opět tato doba snížila téměř na původní hodnotu.

OREA HOTELS si v porovnání s MP Development vedla výrazně lépe, neboť nárůst doby obratu zásob nebyl tak značný – jednalo se o rozdíl 3 dnů.

**Obrat pohledávek** MP Development byl nejvyšší v roce 2019 a činil 7,05. Prudký pokles nastal hned následující rok. Jeho výše činila pouze 0,62, což znamená, že společnost nedosáhla ani minimální doporučené hranice.

Stejný kolísavý průběh této veličiny zaregistrovala i druhá společnost. V porovnání s ní dosáhla MP Development vyššího počtu obrátek pohledávek za rok 2022.

**Doba obratu pohledávek** společnosti MP Development byla nejnižší v roce 2019, kdy pohledávky byly zinkasovány v průměru za 52 dní. Naopak nejdelší doba jejich zaplacení byla zaznamenána v roce 2020, kdy dosáhla průměrně 589 dní. Hlavní příčinou dlouhé doby splatnosti pohledávek byla pandemická situace ve světě. Dalším důvodem byl fakt, že někteří klienti mají ve smlouvě stanovenou delší splatnost, než je obvyklé.

OREA HOTELS měla v porovnání s MP Development v letech 2019–2021 kratší dobu splatnosti pohledávek. V roce 2022 však tento ukazatel dosáhl vyšší hodnoty než u MP Development.

**Doba obratu závazků** se u společnosti MP Development v komparaci s OREA HOTELS pohybovala v poměrně vysokých číslech. Nejvyšší hodnoty dosáhl tento ukazatel v roce 2020 a činil průměrně 2746 dní. Opět zde byl hlavní příčinou COVID-19, který způsobil nestandardní platební podmínky a výrazně klesly denní tržby. V roce 2020 také vznikl krátkodobý závazek vůči majiteli, který společnost splatila až v roce 2021.

OREA HOTELS dosáhla nejvyšší hodnoty tohoto ukazatele taktéž v roce 2021, ale v porovnání s MP Development byla značně nižší. Závazky společnost splatila průměrně za 238 dní.

**Obchodní deficit** společnosti MP Development a OREA HOTELS dosahoval ve všech zkoumaných letech záporných čísel. Tento stav byl v rámci finanční stability společností vhodný, neboť získávaly finanční prostředky od dlužníků dříve, než inkasovaly své pohledávky.

Je patrné, že ve všech ukazatelích obou společností se v letech 2020 a 2021 promítá propad tržeb, a tedy i následné kolísání hodnot těchto ukazatelů. Aby MP Development získávala alespoň nějaké tržby, poskytovala v těchto letech hotelové pokoje k dlouhodobému pronájmu a jako prostory pro home office. Kromě toho ve spojení s jedním z obchodních partnerů utvořila v roce 2021 streamovací studio vhodné pro virtuální pracovní schůze, které vzbudilo poměrně velký zájem. V březnu roku 2022 došlo k úplnému uvolnění všech restrikcí spojených s pandemií. Masivně rostla poptávka po konferenčních akcích, slavnostních večeřích, letních oslavách atp. Největší podíl na poptávce tvořil segment MICE, který vykazoval ještě lepší výsledek než v roce 2019. MICE je zkratka čtyř slov z oblasti cestovního ruchu – meetings, incentives, conventions and exhibitions (MC Cartney, 2008).

Tab. 21: Ukazatele aktivity společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o.

| **Ukazatel** | **Subjekt** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|---|
| Obrat celkových aktiv | MP Development | 0,53 | 0,09 | 0,15 | 0,51 |
| | OREA HOTELS | 4,87 | 3,64 | 2,83 | 3,62 |
| Obrat zásob | MP Development | 51,57 | 11,76 | 15,32 | 42,58 |
| | OREA HOTELS | 68,78 | 42,51 | 41,80 | 66,49 |
| Doba obratu zásob (dny) | MP Development | 7,08 | 31,03 | 23,82 | 8,57 |
| | OREA HOTELS | 5,31 | 8,59 | 8,73 | 5,49 |
| Obrat pohledávek | MP Development | 7,05 | 0,62 | 2,20 | 5,34 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | OREA HOTELS | 19,11 | 5,48 | 7,72 | 4,61 |
| Doba obratu pohledávek (dny) | MP Development | 51,75 | 588,72 | 165,72 | 68,35 |
| | OREA HOTELS | 19,10 | 66,55 | 47,27 | 79,20 |
| Doba obratu závazků (dny) | MP Development | 426,65 | 2745,82 | 1766,95 | 536,53 |
| | OREA HOTELS | 56,56 | 194,48 | 238,09 | 159,26 |
| Obchodní deficit (dny) | MP Development | -374,90 | -2157,09 | -1601,22 | -468,19 |
| | OREA HOTELS | -37,46 | -127,93 | -190,82 | -80,06 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

Vývoj tržeb společnosti MP Development zobrazuje Obr. 3.

Obr. 3: Vývoj tržeb (v Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022)

**Ukazatele likvidity** MP Development a OREA HOTELS jsou uvedeny v Tab. 22.

**Běžná likvidita** MP Development nedosáhla ani v jednom ze sledovaných let doporučené hodnoty. V letech 2019 a 2022 byla její výše dokonce menší než 1, což znamená, že hodnota krátkodobých závazků překračovala výši oběžných aktiv. Tato skutečnost by mohla znamenat, že v případě přeměny všech oběžných aktiv na peněžní prostředky by společnost nebyla schopna splatit své krátkodobé závazky.

OREA HOTELS nedosáhla minimální hranice běžné likvidity pouze v roce 2020, avšak hodnoty se nepohybovaly ani v doporučeném rozmezí.

**Pohotová likvidita** společnosti MP Development se pohybovala v doporučeném intervalu v letech 2020 a 2021. V letech 2019 a 2022 klesla hodnota ukazatele pod mezní hranici 1, což by opět mohlo indikovat, že dle literatury by nebyl podnik v těchto letech dostatečně likvidní.

OREA HOTELS v porovnání s MP Development nevykazovala v rámci pohotové likvidity značné rozdíly.

**Okamžitá likvidita** MP Development se pohybovala mezi 0,11–0,18, což jsou nižší hodnoty, než které doporučuje odborná literatura. Pohybovala se mezi 0,11–0,18. Tyto hodnoty ukazují, že v případě nutnosti zaplatit všechny své krátkodobé závazky, by společnost nebyla schopna je uhradit ze svých peněžních prostředků.

OREA HOTELS nedosáhla doporučené hodnoty v roce 2020 a 2022, kdy se hodnoty okamžité likvidity pohybovaly kolem 0,01. U této společnosti je vidět výraznější kolísání ukazatele než u MP Development.

Tab. 22: Ukazatele likvidity společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o.

| Ukazatel | Subjekt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Běžná likvidita | MP Development | 0,83 | 1,04 | 1,21 | 0,87 |
| | OREA HOTELS | 1,03 | 0,40 | 1,51 | 1,06 |
| Pohotová likvidita | MP Development | 0,75 | 1,00 | 1,08 | 0,78 |
| | OREA HOTELS | 0,94 | 0,36 | 1,39 | 1,00 |
| Okamžitá likvidita | MP Development | 0,18 | 0,14 | 0,16 | 0,11 |
| | OREA HOTELS | 0,60 | 0,01 | 0,78 | 0,09 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

**Ukazatele rentability** obou společností jsou vyobrazeny v Tab. 23. U společnosti MP Development dosáhly všechny ukazatele pouze záporných čísel. Tato skutečnost je dána tím, že společnost vykázala v těchto letech pouze záporné výsledky hospodaření.

**Ukazatel rentability dlouhodobého kapitálu (ROCE)** dosáhl ještě nižších hodnot v letech 2020 a 2021, protože došlo k vyšším ztrátám společnosti. Tato volatilita je zřetelná u všech ukazatelů rentability, tedy také u **rentability vlastního kapitálu (ROE), rentability aktiv (ROA) a rentability tržeb (ROS)**. V rámci programů státní podpory v souvislosti s pandemií COVID-19 obdržela společnost v roce 2020 dotace v celkové hodnotě 26 338 000 Kč. Následujícího roku zažádala o čerpání příspěvků a získala podporu v hodnotě 38 011 000 Kč. Významným bodem pro společnost byl kontrakt uzavřený v roce 2020 s bankou o pozastavení splácení jistiny včetně následujícího roku a zvýšení kontokorentu.

OREA HOTELS dosáhla záporných výsledků ve všech letech u ukazatelů ROA a ROS. Ukazatel ROE byl kladný v letech 2020–2022, i když společnost vykazovala v těchto letech záporný výsledek hospodaření po zdanění. Kladnou hodnotu ukazatele způsobil záporný vlastní kapitál společnosti.

