

Projekt financování
investičního záměru hotelu
Slovakia, a.s.

Project of financing the
investment plan for Hotel Slovakia
Katarína Bašnárová

Diplomová práce
2005

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a
ekonomiky



**Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně Studijní program: Ekonomika a
management**

Fakulta managementu a ekonomiky Akademický rok: 2005/2006

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

BAŠNÁROVÁ Katarína, Bc.

NÁZEV TÉMATU:

Projekt financování investičního záměru hotelu Slovakia, a.s.

VEDOUCÍ PRÁCE:

Ing. Marie Paseková

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ:

1. Vymezte rámec aktuálních projektových příležitostí hotelu Slovakia, a.s., definujte ideu a hypotézu projektového řešení.
2. Konfrontujte záměr ideje a hypotézy, dostupné literární prameny z oblastí financování investičních záměrů spolu se zpracovanou analýzou k podpoře projektového řešení.
3. Zpracujte syntézu poznatků vyplývajících z bodu 2.
4. Formulujte diagnózu projektu jako určující východisko pro jeho zpracování.
5. Vypracujte projekt financování investičního záměru.
6. Verifikujte projektové řešení v návaznosti na bod 5.
7. Prezentujte a zdůvodněte efektivnost daného projektového řešením spolu se závěrečným doporučením pro hotel Slovakia, a.s.

Srdečně děkuji vedoucí diplomové práce paní Ing. Marii Pasekové za odborné vedení práce, kolegiální přístup, cenné rady a připomínky. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Josefovi Polačkovi za drahocenný čas a řadu podnětných informací a námětů.

Prohlašuji, že jsem na celé diplomové práci pracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala.

Ve Zlíně, 06. 05. 2005

.....

jméno diplomanta

RESUMÉ

Anotace česky

Tato diplomová práce se zabývá způsobem financování investičního záměru. Jde o konkrétní záměr hotelu Slovakia zrekonstruovat část svých pokojů a vybudovat plavecký bazén. Práce je rozvržena do třech hlavních částí. První část je tvořena teorií z oblasti finanční analýzy a podpůrných programů v cestovním ruchu.

Analytická část se po základních informacích o hotelu věnuje samotné finanční analýze firmy. Na závěr této části jsou poznatky z analýzy shrnuty do závěru, především z toho důvodu, že je tahle analýza brána jako podklad u žádosti o úvěr, aby si banka vytvořila představu o finanční situaci hotelu.

V závěrečné projektové části jsou pak zpracovány dva projekty – jeden pro banku a druhý pro Ministerstvo hospodářství. Pro banku je vypracována žádost o úvěr spolu s doprovodným listem, který banku seznámí s investičním záměrem. Druhý projekt je věnován podkladům v rámci „Schémy podpory rozvoje cestovního ruchu v SR č. 6“.

Anotace ve světovém jazyce

In my thesis I am solving a problem how to finance an investment plan. It is a concrete plan of Hotel Slovakia to reconstruct some of the apartments and build a swimming-pool. The work is divided into three main parts. First one contains the theory of financial analysis and supporting programs in tourism.

The analytic part of my thesis is dealing after basic information about hotel with the hotel financial analysis. In the end of this part the analysis conclusions are summarized in the summary, especially because of the reason, this analysis is a needed entrance for applying for a bank loan to let a bank institution create an idea about hotel financial situation.

In the last part – project part, there are two projects mentioned – the first one is for the bank and the second one for The Ministry Of Economics. For the bank there is an application for a loan with a cover letter, which introduces to the bank the investment plan. The second project is dealing with “Schemes of tourism development support in Slovakia No. 6“.

OBSAH

OBSAH.....	5
ÚVOD.....	7
I. TEORETICKÁ ČÁST.....	9
1 FINANČNÍ ANALÝZA.....	10
1.1 Přehled uživatelů finanční analýzy.....	10
1.2 Zdroje informací pro finanční analýzu.....	11
1.3 Metody finanční analýzy.....	12
1.4 Základní způsoby porovnávání hodnot jako předmětu finanční analýzy...	12
1.5 Postup při finanční analýze.....	13
1.6 Ukazatele finanční analýzy.....	14
1.7 Analýza absolutních ukazatelů.....	14
1.7.1 Horizontální analýza.....	14
Horizontální analýza rozvahy.....	15
Horizontální analýza výkazu zisku a ztrát.....	15
1.7.2 Vertikální analýza.....	15
Vertikální analýza rozvahy.....	15
Vertikální analýza výkazu zisku a ztrát.....	16
1.8 Nejčastěji používané poměrové ukazatele.....	16
1.8.1 Ukazatele finanční závislosti – zadluženosti.....	16
1.8.2 Ukazatele likvidity.....	18
1.8.3 Ukazatele rentability.....	20
1.8.4 Ukazatele aktivity.....	21
1.8.5 Souhrnné ukazatele.....	23
Z-skóre (Altmanův index důvěryhodnosti).....	23
1.9 DuPontův rozklad – rozklad poměrového ukazatele ROE.....	24
1.10 Slabé stránky finanční analýzy.....	25
2 PODPŮRNÉ PROGRAMY V CESTOVNÍCH RUCHU.....	26
2.1 Příjemci pomoci.....	27
2.2 Oprávněné projekty.....	28
2.3 Oprávněné náklady.....	29
2.4 Forma pomoci	30
2.5 Výška a intenzita pomoci.....	30
2.6 Podmínky poskytnutí pomoci.....	31
2.7 Mechanismus poskytování pomoci.....	31
2.8 Přílohy	32
II. ANALYTICKÁ ČÁST.....	33
3 HOTEL SLOVAKIA, A.S.....	34
3.1 Finanční analýza Hotelu Slovakia, a.s.....	35

3.1.1	Analýza absolutních ukazatelů.....	35
	Majetková struktura podniku.....	35
	Finanční struktura podniku.....	37
	Struktura výnosů.....	38
	Struktura nákladů.....	40
	Struktura CASH-FLOW.....	41
3.1.2	Analýza rozdílových ukazatelů.....	42
3.1.3	Analýza poměrových ukazatelů.....	43
	Ukazatele zadluženosti.....	43
	Ukazatele likvidity.....	44
	Ukazatele rentability.....	45
	Ukazatele aktivity.....	46
3.1.4	Souhrnné ukazatele.....	47
	Z-skóre (Altmanův index důvěryhodnosti).....	47
3.1.5	DuPontův rozklad – rozklad poměrového ukazatele ROE.....	48
	Pyramidový rozklad.....	48
3.2	Co vyplývá z finanční analýzy?.....	50
III.	PROJEKTOVÁ ČÁST.....	52
4	ŽÁDÁNÍ O POSKYTNUTÍ INVESTIČNÍHO ÚVĚRU.....	53
4.1	Žádost o poskytnutí investičního úvěru.....	53
4.2	Průvodní list.....	54
5	KROKY K DOSAŽENÍ PŘÍSPĚVKU OD MINISTERSTVA HOSPODÁŘSTVÍ SR	65
5.1	Krok číslo 1.....	65
5.2	Krok číslo 2.....	68
5.3	Krok číslo 3.....	68
5.4	Kritéria pro hodnocení Projektu a způsob určení výšky pomoci.....	71
5.5	Krok číslo 4.....	72
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	77
	SEZNAM GRAFŮ.....	78
	SEZNAM TABULEK.....	79
	SEZNAM PŘÍLOH.....	80

ÚVOD

Cestovní ruch se v dvacátém století stal významným společenským a ekonomickým fenoménem. Představuje odvětví, které má průřezový charakter a na jeho realizaci se přímo podílí celá řada dalších odvětví (doprava, kultura, stavebnictví, zdravotnictví, průmyslové odvětví, zemědělství,...). Je to odvětví sektoru služeb, které v ekonomikách vyspělých zemí představuje výrazně nadpoloviční až dvoutřetinový podíl.

Významný je i vliv cestovního ruchu na vývoj zaměstnanosti, přičemž velkou část zaměstnanců představuje relativně málo kvalifikovaná pracovní síla. Právě ta, která tvoří podstatnou část nezaměstnaných. Kromě pracovních míst v zařízeních cestovního ruchu, vyvolává tvorbu pracovních míst i v dodavatelských odvětvích.

V dnešní době, době stále sílící konkurence, je potřebné, aby se každý podnik snažil udržovat své postavení na trhu. A nebo, co je ještě lepší, měl by se snažit svou pozici neustále vylepšovat, měl by se usilovat být stále ten nejlepší. A to platí i pro firmy, které podnikají v oblasti cestovního ruchu, tj. pro hotely, turistické ubytovny, nebo jiná rekreační zařízení.

Požadavky klientů stále rostou. Lidé chtějí za své peníze co největší komfort, chtějí využívat co nejvíce služeb, chtějí relaxovat, bavit se. Chtějí si užít svou dovolenou, svých pár dní volna. Naopak nechtějí pochopit, že hotelům rostou náklady (například vlivem růstu cen energie) a jsou tak nuceny zvyšovat poplatky za ubytování a své služby. A tak management hotelů musí hledat způsob, jak zvýšit ceny na jedné straně a neodradit své hosty na straně druhé.