Tab. 23: Ukazatele rentability společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o.

| Ukazatel | Subjekt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| ROCE | MP Development | -0,01 | -0,08 | -0,09 | -0,07 |
| | OREA HOTELS | 0,12 | 1,13 | -0,73 | -0,05 |
| ROE | MP Development | -0,06 | -0,25 | -0,32 | -0,29 |
| | OREA HOTELS | -1,97 | 1,00 | 0,24 | 0,09 |
| ROA | MP Development | -0,02 | -0,08 | -0,08 | -0,07 |
| | OREA HOTELS | -0,01 | -1,14 | -0,24 | -0,06 |
| ROS | MP Development | -0,04 | -0,83 | -0,64 | -0,14 |
| | OREA HOTELS | 0,00 | -0,31 | -0,09 | -0,02 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

**Ukazatele zadluženosti** MP Development a OREA HOTELS jsou znázorněny v Tab. 24. **Celková zadluženost** společnosti MP Development se ve zkoumaném období

pohybovala kolem 70 %, což znamená, že majetek společnosti byl kryt převážně z cizích zdrojů. Hodnota každoročně překročila maximální doporučenou hranici, jež literatura stanovila na úroveň 60 %. To znamená, že společnost byla podkapitalizovaná, nesla tak vyšší riziko spojené s využíváním cizích zdrojů. Zvyšující se zadlužení způsobil především narůstající záporný výsledek hospodaření minulých let.

OREA HOTELS však byla ve výrazně horší situaci. V roce 2020 činila celková zadluženost dokonce 204 %.

**Koeficient samofinancování** doplňuje ukazatel celkové zadluženosti. To znamená, že MP Development financovala svá aktiva vlastními zdroji ze 30 %.

OREA HOTELS vykázala v letech 2020–2022 záporný vlastní kapitál. Z tohoto důvodu byl v těchto letech koeficient samofinancování záporný.

**Finanční páka** MP Development se ve sledovaných letech každoročně zvyšovala. Maximální doporučenou výši překročila v roce 2022 a její hodnota činila 4,19. Toto postupné navyšování finanční páky poukazuje na růst podílu cizích zdrojů na financování majetku společnosti.

OREA HOTELS vykázala opět záporné hodnoty tohoto ukazatele v letech 2020–2022 z důvodu záporného vlastního kapitálu. V roce 2019 činila finanční páka společnosti 203,21, a mnohonásobně tak překročila doporučenou úroveň.

**Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu** MP Development meziročně stoupal. Již v roce 2019 dosáhnul výše 1,67 a přesáhnul tak doporučený limit. Tento jev poukazuje na zvyšující se poměr cizího kapitálu vůči vlastnímu. Kromě stoupající rizikovosti však může tato skutečnost znamenat nižší náklady společnosti, neboť obecně platí, že financování majetku cizím kapitálem je levnější než vlastním.

OREA HOTELS, stejně jako u předchozího ukazatele, vykázala záporná čísla v letech 2020–2022. V roce 2019 dosáhnul ukazatel zadluženosti VK v porovnání s MP Development enormně vysoké hodnoty.

**Úrokové krytí** MP Development nabývalo ve všech sledovaných letech pouze záporných hodnot. Tento úkaz je dán tím, že společnost vykazovala v letech 2019–2022 pouze ztrátu.

OREA HOTELS dosáhla velmi dobrého výsledku tohoto ukazatele v roce 2019, jehož výše činila 207,67. Vzhledem ke ztrátám dalších let však ukazatel následně dosáhl pouze záporných hodnot.

Tab. 24: Ukazatele zadluženosti společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o.

| Ukazatel | Subjekt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Celková zadluženost | MP Development | 0,62 | 0,69 | 0,71 | 0,76 |
| | OREA HOTELS | 0,78 | 2,04 | 1,92 | 1,61 |
| Koeficient samofinancování | MP Development | 0,37 | 0,31 | 0,29 | 0,24 |
| | OREA HOTELS | 0,00 | -1,13 | -1,00 | -0,63 |
| Finanční páka | MP Development | 2,67 | 3,27 | 3,42 | 4,19 |
| | OREA HOTELS | 203,21 | -0,88 | -1,00 | -1,58 |
| Ukazatel zadluženosti VK | MP Development | 1,67 | 2,27 | 2,41 | 3,17 |
| | OREA HOTELS | 158,04 | -1,80 | -1,92 | -2,56 |
| Úrokové krytí | MP Development | -0,36 | -6,34 | -6,53 | -4,68 |
| | OREA HOTELS | 207,67 | -60,55 | -19,66 | -0,12 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a OREA HOTELS s.r.o. (2019, 2020, 2021, 2022), 2023

### 2.2.4 Analýza ukazatelů v hotelovém průmyslu

Tab. 25 porovnává hodnoty ukazatelů průměrné denní sazby, procentní obsazenosti a průměrné denní tržby na jeden dostupný pokoj hotelu. Výsledky jsou komparovány s průměrnými hodnotami v hotelovém průmyslu v Praze.

V roce 2019 činila průměrná denní sazba společnosti 1583,00 Kč. V letech 2020 a 2021 byl zaznamenán její pokles. Nejvyšší průměrná denní sazba MP Development

(1682,00 Kč) byla naměřena v roce 2022. Stejný průběh kolísání této veličiny je viditelný i v odvětvovém průměru. V porovnání s odvětvovým průměrem je však pokaždé průměrná denní sazba společnosti nižší. Pokles hodnot v letech 2020 a 2021 byl způsobený především celosvětovou krizí vyvolanou pandemií COVID-19. Největší příjmy společnosti za rok 2020 plynuly za ubytování klientů z leteckých posádek a fotbalového týmu.

Nejvyšší procentní obsazenost společnosti byla dosažena v roce 2019. Hotel byl v průměru obsazen ze 75 %, čemuž napomohla i odlišná struktura zákazníků oproti předcházejícímu roku. Kromě leteckých posádek ubytovávala společnost například české i zahraniční sportovní týmy (MP Development akciová společnost, 2019). Odvětvový průměr vykázal v tomto roce procentní obsazenost o něco nižší (70 %). Praha se v tomto roce umístila jako pátá nejlepší v žebříčku obsazenosti hotelů v celé Evropě (Prague Convention Bureau, 2022). V letech 2020 a 2021 je u MP Development opět vidět prudký pokles (o 60 %). Stejný průběh je zřetelný i ve výsledcích oborového průměru. V žebříčku obsazenosti evropských hotelů byla Praha v roce 2021 mezi posledními (Prague Convention Bureau, 2022). Tento fakt tedy prokazuje, že nízká obsazenost společnosti byla relevantní vůči ostatním pražským hotelům. Ačkoliv v roce 2022 čelila společnost dalším obtížím souvisejícím s vypuknutím války na Ukrajině, obsazenost hotelu se zvýšila na 46 %. Tento nárůst byl dán především tím, že v březnu téhož roku byla kompletně zrušena všechna vládní nařízení týkající se koronavirové pandemie. Plná obsazenost obou budov (NH City Prague a NH Collection Prague) byla zaznamenána již v dubnu 2022 (MP Development akciová společnost, 2022).

Nejvyšších tržeb na jeden dostupný pokoj dosáhla společnost v roce 2019. Hodnota činila 1190,10 Kč. Oproti odvětvovému průměru (1970,87 Kč) však byla nižší. Roky 2020 a 2021 byly jak pro společnost, tak i pro ostatní hotely poznamenány pandemickou situací ve světě. Pokles ukazatele RevPAR byl pro MP Development i oborový průměr více než šestinásobný. Až v roce 2022 došlo ke značnému zvýšení, nicméně ani v tomto roce nedosáhly tržby na jeden dostupný pokoj takové výše, jako před vypuknutím krize.

Hrubý provozní zisk (GOP) je společností prezentován pro potřeby NH HOTELS (podle systému USALI – Uniform system of accounts for the lodging industry). Jeho vykazování je skutečně spojeno pouze s provozní částí, tzn. s předmětem činnosti hotelu. Nezahrnuje ostatní náklady majitele, pojištění budovy, ani náklady, které jsou sice podle českého zákona považovány za náklad, ale v tomto případě jsou brány jako „investice“ – výměna

koberců, zásadní opravy budovy a další. Přijaté covidové dotace v letech 2020 a 2021 byly vykázány jako součást GOP. Nejvyššího provozního zisku na jeden dostupný pokoj (GOPPAR) dosáhla společnost v roce 2019 a jeho výše činila 555,09 Kč. Významný propad byl zaznamenán hned o rok později, kdy hodnota nabyla -91,57 Kč v důsledku záporného hrubého provozního zisku. Ačkoliv v roce 2022 nedosáhl GOPPAR tak vysoké hodnoty jako před vypuknutím pandemie, lze pozorovat jeho postupné zvyšování. Nebyly nalezeny veřejně dostupné informace o průměrných hodnotách tohoto ukazatele v odvětví a nelze ho tak porovnat s ostatními pražskými hotely.

Tab. 25: Specifické ukazatele v hotelovém průmyslu

| Ukazatel | Subjekt | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| ADR | MP Development | 1583,00 | 1196,00 | 1505,00 | 1682,00 |
| | Odvětvový průměr | 2807,51 | 1140,35 | 2412,43 | 3120,82 |
| OR | MP Development | 0,75 | 0,16 | 0,14 | 0,46 |
| | Odvětvový průměr | 0,70 | 0,27 | 0,27 | 0,52 |
| RevPAR | MP Development | 1190,10 | 189,81 | 217,17 | 776,24 |
| | Odvětvový průměr | 1970,87 | 312,46 | 648,95 | 1610,35 |
| GOPPAR | MP Development | 555,09 | -91,57 | 9,62 | 265,77 |

Zdroj: Vlastní zpracování dle MP Development akciová společnost (2019, 2020, 2021, 2022) a Statista Research Department (2023a, 2023b), 2023

## 2.3 Zhodnocení finanční situace

Po provedení horizontální analýzy rozvahy společnosti MP Development bylo zjištěno, že hodnota celkových aktiv i pasiv se meziročně snížila. K nejvýraznějšímu úbytku došlo mezi lety 2020–2021. Aktiva klesla kvůli útlumu poptávky po službách společnosti z důvodu koronavirové pandemie. Na straně pasiv byl pokles způsoben splacením

závazků v poměrně vysoké částce. Postupné meziroční snižování bilanční sumy se však pohybovalo pouze v řádech jednotek procent.

Z vertikální analýzy rozvahy vyplynulo, že značný podíl na celkových aktivech zaujímala hodnota hotelu NH City Prague a NH Collection Prague. To je však evidentní pro odvětví, ve kterém společnost MP Development působí. V pasivech převládaly ve sledovaném období cizí zdroje, jejichž hodnotu tvořily z velké části kontokorentní a investiční úvěry od banky. Ze značné míry (70 %) byl tak majetek společnosti financován z cizího kapitálu.

Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty odhalila meziroční pokles celkových tržeb (v letech 2019–2020 a 2020–2021) vlivem pandemické recese. V těchto letech došlo i k meziročnímu snížení celkových nákladů, kdy z důvodu vládních restrikcí byl omezen provoz společnosti.

Ve vertikální analýze výkazu zisku a ztráty bylo patrné, že vyjma roku 2020 se značnou částí na celkovém obratu společnosti podílely především tržby za ubytování a stravování. Největší podíl v roce 2020 měly ostatní provozní výnosy v podobě přijatých dotací v souvislosti se státní podporou reagující na COVID-19. Celkové náklady byly tvořeny především spotřebou energie, mzdovými náklady a odpisy dlouhodobého hmotného majetku.

V rámci čistého pracovního kapitálu bylo zjištěno, že společnost byla v roce 2019 a 2022 v situaci s nekrytým dluhem. V těchto letech totiž krátkodobé závazky převyšovaly hodnotu oběžného majetku.

Působením pandemických restrikcí došlo během sledovaných let k výkyvu poptávky na trhu pohostinství. To se projevilo ve fluktuaci tržeb společnosti a následně i ve výsledcích ukazatelů aktivity, které vykázaly nízké hodnoty v letech 2020 a 2021. Obchodní deficit se pohyboval pouze v záporných číslech. V kontextu finanční stability společnosti byla tato situace výhodná, protože získávala finanční prostředky od dlužníků dříve, než inkasovala své pohledávky.

Ukazatele likvidity společnosti dosahovaly obvykle nižších hodnot, než bývá doporučeno. Dle literatury by se dalo tvrdit, že v analyzovaném období by společnost mohla čelit těžkostem ohledně své platební schopnosti. Konkurenční podnik OREA HOTELS s.r.o. byl však ve sledovaných letech v podobné situaci.

Ukazatele rentability společnosti nabývaly ve sledovaném období záporných čísel v důsledku negativního výsledku hospodaření. V porovnání s konkurenční společností se

však výsledné hodnoty od sebe významně nelišily. Jako příklad lze uvést výsledky ukazatele rentability aktiv v roce 2022. U MP Development vykazoval tento ukazatel hodnotu -0,07 a u OREA HOTELS -0,06. Důvodem byly ztížené podmínky způsobené pandemickou situací ve světě. Ukazatele zadluženosti indikovaly zadlužení společnosti kolem 70 %. Vlastní zdroje kryly majetek pouze v omezené míře a postupně se jejich podíl financování snižoval. Je nutné podotknout, že s rostoucím zadlužením podniku se zvyšuje riziko s ním spojené. Pokud jde o ukazatele používané v hotelovém průmyslu, výsledky MP Development se zpravidla pohybovaly pod průměrnými hodnotami ostatních pražských hotelů. Jako ilustraci lze uvést, že v roce 2021 dosahovaly průměrné tržby v odvětví hodnoty 648,95 Kč na jeden dostupný pokoj, zatímco u MP Development činila tato hodnota pouze 217,17 Kč.

# 3 Návrh možných doporučení

V ukazatelích finanční analýzy společnosti MP Development akciová společnost je zřetelný dopad pandemie COVID-19 zejména v letech 2020–2021. V tomto období vykazovala většina hodnot analyzovaných ukazatelů viditelně horší výsledky než v ostatních sledovaných letech.

Výrazně negativních výsledků dosáhly ukazatele rentability, které nabývaly po celé sledované období pouze záporných hodnot. Pro zlepšení výsledků těchto ukazatelů je zapotřebí kladný výsledek hospodaření. Jedním ze způsobů jeho dosažení je zvýšení tržeb, například pomocí změny cenové politiky. Jelikož průměrná cena za pokoj společnosti MP Development nedosahovala ani průměrné hodnoty v odvětví, existuje zde možnost zvýšení cen jednotlivých pokojů. V roce 2022 dosahovala průměrná denní sazba společnosti na jeden dostupný pokoj (ADR) výše 1682,00 Kč. Stejný ukazatel činil u pražských hotelů ve stejném roce v průměru 3120,82 Kč. Pokud by MP Development navýšila (ceteris paribus) denní sazbu o 20 % (tj. průměrná cena za pokoj by byla ve výši 2018,40 Kč), celkové tržby společnosti by vzrostly o zhruba 12 %. Došlo by totiž k hrubému navýšení 25 136 875 Kč. Sazba 20 % byla nastavena tak, aby kompenzovala nejen inflaci (za rok 2023 činila v průměru 10,7 %), ale také by umožnila nárůst tržeb o necelých 10 %. Průměrná denní sazba by se navíc stále pohybovala pod odvětvovým průměrem, a proto by ani nemuselo dojít k poklesu poptávky, tedy ani obsazenosti hotelu.

Kromě navýšení cen za ubytování lze hovořit i o nárůstu cen za stravování, které je také důležitou složkou tržeb společnosti. Pokud by v roce 2022 vzrostly tržby (ceny) za stravování o 20 % (ceteris paribus), navýšily by se v tomto roce celkové tržby společnosti o více jak 6 %. To by znamenalo nárůst celkových tržeb přibližně o 12 997 600 Kč.

Další možností v rámci růstu tržeb je zvýšení obsazenosti hotelu. O to se může společnost pokusit prostřednictvím aktivnější propagace hotelu v podobě marketingových kampaní (např. propagace ubytování prostřednictvím cestovní kanceláře, propagace konferenčních prostor přes LinkedIn atp.). To lze opět ilustrovat na příkladu. V roce 2022 činila průměrná obsazenost (OR) hotelu 46 %. Tržby na jeden dostupný pokoj (RevPAR) se pohybovaly ve výši 776,24 Kč. Pokud by se společnosti MP Development podařilo pomocí aplikování marketingových nástrojů zvýšit obsazenost hotelu alespoň na hodnotu odvětvového průměru (52 %), za jinak stejných podmínek by se ukazatel RevPAR zvýšil na 874,64 Kč.

Výsledek hospodaření lze také ovlivnit snížením provozních nákladů, jejichž značnou část tvoří výkonová spotřeba a mzdové náklady. Pro úsporu výkonové spotřeby je doporučeno pokračovat nadále v „ekologických“ investicích, které napomohou ke snížení energetické spotřeby. Co se týče mzdových nákladů, společnost by měla zvážit, zda je efektivně využíván veškerý personál a případně rozhodnout o dalším snížení počtu zaměstnanců či jejich pracovních úvazků. V případě vyšší zatíženosti hotelu by pak společnost mohla dodatečně najímat brigádníky dle své potřeby.

Dalším doporučením je optimalizace v oblasti řízení pohledávek. Společnost by mohla požadovat zaplacení pohledávek v kratším časovém intervalu. Touto cestou by se zlepšila i likvidita podniku, jejíž hodnota nevykazovala zcela optimální výsledky.

# Závěr

Cílem práce bylo zhodnotit finanční situaci společnosti MP Development akciová společnost v letech 2019–2022 a navrhnout možná doporučení pro zlepšení. Ve sledovaných letech zažívala společnost nelehké období, zejména v roce 2020 a 2021, kdy byla nucena provozovat hotel ve velmi omezeném režimu z důvodu celosvětové pandemie.

V rešeršní části byla charakterizovaná finanční analýza, zdroje dat pro její zpracování a byly v ní rozebrány i jednotlivé finanční ukazatele co se jejich významu, výpočtu a doporučených hodnot týče.

V praktické části byla provedena horizontální a vertikální analýza rozvahy a výkazu zisku a ztráty, z rozdílových ukazatelů byl využit čistý pracovní kapitál. V rámci poměrových ukazatelů byly uplatněny ukazatele aktivity, likvidity, rentability a zadluženosti. Kromě toho byly v práci aplikovány i ukazatele charakteristické v hotelovém průmyslu – průměrná denní sazba, procentní obsazenost, průměrné denní tržby na jeden dostupný pokoj hotelu a hrubý provozní zisk na jeden dostupný pokoj.

Z horizontální analýzy aktiv i pasiv byl viditelný jejich postupný celkový pokles, nejvíce však mezi lety 2020–2021, kdy činil -20,62 %. Ze strany aktiv byl zapříčiněný zejména snížením pohledávek, ze strany pasiv se jednalo hlavně o položku krátkodobých závazků.

Z vertikální analýzy rozvahy vyplynulo, že na celkových aktivech měla největší podíl položka pozemků a staveb (více než 80 %) představující celkovou hodnotu hotelu. Důležitou součástí aktiv byla také položka FF&E (nábytek, příslušenství a vybavení). V pasivech převažovaly cizí zdroje, které po celé sledované období tvořily zhruba 70 % celkové hodnoty pasiv. Jejich hlavní část představovaly dlouhodobé závazky v podobě bankovních a kontokorentních úvěrů.