Jedním z řešení je zlepšit vybavenost pokojů i celého hotelu. Renovovat, rekonstruovat. Najít služby, které hotel ještě nenabízí a které jsou klienty žádány. Najít něco, co nemají ani konkurenti. Najít svou konkurenční výhodu.

Problémem se však mohou stát finance. Jednou z možností je úvěr od banky. Při žádání banky o poskytnutí finančních prostředků je potřebné vypracovat podklady, které bance umožní získat představu o hotelu a jeho projektu. Finanční situaci odhalí finanční analýza, která ukáže, jak podnik dokáže hospodařit se svými prostředky. Investiční záměr pak seznámí banku s představami hotelu – proč se rozhodl zrovna pro tenhle projekt, co od něho čeká, co mu přinese. Na základě těchto podkladů se pak banka rozhodne jestli, v jaké výši a za jakých podmínek poskytne žadateli úvěr finanční prostředky.

Další z možností financování jsou nenávratní půjčky z fondů Evropské unie nebo Ministerstva hospodářství. Jak Evropská unie, tak i stát, resp. vláda mají zájem na tom, aby se cestovní ruch rozvíjel. Proto existují fondy a granty, které slouží na to, aby alespoň z části financovali projekty firem podnikajících v oblasti cestovního ruchu. Projekty ovšem musí splňovat určitá kritéria – např. musí zvyšovat zájem o danou lokalitu, musí představovat kvalitativní přírůstek oproti předcházejícímu stavu, měli by vytvořit nová pracovní místa, atd. Příspěvky málokdy odfinancují celý projekt, ale mohou firmám pomoci začít nebo dokončit svůj záměr.

V mojí práci se budu zabývat právě financováním určitého investičního záměru. Bude se jednat o konkrétní projekt. Hotel Slovakia, který sídlí v Trenčianských Teplicích, plánuje rekonstrukci části hotelových pokojů a výstavbu plaveckého bazénu. A proto potřebuje získat finanční prostředky.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1 FINANČNÍ ANALÝZA

Když chce firma žádat banku o poskytnutí úvěru, měla by jí poskytnout dostatečné množství informací. Především o své finanční situaci. A nejlepší pohled na danou situaci si vytvoří z finanční analýzy. Co to tedy finanční analýza je?

Finanční analýza je nedílnou součástí finančního řízení, protože působí jako zpětná informace o tom, kam podnik v jednotlivých oblastech došel, v čem se mu jeho předpoklady podařilo splnit a kde naopak došlo k situaci, které chtěl předejít nebo kterou nečekal. Výsledky finanční analýzy mohou poskytnout cenné informace nejen pro vlastní potřebu firmy, ale i pro uživatele, kteří nejsou součástí podniku, ale jsou s ním spjatí hospodářsky, finančně, apod. [5]

1.1 Přehled uživatelů finanční analýzy

Kromě vlastníků firem potřebují finanční analýzu:

- *manažeři* – informace potřebují především pro krátkodobé a zejména pro dlouhodobé finanční řízení firmy. Díky nim můžou zaujímat správná a rozhodná stanoviska, především při získávání finančních zdrojů, při zabezpečování optimální majetkové struktury, včetně výběru vhodných způsobů jejich financování, při alokaci volných peněžních prostředků, při rozdělování zisku, případně při úhradě ztráty a podobně
- *investoři* – akcionáři – ubezpečují se, že jejich peníze jsou vhodně uloženy, že firma je dobře řízená, zajímají se o stabilitu a likviditu firmy, o zisk, od kterého závisí výška dividend a taky o to, zda podnikatelské záměry manažerů zabezpečují trvání a rozvoj firmy; majitelé úvěrových cenných papírů, resp. obligací, vkladových listů apod. – zajímají se o likviditu a finanční stabilitu firmy, jestli bude jejich cenný papír uhrazen v stanoveném termínu a dohodnuté výšce; potenciální investoři – zvažují svoji možnost umístit své volné peněžní prostředky do dané firmy
- *obchodní partneři* – dodavatelé (obchodní věřitelé) – své obchodní partnery si vybírají na základě poznatků jejich finanční situace, sledují hlavně schopnost splácet splatné závazky a dlouhodobou stabilitu; odběratelé (zákazníci) – podle výsledků finanční analýzy jednotlivých firem si vybírají své dodavatele