V rámci horizontální analýzy výkazu zisku a ztráty byl viditelný meziroční pokles celkových tržeb v letech 2019–2020 a 2020–2021 způsobený omezenou činností hotelu. Stejně tak i náklady se v těchto letech meziročně snížily.

Ve vertikální analýze výkazu zisku a ztráty bylo zjevné, že převažující podíl na celkových tržbách měly tržby za ubytování a stravování. Vyjma let 2020 a 2021, kdy došlo k omezení činnosti společnosti z důvodu pandemie, tvořily tržby za ubytování a stravování více než 60 % celkového čistého obratu. Na hodnotě celkových nákladů se nejvíce podílela výkonová spotřeba, osobní náklady a odpisy majetku. Tyto tři skupiny položek představovaly po sledované období kolem 90 % celkových nákladů.

Výsledné hodnoty čistého pracovního kapitálu společnosti MP Development byly naopak v letech 2020–2021 podstatně lepší než v letech ostatních. V těchto letech nabývaly kladných čísel (3 807 000 Kč pro rok 2020 a 6 504 000 Kč pro rok 2021). Z toho vyplývá, že v době pandemie byl podnik likvidní. Nenašla se však žádná konkrétní příčina, jež by odůvodnila kolísání hodnoty této veličiny.

Ukazatele aktivity pracují mimo jiné s položkou tržeb. Ty ale ve společnosti výrazně poklesly v letech 2020 a 2021, což se projevilo i ve fluktuaci všech ukazatelů aktivity. Obrat celkových aktiv, nedosáhl minimální doporučené hodnoty (1) ani v jednom roce. Značně velké kolísání bylo zaznamenáno u doby obratu pohledávek a závazků. Oproti tomu byl obchodní deficit ve všech letech záporný, což bylo pro společnost příznivé, neboť pohledávky byly zinkasovány dříve než závazky.

Výsledky ukazatelů likvidity by mohly naznačovat nedostatečnou schopnost společnosti splácet své závazky. Dosahovaly totiž poměrně nízkých čísel a pohybovaly se pod úrovní minimálních doporučených hodnot. Pouze v roce 2020 a 2021 se pohotová likvidita nacházela nad minimální doporučenou hranicí, která je 1.

Vzhledem k negativnímu výsledku hospodaření nabývaly ukazatele rentability pouze záporných hodnot. Nižší hodnoty byly pozorovatelné opět v letech, kdy pandemie COVID-19 nejvíce vrcholila.

Ukazatele zadluženosti indikovaly poměrně vysoké procento financování majetku společnosti cizími zdroji. Celková zadluženost se pohybovala nad maximální doporučenou hranicí, která je dle literatury stanovena na 60 %. V porovnání s OREA HOTELS s.r.o. však tyto hodnoty nenabývaly tak extrémně vysokých čísel.

Co se týče ukazatelů používaných v hoteliérství, ve většině případů se hodnoty společnosti MP Development pohybovaly pod odvětvovým průměrem. Procentní obsazenost před vypuknutím pandemie však byla vyšší (75 %) než v ostatních pražských hotelech (70 %).

V kapitole *Návrh možných doporučení* bylo představeno několik opatření ke zlepšení dosavadní situace s ohledem na výsledky analýzy hospodaření. První se týkalo výsledku hospodaření společnosti. Ten by společnost mohla zvýšit pomocí změny cenové strategie, použitím marketingových nástrojů nebo snížením určitých položek provozních nákladů. V rámci cenové strategie bylo doporučeno zvýšit denní sazbu na jeden dostupný pokoj o 20 %. Taková výše sazby by pokryla inflaci (10,7 % za rok 2023) a zároveň by došlo ke zvýšení tržeb o téměř 10 %. Celkové tržby společnosti (ceteris paribus) by vzrostly

o zhruba 12 % (25 136 875 Kč). Denní sazba by nadále zůstávala pod průměrnou úrovní v daném odvětví, a nemuselo by tak dojít ani ke snížení poptávky. V oblasti cenové strategie bylo dále navrženo navýšit ceny za stravování. Pokud by ceny vzrostly o 20 %, celkové tržby by se (za jinak stejných podmínek) zvýšily o více než 6 % (12 997 600 Kč). Aplikací marketingových nástrojů by společnost mohla navýšit průměrnou obsazenost hotelu alespoň na hodnotu odvětvového průměru (52 %). Tržby na jeden dostupný pokoj by se zvýšily (ceteris paribus) o zhruba 12 %. Další návrh se týkal doby splatnosti pohledávek, která se doporučuje zkrátit.

**Seznam použitých zdrojů**


Barley, R., Myers, S., & Allen, F. (2020). *Principles of Corporate Finance* (13th ed.). McGraw Hill.

Brabenec, T. (2022). *Finanční analýza obchodních korporací*. Ekopress.

Březinová, H., & Horáková, V. (2022). *Finanční řízení hotelů.* Wolters Kluwer.

Český statistický úřad (2023). *Průměrná roční míra inflace v letech 1998 - 2022*.* Dostupné 25. 8. 2023 z https://www.czso.cz/csu/czso/prumerna-rocni-mira-inflace-v-letech-1998-2022

Detail (n. d.). *MP Development akciová společnost*. Dostupné 24. 7. 2023 z https://www.detail.cz/firma/60194049-mp-development-akciova-spolecnost-mozartova-261-1-praha/#tab_overview

Hrdý, M., & Krechovská, M. (2017). *Podnikové finance v teorii a praxi* (2. vyd.). Wolters Kluwer.

Justice.cz. (2023). *Výpis z obchodního rejstříku*. Dostupné 24. 7. 2023 z https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=450264&typ=PLATNY

Kalouda, F. (2017). *Finanční analýza a řízení podniku* (3. vyd.). Aleš Čeněk.

Knápková, A., Pavelková, D., Remeš, D., & Šteker, K. (2017). *Finanční analýza*. Grada Publishing.

Kubíčková, D., & Jindřichovská, I. (2015). *Finanční analýza a hodnocení výkonnosti firmy*. C. H. Beck.

Lee, S., Pan, B., & Park, S. (2019). RevPAR vs. GOPPAR: Property- and firm-level analysis. *Annals of Tourism Research, 9*, 180-190. https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.04.006

McCartney G. (2008). The CAT (Casino Tourism) and the MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions): Key Development Considerations for the Convention and Exhibition Industry in Macao. *Journal of Convention & Event Tourism*, *9*(4), 293–308. DOI: 10.1080/15470140802493380

MP Development akciová společnost (2019). *Výroční zpráva.* Dostupné 23. 8. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=79284a550afb4ff2be597887f7292a20

MP Development akciová společnost (2020). *Výroční zpráva*. Dostupné 24. 7. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=edc2f539de3b4d79b9d5fc21cdefecb7

MP Development akciová společnost (2021). *Výroční zpráva*. Dostupné 24. 7. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=38cc19785a614f62ab7f1b5bf938779c

MP Development akciová společnost (2022). *Výroční zpráva*. Dostupné 24. 7. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=a108d0d2e65d477cb8e844def40618df

NH Hotel Group Directory (357 HOTELS - 33 Countries) (n. d.). Dostupné 24. 7. 2023 z https://www.nh-HOTELS.com/HOTELS

NH Prague city (n. d.). Dostupné 18. 8. 2023 z https://www.nhprague.com/booking/step1-rates?hotelId=CZPR.PRAGU&idioma=cs&fini=19%2F08%2F2023&fout=20%2F08%2F2023&divisa&_ga=GA1.1.GA1.2.854098414.1692360958-GA1.2.906961970.1692360958&gvoucher=false&promocode&nadults1=2&nchilds1=0&nbabies1=0

Nývltová, R., & Marinič, P. (2010). *Finanční řízení podniku*. Grada Publishing.

OREA HOTELS s.r.o. (2019). *Výroční zpráva.* Dostupné 23. 8. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=d14d6255632c4c3ba53c8724b225b014

OREA HOTELS s.r.o. (2020). *Výroční zpráva.* Dostupné 23. 8. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=23678a75993f46019ed2857ed60e863e

OREA HOTELS s.r.o. (2021). *Výroční zpráva.* Dostupné 23. 8. 2023 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=2a911f3e006948e884d202f730aa7bbd

OREA HOTELS s.r.o. (2022). *Výroční zpráva.* Dostupné 1. 2. 2024 z https://or.justice.cz/ias/content/download?id=b0d5d7ca4b02409184eed88ccceb7cb5

Oses, N., Gerrikagoitia, J., K., & Alzua, A. (2016). Modelling and prediction of a destination's monthly average daily rate and occupancy rate based on hotel room prices offered online. *Tourism Economics*, *22*(6), 1380–1403. https://doi.org/10.5367/te.2015.0491

Prague Convention Bureau (2022). *Vývoj hotelového trhu se v Praze nezastavil. Do roku 2024 se v české metropoli otevře hned několik luxusních hotelů rozšiřujících ubytovací a meetingovou kapacitu města*. Dostupné 23. 8. 2023 z https://www.pragueconvention.cz/cz/novinky/vyvoj-hoteloveho-trhu-se-v-praze-nezastavil-do-roku-2024-se-v-ceske-metropoli-otevre-hned-nekolik-luxusnich-hotelu-rozsirujicich-ubytovaci-a-meetingov

Robinson, T. R., Henry E., Pirie, W. L., Broihahn, M. A., & Cope, A. T. (2015). *International Financial Statement Analysis* (3rd ed). Wiley.