- *zaměstnanci* – o finanční informace se zajímají především z hlediska jistoty zaměstnanosti i z hlediska mzdové a sociální perspektivy
- *banky a jiní věřitelé* – na základě finančních informací se rozhodují, zda firmě půjčí nebo nepůjčí finanční prostředky (poskytnutí úvěru) a jaká bude jejich návratnost. Ověřují taky, zda firma může nabídnout zodpovědné záruky na půjčky (úvěry) a zda bude schopna hradit splátky podle dohodnutých podmínek
- *stát a jednotlivé státní orgány* – finanční informace potřebují pro statistiku, kontrolu plnění daňových povinností, monitorování vládní politiky daného státu apod.
- *analytici, daňoví poradci a účetní znalci* – zajímají se o co nejširší aspekty finančního hospodaření firmy, aby mohli správně identifikovat nedostatky a dokázali doporučit postupy k jejich nápravě
- *konkurenti* – informace porovnávají s jejich vlastními hospodářskými výsledky, především se zajímají o ukazovatele rentability, o ziskovou přírážku (marži), velikost ročních tržeb, solventnost, jako i o výši a hodnotu zásob a jejich obratovost
- *burzovní makléři* – potřebují vědět, dokonce i průběžně, co nejvíc informací o finanční situaci firmy, aby byli úspěšní především při obchodování s cennými papíry
- *širší veřejnost* – sleduje, zda firma nevykonává činnost, která je v rozporu s ochranou životního prostředí, jestli se stará o rozvoj regionu. Zajímají se o zveřejněné finanční informace a finanční analýzy těch firem, které jsou kótované na burze a po jejich akcích je podstatně výraznější poptávka. [1]

1.2 Zdroje informací pro finanční analýzu

Finanční analýza čerpá ze dvou okruhů informací. Jsou to informace finanční a ostatní. Kde tyhle informace získáme? *Finanční informace* jsou obsaženy ve vnitropodnikových účetních výkazech (rozvaha, výkaz zisku a ztrát, výkaz cash flow – a to alespoň za 3 roky), v předpovědích finančních analytiků a vrcholového vedení podniku, v burzovním zpravodajství, v hospodářských zprávách informačních médií. *Ostatní informace* získáme z firemní statistiky produkce, poptávky, odbytu, zaměstnanosti; z oficiálních ekonomických statistik; ze zpráv vedoucích pracovníků, manažerů, auditorů; z komentářů odborného tisku, nezávislých hodnocení a prognóz; z odhadů analytiků různých institucí. [5]

1.3 Metody finanční analýzy

Metody finanční analýzy je možné členit na metody elementární a vyšší. K elementárním metodám patří:

- analýza stavových (absolutních) ukazatelů (analýza trendů a procentní rozbor)
- analýza rozdílových a tokových ukazatelů (analýza fondů peněžních prostředků a analýza cash flow, tržeb, nákladů, zisku)
- analýza poměrových ukazatelů (analýza ukazatelů likvidity, rentability, aktivity, zadluženosti, majetkové a finanční struktury, ukazatelů kapitálového trhu a analýza ukazatelů na bázi cash flow)
- analýza soustav ukazatelů
- souhrnné ukazatele hospodaření.

K vyšším metodám řadíme:

- matematicko – statistické metody
- nestatistické metody. [5]

1.4 Základní způsoby porovnávání hodnot jako předmětu finanční analýzy

Známe 4 způsoby porovnávání hodnot:

1. *porovnávání v čase* – získané hodnoty ukazatelů porovnáváme s hodnotami stejných ukazatelů vypočtených v dané firmě v minulosti. Výhodou je eliminace neopakovatelných podmínek činnosti každé firmy, lehká identifikace vlivu změn v účetní metodice, ke kterým mohlo dojít. Hlavní nevýhodou je fakt, že chybí jakékoliv všeobecné měřítko. Užitečným nástrojem práce analytika při porovnávání v čase je grafické zobrazení vývoje hodnot různých ukazatelů, podle kterých je možné usuzovat o určitých typických poruchách zdravého financování firmy.
2. *porovnávání v prostoru* – porovnáváme ukazatele různých firem stejného zaměření nebo alespoň stejného odvětví, vypočtených za stejný časový úsek. Relativní nevýhody prostorového porovnávání jsou opakem relativních

výhod porovnávání v čase. Každá firma je svým způsobem jedinečná a kromě různých podmínek činnosti bývá často těžké přesně zjistit rozdíly v účetní metodice mezi dvěma firmami. Identifikace těchto rozdílů je přitom velmi důležitá, protože může způsobit chybnou interpretaci rozdílných hodnot ukazatelů. Prostorové porovnávání má svůj význam, zejména průměrné hodnoty ukazatelů v daném odvětví v porovnatelném čase poskytují určité vodítko při analýze, i když je v žádném případě není možné chápat jako všeobecné optimum.