Růžičková, P. (2021). *Finanční analýza* (7. vyd.). Grada Publishing.

Scholleová, H. (2017). *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy* (3. vyd.). Grada Publishing.

Schwartz, Z., Altin, M. & Singal, M. (2017). Performance measures for strategic revenue management: RevPAR versus GOPPAR. *Journal of Revenue and Pricing Management, 16*, 357–375. https://doi.org/10.1057/rpm.2016.23

Statista Research Department (2023a). *Occupancy rate of HOTELS in Prague from 2012 to 2022.* Dostupné 23. 8. 2023 z https://www.statista.com/statistics/545315/hotel-occupancy-rate-prague/

Statista Research Department (2023b). *Revenue per available room (RevPAR) in HOTELS in Prague, Czechia, from 2019 to 2022**. Dostupné 23. 8. 2023 z https://www.statista.com/statistics/1263205/revenue-per-available-room-prague/

Taušl Procházková, P., & Jelínková, E. (2018). *Podniková ekonomika – klíčové oblasti*. Grada Publishing.

Taušl Procházková, P., Jiřincová, M., Jelínková, E., & Lišková, J. (2017). *Úvod do podnikové ekonomiky* (3. vyd). Západočeská univerzita v Plzni.

Vochozka, M., Stehel, V., Vrbka, J., Rowland, Z., Šuleř, P., Machová, V., Krulický, T., & Horák, J. (2020). *Metody komplexního hodnocení podniku* (2. vyd.). Grada Publishing.

Vyhláška č. 500/2002 Sb. (2018). Dostupné 10.7. 2023 z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-500

Zákon č. 221/2015 Sb. (2016). Dostupné 24. 7. 2023 z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563/zneni-20220101

Zákon č. 563/1991 Sb. (2022). Dostupné 7. 7. 2023 z https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563

**Seznam tabulek**

Tab. 1: Souvislost účetních výkazů....12

Tab. 2: Proměnné ve vzorcích....14

Tab. 3: Proměnné ve vzorci....14

Tab. 4: Cenová nabídka pokojů v srpnu 2023....29

Tab. 5: Průměrná výše cen pokojů....29

Tab. 6: Horizontální analýza aktiv – absolutní změna (v tis. Kč)....32

Tab. 7: Horizontální analýza aktiv – relativní změna (v %)....32

Tab. 8: Horizontální analýza pasiv – absolutní změna (v tis. Kč)....34

Tab. 9: Horizontální analýza pasiv – relativní změna (v %)....34

Tab. 10: Vertikální analýza aktiv (v %)....35

Tab. 11: Vertikální analýza pasiv (v %)....36

Tab. 12: Horizontální analýza výnosů – absolutní změna (v tis. Kč)....38

Tab. 13: Horizontální analýza výnosů – relativní změna (v %)....38

Tab. 14: Horizontální analýza nákladů – absolutní změna (v tis. Kč)....39

Tab. 15: Horizontální analýza nákladů – relativní změna (v %)....40

Tab. 16: Vertikální analýza výnosů (v %)....40

Tab. 17: Vertikální analýza nákladů (v %)....41

Tab. 18: ČPK společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. (v tis. Kč)....42

Tab. 19: Kategorie zisku MP Development akciová společnost (v tis. Kč)....42

Tab. 20: Kategorie zisku společnosti OREA HOTELS s.r.o. (v tis. Kč)....43

Tab. 21: Ukazatele aktivity společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. ....45

Tab. 22: Ukazatele likvidity společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. ....47

Tab. 23: Ukazatele rentability společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. .....48

Tab. 24: Ukazatele zadluženosti společností MP Development akciová společnost a OREA HOTELS s.r.o. .....50

Tab. 25: Specifické ukazatele v hotelovém průmyslu.....52

**Seznam obrázků**

Obr. 1: Vertikální analýza aktiv.....36

Obr. 2: Vertikální analýza pasiv .....37

Obr. 3: Vývoj tržeb (v Kč).....46

**Seznam zkratek**

| | |
|---|---|
| ADR | Průměrná denní sazba |
| AGOP | Upravený hrubý provozní zisk |
| COVID-19 | Coronavirus disease 2019 |
| CF | Cash flow |
| ČPK | Čistý pracovní kapitál |
| EAT | Zisk po zdanění |
| EBIT | Zisk před úroky a zdaněním |
| EBT | Zisk před zdaněním |
| FF&E | Furniture, fixtures and equipment |
| GOP | Hrubý provozní zisk |
| GOPPAR | Hrubý provozní zisk za jeden dostupný pokoj |
| IT | Informační technologie |
| KS | Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů |
| MICE | Meetings, incentives, conventions and exhibitions |
| OR | Procentní obsazenost |
| PS | Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů |
| PSČ | Poštovní směrovací číslo |
| RevPAR | Tržby na jeden dostupný pokoj |
| ROCE | Ukazatel rentability dlouhodobého kapitálu |
| ROS | Ukazatel rentability tržeb |
| ROA | Rentabilita aktiv |
| ROE | Ukazatel rentability vlastního kapitálu |
| USALI | Uniform system of accounts for the lodging industry |
| VK | Vlastní kapitál |
| VH | Výsledek hospodaření |
| VZZ | Výkaz zisku a ztráty |

**Seznam příloh**

Příloha A: Rozvaha (aktiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2019 a 2020

Příloha B: Rozvaha (pasiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2019 a 2020

Příloha C: Rozvaha (aktiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2021 a 2022

Příloha D: Rozvaha (pasiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2021 a 2022

Příloha E: Výkaz zisku a ztráty MP Development akciová společnost z let 2019 a 2020

Příloha F: Výkaz zisku a ztráty MP Development akciová společnost z let 2021 a 2022

## Přílohy

Příloha A: Rozvaha (aktiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2019 a 2020

| Označ. Bezeichn. | AKTIVA | Běžné účetní období (Laufende Buchungsperiode) | | Minulé úč. období | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| a | b | 1 | 2 | 3 | (Vorjahr) 4 |
| | **AKTIVA CELKEM** *SUMME AKTIVA* | **1 707 020** | **-1 163 810** | **543 210** | **556 148** |
| **B.** | **Stálá aktiva** *Anlagevermögen* | **1 603 551** | **-1 162 905** | **440 646** | **482 765** |
| **B. I.** | **Dlouhodobý nehmotný majetek** *Immaterielles Anlagevermögen* | **7 163** | **-6 815** | **348** | **334** |
| **B. I. 2.** | **Ocenitelná práva** *Bewertbare Rechte* | **7 163** | **-6 815** | **348** | **334** |
| **B. I. 2. 1.** | **Software** *Software* | **7 163** | **-6 815** | **348** | **334** |
| **B. II.** | **Dlouhodobý hmotný majetek** *Sachanlagevermögen* | **1 596 388** | **-1 156 090** | **440 298** | **482 431** |
| **B. II. 1.** | **Pozemky a stavby** *Grundstücke und Gebäude* | **1 448 124** | **-1 032 139** | **415 985** | **459 480** |
| **B. II. 1. 1.** | **Pozemky** *Grundstücke* | **25 943** | **0** | **25 943** | **25 943** |
| **B. II. 1. 2.** | **Stavby** *Gebäude* | **1 422 181** | **-1 032 139** | **390 042** | **433 537** |
| **B. II. 2.** | **Hmotné movité věci a jejich soubory** *Bewegliche Sachen und ihre Sachgesamtheiten* | **133 263** | **-123 951** | **9 312** | **15 640** |
| **B. II. 4.** | **Ostatní dlouhodobý hmotný majetek** *Sonstiges Sachanlagevermögen* | **2 101** | **0** | **2 101** | **2 101** |
| **B. II. 4. 3.** | **Jiný dlouhodobý hmotný majetek** *Anderes Sachanlagevermögen* | **2 101** | **0** | **2 101** | **2 101** |
| **B. II. 5.** | **Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek** *Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen und Sachanlagevermögen im Bau* | **12 900** | **0** | **12 900** | **5 210** |
| **B. II. 5. 2.** | **Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek** *Sachanlagevermögen im Bau* | **12 900** | **0** | **12 900** | **5 210** |
| **C.** | **Oběžná aktiva** *Umlaufvermögen* | **98 959** | **-905** | **98 054** | **60 285** |
| **C. I.** | **Zásoby** | **4 230** | **0** | **4 230** | **5 718** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Vorräte* | | | | |
| C. I. 1. | Materiál<br>*Material* | 2 183 | 0 | 2 183 | 2 151 |
| C. I. 3. | Výrobky a zboží<br>*Fertige Erzeugnisse und Waren* | 2 047 | 0 | 2 047 | 3 567 |
| C. I. 3. 2. | Zboží<br>*Waren* | 2 047 | 0 | 2 047 | 3 567 |
| C. II. | Pohledávky<br>*Forderungen* | 81 165 | -905 | 80 260 | 41 805 |
| C. II. 1. | Dlouhodobé pohledávky<br>*Langfristige Forderungen* | 5 249 | 0 | 5 249 | 17 787 |
| C. II. 1. 2. | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba<br>*Forderungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen* | 5 249 | 0 | 5 249 | 17 787 |
| C. II. 2. | Krátkodobé pohledávky<br>*Kurzfristige Forderungen* | 75 916 | -905 | 75 011 | 24 018 |
| C. II. 2. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů<br>*Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* | 1 679 | -905 | 774 | 22 289 |
| C. II. 2. 2. | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba<br>*Forderungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen* | 14 213 | 0 | 14 213 | 0 |
| C. II. 2. 4. | Pohledávky – ostatní<br>*Forderungen – sonstige* | 60 024 | 0 | 60 024 | 1 729 |
| C. II. 2. 4. 3. | Stát – daňové pohledávky<br>*Staat – Steuerforderungen* | 603 | 0 | 603 | 0 |
| C. II. 2. 4. 4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy<br>*Kurzfristige geleistete Anzahlungen* | 29 | 0 | 29 | 673 |
| C. II. 2. 4. 5. | Dohadné účty aktivní<br>*Geschätzte Aktivposten* | 59 063 | 0 | 59 063 | 733 |
| C. II. 2. 4. 6. | Jiné pohledávky<br>*Andere Forderungen* | 329 | 0 | 329 | 323 |
| C. IV. | Peněžní prostředky<br>*Flüssige Mittel* | 13 564 | 0 | 13 564 | 12 762 |
| C. IV. 1. | Peněžní prostředky v pokladně<br>*Geld* | 533 | 0 | 533 | 1 423 |
| C. IV. 2. | Peněžní prostředky na účtech<br>*Bankkonten* | 13 031 | 0 | 13 031 | 11 339 |
| D. | Časové rozlišení aktiv<br>*Aktive Rechnungsabgrenzungen* | 4 510 | 0 | 4 510 | 13 098 |
| D. 1. | Náklady příštích období | 1 174 | 0 | 1 174 | 4 321 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***Aufwendungen künftiger Perioden*** | | | | |
| **3.** | **Příjmy příštích období**<br>*Einnahmen künftiger Perioden* | **3 336** | **0** | **3 336** | **8 777** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2020