3. *porovnávání s plánem* – skutečně dosažené hodnoty ukazatelů se porovnávají s hodnotami vypočtenými na základě plánovaných vstupních údajů. Je potřebné vzít do úvahy zejména skutečný vývoj externích podmínek a jeho vztah k předpokládaným podmínkám, se kterými se počítalo při sestavování plánu. Porovnávání s plánem je velmi dobrý způsob analýzy, protože plní původní cíl finanční analýzy, tj. zjištění a rozbor případných disproporcí mezi předpokládaným a skutečným efektem rozhodování.
4. *porovnávání na základě expertních zkušeností* – subjektivní představa analytika, jaké by měli být optimální hodnoty ukazatelů v dané firmě, je často velmi dobrým vodítkem, zejména jestli jde o zkušeného experta. [1]

1.5 Postup při finanční analýze

Nejdřív proběhne primární analýza účetních výkazů, tzn. rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cash flow a jejich porovnávání s obrazem průměrného podniku v odvětví. Následuje zhodnocení všech složek finanční rovnováhy: zadluženosti, likvidity, rentability a aktivity. To předpokládá výběr vhodných finančních kritérií, jejich správné naplnění z finančních výkazů a porovnání jejich hodnot v čase a se situací v odvětví. Potom je potřeba zabývat se vztahy uvnitř jednotlivých skupin ukazatelů a mezi skupinami paralelní ukazatelové soustavy nebo pomocí pyramidových rozkladů. Na závěr se výsledky interpretují, tzn. že se udělá analýza situace (finanční pozice) a problémů podniku. [5]

1.6 Ukazatele finanční analýzy

Absolutní ukazatele – údaje z účetních výkazů, které lze přímo použít. Využíváme je zejména k analýze vývojových trendů (srovnání vývoje v časových řadách) a k procentnímu rozboru komponent (jednotlivé položky výkazů se vyjádří jako procentní podíly těchto komponent).

Stavové ukazatele – údaje o stavu k určitému okamžiku, které obsahuje rozvaha.

Tokové ukazatele – údaje za daný časový interval, které předkládá výkaz zisku a ztrát ve formě nákladů a výnosů.

Rozdílové ukazatele – získáváme je z rozdílu stavových ukazatelů. Slouží k analýze a řízení finanční situace podniku s orientací na jeho likviditu. K nejvýznamnějším rozdílovým ukazatelům patří *čistý pracovní kapitál*, který je definován jako rozdíl mezi oběžnými aktivy a krátkodobými cizími zdroji a má významný vliv na platební schopnost podniku. (1)

Poměrové ukazatele – jsou základními ukazateli finanční analýzy. Charakterizují vzájemný vztah mezi dvěma položkami pomocí jejich poměrů. Jestli má mít poměrový ukazatel smysluplnou interpretaci, musí existovat mezi položkami dávanými do poměru vzájemná souvislost. I když poměrové ukazatele efektivnosti a aktivity firmy často upozorňují na významné ekonomické souvislosti, tak jejich interpretace vyžaduje další pátrání po takových jevech, které se za nimi skrývají. Jsou tedy jenom pomocníkem analýz a interpretace jevů, a proto jejich výpočtem analýza nekončí, naopak začíná. Analýza účetních výkazů pomocí poměrových ukazatelů je jednou z nejoblíbenějších metod mezi ekonomickým managementem firem. [1]

1.7 Analýza absolutních ukazatelů

Při analýze absolutních ukazatelů používáme horizontální a vertikální analýzu výkazů.

1.7.1 Horizontální analýza

Je porovnáváním hodnot v různém čase. Vyjadřuje skutečnost, že v jednom řádku je soustředěných více obsahově stejných údajů, které se však liší obdobím, o kterém vypovídají.