Příloha B: Rozvaha (pasiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2019 a 2020

| označ. Bezeichn. a | P A S I V A b | Stav v běžném úč. období Stand lfd. J. 5 | Stav v minulém úč. období Stand Vorj. 6 |
|---|---|---|---|
| | **PASIVA CELKEM** *SUMME PASSIVA* | **543 210** | **556 148** |
| **A.** | **Vlastní kapitál** *Eigenkapital* | **166 170** | **208 257** |
| **A. I.** | **Základní kapitál** *Grundkapital* | **228 000** | **228 000** |
| **A. I. 1.** | **Základní kapitál** *Grundkapital* | **228 000** | **228 000** |
| **A. II.** | **Ážio a kapitálové fondy** *Agio und Kapitalrücklagen* | **87 205** | **87 205** |
| **A. II. 2.** | **Kapitálové fondy** *Kapitalrücklagen* | **87 205** | **87 205** |
| **A. II. 2. 1.** | **Ostatní kapitálové fondy** *Sonstige Kapitalrücklagen* | **87 205** | **87 205** |
| **A. III.** | **Fondy ze zisku** *Gewinnrücklagen* | **36 617** | **36 617** |
| **A. III. 1.** | **Ostatní rezervní fondy** *Sonstige Rücklage* | **36 617** | **36 617** |
| **A. IV.** | **Výsledek hospodaření minulých let** *Gewinn-/Verlustvortrag* | **-143 565** | **-131 883** |
| **A. IV. 1.** | **Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let** *Gewinn-/Verlustvortrag* | **-143 565** | **-131 883** |
| **A. V.** | **Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/ -)** *Jahresüberschuss / -fehlbetrag* | **-42 087** | **-11 682** |
| **B. + C.** | **Cizí zdroje** *Fremdkapital* | **376 667** | **346 921** |
| **B.** | **Rezervy** *Rückstellungen* | **2 333** | **2 261** |
| **4.** | **Ostatní rezervy** *Sonstige Rückstellungen* | **2 333** | **2 261** |
| **C.** | **Závazky** *Verbindlichkeiten* | **374 334** | **344 660** |
| **C. I.** | **Dlouhodobé závazky** *Langfristige Verbindlichkeiten* | **280 087** | **271 887** |
| **C. I. 2.** | **Závazky k úvěrovým institucím** | **280 087** | **271 887** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ***Langfristige Bankkredite*** | | |
| **C. II.** | **Krátkodobé závazky**<br>***Kurzfristige Verbindlichkeiten*** | **94 247** | **72 773** |
| **C. II. 2.** | **Závazky k úvěrovým institucím**<br>***Kurzfristige Bankkredite*** | **62 415** | **21 209** |
| **C. II. 3.** | **Krátkodobé přijaté zálohy**<br>***Kurzfristige erhaltene Anzahlungen*** | **1 354** | **4 128** |
| **C. II. 4.** | **Závazky z obchodních vztahů**<br>***Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*** | **14 076** | **16 700** |
| **C. II. 6.** | **Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba**<br>***Verbindlichkeiten - behersschtes oder herrschendes Unternehmen*** | **9 471** | **9 629** |
| **C. II. 8.** | **Závazky – ostatní**<br>***Verbindlichkeiten – sonstige*** | **6 931** | **21 107** |
| **C. II. 8. 3.** | **Závazky k zaměstnancům**<br>***Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft*** | **2 208** | **3 923** |
| **C. II. 8. 4.** | **Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojiš.**<br>***Verbindl. aus Sozial- und Krankenversicherung*** | **1 186** | **2 177** |
| **C. II. 8. 5.** | **Stát – daňové závazky a dotace**<br>***Staat – Steuerverbindlichkeiten und Zuschüsse*** | **381** | **2 303** |
| **C. II. 8. 6.** | **Dohadné účty pasivní**<br>***Geschätzte Passivposten*** | **3 131** | **12 541** |
| **C. II. 8. 7.** | **Jiné závazky**<br>***Andere Verbindlichkeiten*** | **25** | **163** |
| **D.** | **Časové rozlišení pasiv**<br>***Rechnungsabgrenzungen der Passiven*** | **373** | **970** |
| **D. 1.** | **Výdaje příštích období**<br>***Ausgaben künftiger Perioden*** | **363** | **960** |
| **D. 2.** | **Výnosy příštích období**<br>***Erträge künftiger Perioden*** | **10** | **10** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2020

Příloha C: Rozvaha (aktiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2021 a 2022

| Označ. Bezeichn. | AKTIVA | Běžné účetní období (Laufende Buchungsperiode) | | | Minulé úč. období |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| a | b | 1 | 2 | 3 | (Vorjahr) 4 |
| | **AKTIVA CELKEM** *SUMME AKTIVA* | **1 675 090** | **-1 266 633** | **408 457** | **431 222** |
| **B.** | **Stálá aktiva** *Anlagevermögen* | **1 615 451** | **-1 265 759** | **349 692** | **391 971** |
| **B. I.** | **Dlouhodobý nehmotný majetek** *Immaterielles Anlagevermögen* | **7 163** | **-7 095** | **68** | **196** |
| **B. I. 2.** | **Ocenitelná práva** *Bewertbare Rechte* | **7 163** | **-7 095** | **68** | **196** |
| **B. I. 2. 1.** | **Software** *Software* | **7 163** | **-7 095** | **68** | **196** |
| **B. II.** | **Dlouhodobý hmotný majetek** *Sachanlagevermögen* | **1 608 288** | **-1 258 664** | **349 624** | **391 775** |
| **B. II. 1.** | **Pozemky a stavby** *Grundstücke und Gebäude* | **1 459 912** | **-1 128 175** | **331 737** | **379 013** |
| **B. II. 1. 1.** | **Pozemky** *Grundstücke* | **25 943** | **0** | **25 943** | **25 943** |
| **B. II. 1. 2.** | **Stavby** *Gebäude* | **1 433 969** | **-1 128 175** | **305 794** | **353 070** |
| **B. II. 2.** | **Hmotné movité věci a jejich soubory** *Bewegliche Sachen und ihre Sachgesamtheiten* | **136 692** | **-130 489** | **6 203** | **5 980** |
| **B. II. 4.** | **Ostatní dlouhodobý hmotný majetek** *Sonstiges Sachanlagevermögen* | **2 385** | **0** | **2 385** | **2 385** |
| **B. II. 4. 3.** | **Jiný dlouhodobý hmotný majetek** *Anderes Sachanlagevermögen* | **2 385** | **0** | **2 385** | **2 385** |
| **B. II. 5.** | **Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek** *Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen und Sachanlagevermögen im Bau* | **9 299** | **0** | **9 299** | **4 397** |
| **B. II. 5. 1.** | **Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek** *Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen* | **1 484** | **0** | **1 484** | **0** |
| **B. II. 5. 2.** | **Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek** *Sachanlagevermögen im Bau* | **7 815** | **0** | **7 815** | **4 397** |
| **C.** | **Oběžná aktiva** *Umlaufvermögen* | **51 026** | **-874** | **50 152** | **37 632** |
| **C. I.** | **Zásoby** | **4 906** | **0** | **4 906** | **4 089** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Vorräte* | | | | |
| C. I. 1. | Materiál<br>*Material* | 2 130 | 0 | 2 130 | 1 980 |
| C. I. 3. | Výrobky a zboží<br>*Fertige Erzeugnisse und Waren* | 2 776 | 0 | 2 776 | 2 109 |
| C. I. 3. 2. | Zboží<br>*Waren* | 2 776 | 0 | 2 776 | 2 109 |
| C. II. | Pohledávky<br>*Forderungen* | 39 994 | -874 | 39 120 | 28 446 |
| C. II. 1. | Dlouhodobé pohledávky<br>*Langfristige Forderungen* | 21 402 | 0 | 21 402 | 21 466 |
| C. II. 1. 2. | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba<br>*Forderungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen* | 21 402 | 0 | 21 402 | 21 466 |
| C. II. 2. | Krátkodobé pohledávky<br>*Kurzfristige Forderungen* | 18 592 | -874 | 17 718 | 6 980 |
| C. II. 2. 1. | Pohledávky z obchodních vztahů<br>*Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* | 17 934 | -874 | 17 060 | 5 436 |
| C. II. 2. 2. | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba<br>*Forderungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen* | 5 | 0 | 5 | 5 |
| C. II. 2. 4. | Pohledávky – ostatní<br>*Forderungen – sonstige* | 653 | 0 | 653 | 1 539 |
| C. II. 2. 4. 3. | Stát – daňové pohledávky<br>*Staat – Steuerforderungen* | 0 | 0 | 0 | 889 |
| C. II. 2. 4. 4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy<br>*Kurzfristige geleistete Anzahlungen* | 181 | 0 | 181 | 173 |
| C. II. 2. 4. 5. | Dohadné účty aktivní<br>*Geschätzte Aktivposten* | 293 | 0 | 293 | 300 |
| C. II. 2. 4. 6. | Jiné pohledávky<br>*Andere Forderungen* | 179 | 0 | 179 | 177 |
| C. IV. | Peněžní prostředky<br>*Flüssige Mittel* | 6 126 | 0 | 6 126 | 5 097 |
| C. IV. 1. | Peněžní prostředky v pokladně<br>*Geld* | 1 037 | 0 | 1 037 | 436 |
| C. IV. 2. | Peněžní prostředky na účtech<br>*Bankkonten* | 5 089 | 0 | 5 089 | 4 661 |
| D. | Časové rozlišení aktiv<br>*Aktive Rechnungsabgrenzungen* | 8 613 | 0 | 8 613 | 1 619 |
| D. 1. | Náklady příštích období<br>*Aufwendungen künftiger Perioden* | 3 150 | 0 | 3 150 | 802 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **3.** | **Příjmy příštích období**<br>***Einnahmen künftiger Perioden*** | **5 463** | **0** | **5 463** | **817** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2022

Příloha D: Rozvaha (pasiva) společnosti MP Development akciová společnost pro roky 2021 a 2022

| označ.<br>Bezeichn.<br>a | P A S I V A<br>b | Stav v běžném úč. období<br>Stand lfd. J.<br>5 | | Stav v minulém úč. období<br>Stand Vorj.<br>6 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **PASIVA CELKEM**<br>***SUMME PASSIVA*** | | **408 457** | | **431 222** |
| **A.** | **Vlastní kapitál**<br>***Eigenkapital*** | | **97 579** | | **126 265** |
| **A. I.** | **Základní kapitál**<br>***Grundkapital*** | | **228 000** | | **228 000** |
| **A. I. 1.** | **Základní kapitál**<br>***Grundkapital*** | | **228 000** | | **228 000** |
| **A. II.** | **Ážio a kapitálové fondy**<br>***Agio und Kapitalrücklagen*** | | **87 205** | | **87 205** |
| **A. II. 2.** | **Kapitálové fondy**<br>***Kapitalrücklagen*** | | **87 205** | | **87 205** |
| **A. II. 2. 1.** | **Ostatní kapitálové fondy**<br>***Sonstige Kapitalrücklagen*** | | **87 205** | | **87 205** |
| **A. III.** | **Fondy ze zisku**<br>***Gewinnrücklagen*** | | **36 617** | | **36 617** |
| **A. III. 1.** | **Ostatní rezervní fondy**<br>***Sonstige Rücklage*** | | **36 617** | | **36 617** |
| **A. IV.** | **Výsledek hospodaření minulých let**<br>***Gewinn-/Verlustvortrag*** | | **-225 558** | | **-185 652** |
| **A. IV. 1.** | **Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let**<br>***Gewinn-/Verlustvortrag*** | | **-225 558** | | **-185 652** |
| **A. V.** | **Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/ -)**<br>***Jahresüberschuss / -fehlbetrag*** | | **-28 685** | | **-39 905** |
| **B. + C.** | **Cizí zdroje**<br>***Fremdkapital*** | | **309 176** | | **304 721** |
| **B.** | **Rezervy**<br>***Rückstellungen*** | | **2 074** | | **1 426** |
| **4.** | **Ostatní rezervy**<br>***Sonstige Rückstellungen*** | | **2 074** | | **1 426** |
| **C.** | **Závazky**<br>***Verbindlichkeiten*** | | **307 102** | | **303 295** |
| **C. I.** | **Dlouhodobé závazky**<br>***Langfristige Verbindlichkeiten*** | | **249 446** | | **272 167** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| C. I. 2. | **Závazky k úvěrovým institucím**<br>***Langfristige Bankkredite*** | **249 446** | **272 167** |
| C. II. | **Krátkodobé závazky**<br>***Kurzfristige Verbindlichkeiten*** | **57 656** | **31 128** |
| C. II. 2. | **Závazky k úvěrovým institucím**<br>***Kurzfristige Bankkredite*** | **30 494** | **18 210** |
| C. II. 3. | **Krátkodobé přijaté zálohy**<br>***Kurzfristige erhaltene Anzahlungen*** | **4 372** | **1 192** |
| C. II. 4. | **Závazky z obchodních vztahů**<br>***Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*** | **10 739** | **3 762** |
| C. II. 8. | **Závazky – ostatní**<br>***Verbindlichkeiten – sonstige*** | **12 051** | **7 964** |
| C. II. 8. 3. | **Závazky k zaměstnancům**<br>***Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft*** | **4 328** | **2 365** |
| C. II. 8. 4. | **Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojiš.**<br>***Verbindl. aus Sozial- und Krankenversicherung*** | **2 189** | **1 183** |
| C. II. 8. 5. | **Stát – daňové závazky a dotace**<br>***Staat – Steuerverbindlichkeiten und Zuschüsse*** | **849** | **229** |
| C. II. 8. 6. | **Dohadné účty pasivní**<br>***Geschätzte Passivposten*** | **4 557** | **4 137** |
| C. II. 8. 7. | **Jiné závazky**<br>***Andere Verbindlichkeiten*** | **128** | **50** |
| D. | **Časové rozlišení pasiv**<br>***Rechnungsabgrenzungen der Passiven*** | **1 702** | **236** |
| D. 1. | **Výdaje příštích období**<br>***Ausgaben künftiger Perioden*** | **1 667** | **231** |
| D. 2. | **Výnosy příštích období**<br>***Erträge künftiger Perioden*** | **35** | **5** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2022

Příloha E: Výkaz zisku a ztráty MP Development akciová společnost z let 2019 a 2020

| Označení Bezeichn. a | TEXT b | Skutečnost v účetním období sledovaném Lfd. Jahr 1 | Skutečnost v účetním období minulém Vorjahr 2 |
|---|---|---|---|
| I. | **Tržby z prodeje výrobků a služeb** *Umsatzerlöse aus Fertigerzeugnissen und Dienstleistungen* | **35 190** | **208 479** |
| II. | **Tržby za prodej zboží** *Umsatzerlöse aus Warenverkäufen* | **14 570** | **86 379** |
| A. | **Výkonová spotřeba** *Leistungsverbrauch* | **55 961** | **159 797** |
| A. 1. | **Náklady vynaložené na prodané zboží** *Aufwendungen für Verkaufte Ware* | **5 714** | **24 738** |
| A. 2. | **Spotřeba materiálu a energie** *Material- und Energieverbrauch* | **11 865** | **25 606** |
| A. 3. | **Služby** *Bezogene Leistungen* | **38 382** | **109 453** |
| D. | **Osobní náklady** *Personalkosten* | **56 650** | **81 541** |
| D. 1. | **Mzdové náklady** *Lohnkosten* | **42 108** | **58 345** |
| D. 2. | **Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady** *Aufwendungen für Sozial- und Krankenversicherung und sonstige Kosten* | **14 542** | **23 196** |
| D. 2. 1. | **Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění** *Aufwendungen für Sozial- und Krankenversicherung* | **13 069** | **18 533** |
| D. 2. 2 | **Ostatní náklady** *Sonstige Kosten* | **1 473** | **4 663** |
| E. | **Úpravy hodnot v provozní oblasti** *Berichtigungen der Werte im betrieblichen Bereich* | **52 328** | **57 303** |
| E. 1. | **Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku** *Berichtigungen der Werte des materiellen und immateriellen Anlagevermögens* | **52 411** | **57 441** |
| E. 1. 1. | **Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé** *Dauerhafte Berichtigungen der Werte des materiellen und immateriellen Anlagevermögens* | **55 438** | **57 441** |
| E. 1. 2. | **Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné** *Temporäre Berichtigungen der Werte des materiellen und immateriellen Anlagevermögens* | **-3 027** | **0** |
| E. 3. | **Úpravy hodnot pohledávek** *Berichtigungen der Werte der Forderungen* | **-83** | **-138** |
| III. | **Ostatní provozní výnosy** | **91 995** | **3 075** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ***Sonstige betriebliche Erträge*** | | |
| **III.** | **1.** | **Tržby z prodaného dlouhodobého majetku**<br>***Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen*** | **424** | **0** |
| | **3.** | **Jiné provozní výnosy**<br>***Sonstige betriebliche Erträge*** | **91 571** | **3 075** |
| **F.** | | **Ostatní provozní náklady**<br>***Sonstige betriebliche Aufwendungen*** | **3 839** | **1 855** |
| **F.** | **3.** | **Daně a poplatky**<br>***Steuern und Gebühren*** | **295** | **1 234** |
| **F.** | **4.** | **Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období**<br>***Betriebliche Rückstellungen und komplex. Aufwendungen künftig. Perioden*** | **72** | **356** |
| **F.** | **5.** | **Jiné provozní náklady**<br>***Sonstige betriebliche Aufwendungen*** | **3 472** | **265** |
| | * | **Provozní výsledek hospodaření (+/-)**<br>***Betriebsergebnis (+/-)*** | **-27 023** | **-2 563** |
| **VI.** | | **Výnosové úroky a podobné výnosy**<br>***Zinserträge und ähnliche Eträge*** | **553** | **419** |
| | **2.** | **Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy**<br>***Sonstige Zinserträge und ähnliche Eträge*** | **553** | **419** |
| **J.** | | **Nákladové úroky a podobné náklady**<br>***Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen*** | **5 050** | **8 598** |
| **J.** | **1.** | **Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba**<br>***Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen*** | **270** | **267** |
| **J.** | **2.** | **Ostatní nákladové úroky a podobné náklady**<br>***Sonstige Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen*** | **4 780** | **8 331** |
| **VII.** | | **Ostatní finanční výnosy**<br>***Sonstige Finanzerträge*** | **1 848** | **4 193** |
| **K.** | | **Ostatní finanční náklady**<br>***Sonstige Finanzaufwendungen*** | **12 415** | **5 133** |
| | * | **Finanční výsledek hospodaření (+/-)**<br>***Finanzergebnis (+/-)*** | **-15 064** | **-9 119** |
| | * * | **Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag vor Steuern*** | **-42 087** | **-11 682** |
| | * * | **Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag nach Steuern*** | **-42 087** | **-11 682** |
| | * * * | **Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (+/-)*** | **-42 087** | **-11 682** |
| | * | **Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI + VII.**<br>*Nettoumsatz = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.* | **144 156** | **302 545** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2020