Horizontální analýza rozvahy

- na straně aktiv se porovnává vývoj stálých aktiv s vývojem oběžných aktiv
- na straně pasiv se porovnává vývoj vlastních a cizích zdrojů
- zlaté bilanční pravidlo – na finanční krytí stálých aktiv (SA) se můžou použít je takové finanční zdroje, které má podnik dlouhodobě k dispozici (vlastní kapitál (VK) a dlouhodobé cizí zdroje (dCZ)); správnou relaci mezi nimi vyjadřují nerovnice:

Objem stálých aktiv má být menší jako objem finančních zdrojů (které jsou dlouhodobě k dispozici)

$$\begin{array}{ll} SA < VK + dCZ & \longrightarrow \text{tehdy je podnik } \textit{překapitalizován} \\ SA > VK + dCZ & \longrightarrow \text{tehdy je podnik } \textit{podkapitalizován} \end{array}$$

Oběžná aktiva (OA) mají být kryta krátkodobými cizími zdroji (kCZ)

$$OA > kCZ \longrightarrow \textit{překapitalizování podnik}$$

Rozdíl mezi OA a kCZ nazýváme čistý pracovní kapitál (ČPK)

$$OA < kCZ \longrightarrow \text{podkapitalizovaný podnik (hovoříme o nekrytém dluhu)}$$

Horizontální analýza výkazu zisku a ztrát

- hodnotí se vývoj podnikových nákladů a výnosů, a teda i hospodářského výsledku

1.7.2 Vertikální analýza

Charakterizuje vyčíslení podílu jednotlivých položek celku, kterého jsou součástí. Údaje jsou uspořádané ve sloupci a vyjadřují participaci částí na celku.

Vertikální analýza rozvahy

- umožňuje poznat a hodnotit adekvátnost struktury majetku a zdrojů jeho krytí
- podíl stálých a oběžných aktiv:
 - v investičně náročných výroбах – vztah 1:1
 - v investičně nenáročných výroбах – vztah 1:2 až 3 (oběžný majetek má být větší než stálý majetek)

Vertikální analýza výkazu zisku a ztrát

- umožňuje zjistit, od kterých položek závisí tvorba výnosů, jaký je podíl obchodné činnosti a výroby na tvorbě výnosů. [11]

1.8 Nejčastěji používané poměrové ukazatele

Analýza účetních výkazů pomocí těchto ukazatelů umožňuje získat rychlý a nenákladný obraz o základních finančních charakteristikách podniku. Existují samozřejmě i další důvody, které z poměrových ukazatelů učinily základ finanční analýzy:

- umožňují provádět analýzu časového vývoje finanční situace dané firmy,
- jsou vhodným nástrojem průřezové analýzy, tj. porovnávání finanční situace firmy s finanční situací podobných firem,
- mohou být používány jako vstupní údaje matematických modelů umožňujících popsat závislost mezi jevy, klasifikovat stavy, hodnotit rizika i předpovídat budoucí vývoj. [2]

1.8.1 Ukazatele finanční závislosti – zadluženosti

Slouží jako indikátory výše rizika, jež firma podstupuje při dané struktuře vlastních a cizích zdrojů. Zadluženost sama o sobě nemusí však být jen negativní charakteristikou. Určitá výše zadlužení je obvykle pro firmu užitečná. Každá firma by se měla usilovat o optimální finanční strukturu, o nejvhodnější poměr vlastních a cizích zdrojů, protože ten rozhoduje o tom, „za kolik“ firma celkový kapitál pořídí. Až hlubší a komplexnější rozbor napoví, zda je struktura kapitálu vůči struktuře majetku optimální či zda je podnik podkapitalizován (má nedostatečnou výši vlastního kapitálu vzhledem k podnikovým aktivitám, je příliš zadlužena se všemi důsledky z toho plynoucími) nebo překapitalizován (nedostatečně využívá cizích zdrojů z důvodů přílišné opatrnosti, a proto vykazuje nadměrnou výši vlastního kapitálu). [6]

Podíl, ve kterém podnik používá jako zdroj financování dluhy, má tři významné efekty:

- zvyšováním finančních zdrojů pomocí dluhu mohou vlastníci udržet kontrolu nad podnikem s relativně nízkou investicí
- když podnik vydělává s vypůjčenými penězi více, než činí úrok za vypůjčené zdroje, výnosnost vlastního kapitálu se zvyšuje

- věřitelé chápou vlastní kapitál jako bezpečnostní polštář. Jestliže vlastníci zajišťují malou proporcí celkového investovaného kapitálu, riziko nesou především věřitelé. [5]

Celková zadluženost

$$\text{Celková zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{aktiva celkem}} \quad (1)$$

Díky tomuto ukazateli můžeme posoudit finanční strukturu podniku z dlouhodobého hlediska, schopnost podniku zvýšit své zisky využitím cizího kapitálu. Použitím cizích zdrojů podnik podstupuje určitá rizika a právě ukazatele zadluženosti slouží jako indikátory jejich výše. Ve zdravém, finančně stabilním podniku může zadluženost přispívat k rentabilitě vlastního kapitálu a působením finanční páky zvyšovat tržní hodnotu podniku. [5] (Finanční páka – zvýšení podílu cizích zdrojů na celkovém kapitálu má pozitivní vliv na zvýšení ROE, jestliže podnik dosáhne vyšší rentability úhrnných vložených prostředků (ROA), než kolik činí efektivní sazba přijatých úvěrů. Jinými slovy: celkový přínos z cizího kapitálu musí být větší než cena placená za cizí kapitál. [2])

Doporučená hodnota ukazatele celkové zadluženosti se pohybuje mezi 30 až 60 %. Závisí však na odvětví, ve kterém společnost podniká. [5]

Míra zadluženosti

$$\text{Míra zadluženosti} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{vlastní kapitál}} \quad (2)$$

Tento ukazatel (který poměruje cizí a vlastní kapitál) je významný zejména pro banku, zda poskytne nebo neposkytne podniku žádaný úvěr. Při posuzování je velice důležitý časový vývoj míry zadluženosti, zda se podíl cizích zdrojů zvyšuje, nebo snižuje. Při výsledku a vývoji tohoto ukazatele nad 100 % bude takový klient pro banku velice rizikový. Ukazatel signalizuje bance a věřitelům, do jaké míry by mohli přijít o své nároky a akcionářům ukazuje riziko ztrát v případě likvidace společnosti. [5]

Úrokové krytí

$$\text{Úrokové krytí} = \frac{\text{EBIT}}{\text{nákladové úroky}} \quad (3)$$

(pozn.: EBIT = hospodářský výsledek před zdaněním + nákladové úroky)

Tenhle ukazatel charakterizuje pomocí schopnosti podniku splácet úroky výši zadluženosti. (1) Udává kolikrát jsou úroky kryté výši zárobku firmy, tj. kolikrát je zajištěné placení úroku. (2) V případě financování cizími zdroji je velmi významný. Je potřebné věnovat zvýšenou pozornost jeho vývoji v případě nerovnoměrného vývoje zisku před zdaněním z hlediska času. Pokud má ukazatel hodnotu 1 znamená to, že podnik je schopen splácet úroky i když má nulový zisk. [5] Nižší zadluženost a vyšší úrokové krytí znamenají, že firma je schopna přijímat a splácet další úvěry. Hodnota menší než 1 znamená, že podnik nedosahuje EBIT a nevydělá si ani na úroky. [1] Doporučená hodnota je vyšší než 5.

Krytí stálých aktiv

$$\text{Krytí stálých aktiv vlastním kapitálem} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{stálá aktiva}} \quad (4)$$

Výsledek a vývoj poměru vlastních zdrojů na dlouhodobém majetku vyšší než 1 znamená, že podnik používá vlastní (dlouhodobé) zdroje i ke krytí oběžných (krátkodobých) aktiv. Podnik tím dává přednost stabilitě před výnosem.

$$\text{Krytí SA dlouhodobými zdroji} = \frac{\text{vlastní kapitál} + \text{dlouhodobé cizí zdroje}}{\text{stálá aktiva}} \quad (5)$$

Jestli je ukazatel nižší než 1, podnik musí část svého dlouhodobého majetku krýt krátkodobými zdroji a může tak mít problémy s úhradou svých závazků. Podnik je podkapitalizovaný. [5]

1.8.2 Ukazatele likvidity

Likvidita vyjadřuje schopnost podniku hradit své závazky. Ukazatelé likvidity poměřují to, čím je možno platit (čítatel) s tím, co je nutno zaplatit (jmenovatel). Podle toho, jakou míru jistoty požadujeme od tohoto měření, dosazujeme do čitatele majetkové složky s různou dobou likvidnosti, tj. přeměnitelnosti na peníze. (3) S dlouhodobým majetkem vůbec nepočítáme, protože je nejméně likvidní. Pochopitelně nejlikvidnější jsou peníze v hotovosti a na běžných účtech. Základní ukazatele likvidity se odvozují od běžných aktiv. [5]

Běžná likvidita – likvidita 3. stupně

$$\text{Běžná likvidita} = \frac{\text{OA}}{\text{KZ} + \text{KBÚaV} + \text{anuity DZ a BÚ}} \quad (6)$$

(pozn.: OA – oběžná aktiva; KZ – krátkodobé závazky; KBÚaV – krátkodobé bankovní úvěry a výpomoci; anuity DZ a BÚ – anuity dlouhodobých závazků a bankovních úvěrů)