Příloha F: Výkaz zisku a ztráty MP Development akciová společnost z let 2021 a 2022

| Označení Bezeichn. a | TEXT b | Skutečnost v účetním období | |
|---|---|---|---|
| | | sledovaném Lfd. Jahr 1 | minulém Vorjahr 2 |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb<br>*Umsatzerlöse aus Fertigerzeugnissen und Dienstleistungen* | 143 191 | 43 473 |
| II. | Tržby za prodej zboží<br>*Umsatzerlöse aus Warenverkäufen* | 65 728 | 19 179 |
| A. | Výkonová spotřeba<br>*Leistungsverbrauch* | 124 785 | 55 944 |
| A. 1. | Náklady vynaložené na prodané zboží<br>*Aufwendungen für Verkaufte Ware* | 20 649 | 6 305 |
| A. 2. | Spotřeba materiálu a energie<br>*Material- und Energieverbrauch* | 19 246 | 11 210 |
| A. 3. | Služby<br>*Bezogene Leistungen* | 84 890 | 38 429 |
| D. | Osobní náklady<br>*Personalkosten* | 65 195 | 44 568 |
| D. 1. | Mzdové náklady<br>*Lohnkosten* | 47 992 | 32 499 |
| D. 2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady<br>*Aufwendungen für Sozial- und Krankenversicherung und sonstige Kosten* | 17 203 | 12 069 |
| D. 2. 1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění<br>*Aufwendungen für Sozial- und Krankenversicherung* | 15 224 | 10 576 |
| D. 2. 2 | Ostatní náklady<br>*Sonstige Kosten* | 1 979 | 1 493 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti<br>*Berichtigungen der Werte im betrieblichen Bereich* | 51 157 | 51 912 |
| E. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku<br>*Berichtigungen der Werte des materiellen und immateriellen Anlagevermögens* | 51 149 | 51 951 |
| E. 1. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé<br>*Dauerhafte Berichtigungen der Werte des materiellen und immateriellen Anlagevermögens* | 51 149 | 51 951 |
| E. 3. | Úpravy hodnot pohledávek<br>*Berichtigungen der Werte der Forderungen* | 8 | -39 |
| III. | Ostatní provozní výnosy<br>*Sonstige betriebliche Erträge* | 4 310 | 40 795 |
| 3. | Jiné provozní výnosy | 4 310 | 40 795 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ***Sonstige betriebliche Erträge*** | | |
| **F.** | | **Ostatní provozní náklady**<br>***Sonstige betriebliche Aufwendungen*** | **1 028** | **-348** |
| **F.** | **3.** | **Daně a poplatky**<br>***Steuern und Gebühren*** | **156** | **163** |
| **F.** | **4.** | **Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období**<br>***Betriebliche Rückstellungen und komplex. Aufwendungen künftig. Perioden*** | **648** | **-907** |
| **F.** | **5.** | **Jiné provozní náklady**<br>***Sonstige betriebliche Aufwendungen*** | **224** | **396** |
| | * | **Provozní výsledek hospodaření (+/-)**<br>***Betriebsergebnis (+/-)*** | **-28 936** | **-48 629** |
| | **VI.** | **Výnosové úroky a podobné výnosy**<br>***Zinserträge und ähnliche Eträge*** | **579** | **545** |
| | **2.** | **Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy**<br>***Sonstige Zinserträge und ähnliche Eträge*** | **579** | **545** |
| **J.** | | **Nákladové úroky a podobné náklady**<br>***Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen*** | **5 596** | **5 299** |
| **J.** | **1.** | **Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba**<br>***Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen – beherrschtes oder herrschendes Unternehmen*** | **0** | **99** |
| **J.** | **2.** | **Ostatní nákladové úroky a podobné náklady**<br>***Sonstige Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen*** | **5 596** | **5 200** |
| | **VII.** | **Ostatní finanční výnosy**<br>***Sonstige Finanzerträge*** | **8 934** | **16 762** |
| **K.** | | **Ostatní finanční náklady**<br>***Sonstige Finanzaufwendungen*** | **3 666** | **3 284** |
| | * | **Finanční výsledek hospodaření (+/-)**<br>***Finanzergebnis (+/-)*** | **251** | **8 724** |
| | * * | **Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag vor Steuern*** | **-28 685** | **-39 905** |
| | * * | **Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag nach Steuern*** | **-28 685** | **-39 905** |
| | * * * | **Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**<br>***Jahresüberschuss/ -fehlbetrag (+/-)*** | **-28 685** | **-39 905** |
| | * | **Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI + VII.**<br>***Nettoumsatz = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.*** | **222 742** | **120 754** |

Zdroj: MP Development akciová společnost, 2022

**Abstrakt**

Nováková, P. (2024). *Analýza hospodaření vybraného ekonomického subjektu* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

**Klíčová slova:** finanční analýza, finanční ukazatele, hodnocení finanční situace podniku, finanční výkazy, MP Development akciová společnost

Bakalářská práce aplikuje finanční analýzu na MP Development akciová společnost v letech 2019–2022, na jejímž základě jsou navrhnuta možná doporučení pro zlepšení její situace. Kromě toho je zkoumáno, jakým způsobem byla společnost ovlivněna pandemií COVID-19, která v České republice vypukla v roce 2020. Rešeršní část se zabývá především popisem finančních ukazatelů. Za použití těchto ukazatelů je vybraná společnost analyzována a výsledky jsou komparovány s konkurenční společností OREA HOTELS s.r.o., případně s hodnotami odvětvového průměru. Po celé sledované období dosahovala společnost záporného výsledku hospodaření, což se mimo jiné odráží i v hodnotách ukazatelů rentability. Práce dále odhaluje, že koronavirová pandemie měla významný dopad na finanční výkonnost MP Development, zejména v letech 2020 a 2021. Po celkovém zhodnocení jsou formulována doporučení týkající se optimalizace v oblasti řízení pohledávek a zlepšení výsledku hospodaření. Toho lze dosáhnout změnou cenové politiky, využitím marketingových aktivit nebo omezením vybraných provozních nákladů.

**Abstract**

Nováková, P. (2024). *Financial Analysis of the Selected Economic Entity* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

**Key words:** financial analysis, financial ratios, evaluation of company's financial situation, financial statements, MP Development akciová společnost

The bachelor thesis applies a financial analysis to MP Development joint stock company in 2019-2022, on the basis of which possible recommendations for improving its situation are proposed. In addition, it is investigated how the company has been affected by the COVID-19 pandemic that broke out in the Czech Republic in 2020. The review part mainly deals with the description of financial ratios. Using these indicators, the selected company is analysed and the results are compared with the competitor company OREA HOTELS s.r.o. or with the values of the sector average. Throughout the period under review, the company achieved a negative operating result, which is reflected, among other things, in the values of profitability indicators. The paper further reveals that the coronavirus pandemic has had a significant impact on the financial performance of MP Development, especially in 2020 and 2021. After an overall assessment, recommendations are made regarding optimization in the area of receivables management and improvement of the bottom line. This can be achieved by changing pricing policy, leveraging marketing activities or reducing selected operating costs.