Běžná likvidita udává, kolikrát oběžná aktiva pokrývají krátkodobé závazky firmy. To znamená kolikrát je podnik schopen uspokojit své věřitele, kdyby proměnil veškerá svá oběžná aktiva v daném okamžiku za hotovost. Je nutno zvážit, která aktiva jsou reálná a která tento ukazatel jen uměle vylepšují, protože se s nimi nehospodaří příliš efektivně. Ukazatel běžné likvidity je také citlivý na strukturu zásob a jejich správné, realistické ocenění vzhledem k jejich prodejnosti; na strukturu pohledávek – pohledávky po lhůtě, nedobytné pohledávky, atd. Když se podnik dostane do finančních potíží, vyrovnává své závazky pomaleji; získává dodatečné zdroje – krátkodobé bankovní půjčky, odkládá obchodní platby. Tenhle ukazatel by měl mít hodnotu 1,5 – 2,5. Když je hodnota ukazatele rovná jedné, tj. oběžný majetek se rovná krátkodobým závazkům, je podniková likvidita značně riziková. [5]

Pohotová likvidita – likvidita 2. stupně

$$\text{Pohotová likvidita} = \frac{\text{KP} + \text{FM}}{\text{KZ} + \text{KBÚaV} + \text{anuity DZ a BÚ}} \quad (7)$$

(pozn.: KP – krátkodobé pohledávky; FM – finanční majetek)

Tenhle ukazatel by měl mít hodnotu v rozmezí od 1 do 1,5. Při poměru menším než 1 musí podnik spoléhat na případný prodej zásob. [5]

Okamžitá likvidita – likvidita 1. stupně

$$\text{Okamžitá likvidita} = \frac{\text{FM}}{\text{KZ} + \text{KBÚaV} + \text{anuity DZ a BÚ}} \quad (8)$$

Ukazatel by měl nabývat hodnot v rozmezí od 0,2 do 0,5. Vysoké hodnoty okamžité likvidity svědčí o neefektivním využití finančních prostředků. [5]

1.8.3 Ukazatele rentability

Rentabilita, resp. výnosnost vloženého kapitálu je měřítkem schopnosti podniku vytvářet nové zdroje, dosahovat zisku použitím investovaného kapitálu. Je formou vyjádření míry zisku, která v tržní ekonomice slouží jako hlavní kritérium pro alokaci kapitálu. [6]

Ukazatele rentability ukazují kombinovaný vliv likvidity, řízení aktiv a řízení dluhu na výsledek hospodaření. Měří úspěšnost podniku srovnáváním hospodářského výsledku s jinými veličinami. V čitateli zlomku může být:

- výsledek hospodaření před zdaněním a nákladovými úroky
- výsledek hospodaření před zdaněním
- výsledek hospodaření po zdanění
- výsledek hospodaření po zdanění + nákladové úroky
- výsledek hospodaření před zdaněním + „zdaněné“ úroky aj.

Do jmenovatele zlomku pak můžeme dosadit např.:

- vlastní kapitál
- celkový vložený kapitál
- dlouhodobý kapitál
- tržby
- náklady
- přidaná hodnota aj. [5]

Rentabilita tržeb

$$\text{Rentabilita tržeb} = \frac{\text{HV}}{\text{tržby}} \quad (9)$$

Za hospodářský výsledek je možné dosadit zisk po zdanění nebo EBIT. Ukazatel rentability tržeb vyjadřuje schopnost podniku transformovat zásoby na hotové peníze. Ve vývojové řadě by tento ukazatel měl vykazovat stoupající tendenci. [5]

Rentabilita celkového kapitálu (ROA)

$$\text{ROA} = \frac{\text{EBIT}}{\text{aktiva}} \quad (10)$$

Tenhle ukazatel hodnotí všeobecnou efektivnost využití vloženého kapitálu bez ohledu na zdroj, odkud tenhle kapitál pochází. Kromě vedení firmy je zejména předmětem zájmu

externích subjektů, které chtějí poznat rentabilitu svého potenciálního partnera před uzavřením smluv. [1] Jedná se o důležitý ukazatel. Měří výkonnost podniku, jeho produkční sílu. Pokud chceme měřit výkonnost podniku bez vlivu zadluženosti a daňového zatížení, je potřeba definovat výnos podniku jako zisk před platbou úroků a před zdaněním. [5]

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

$$ROE = \frac{HV \text{ po zdan.}}{\text{vlastní kapitál}} \quad (11)$$

Ukazatel vyjadřuje, do jaké míry firma reprodukuje vlastní zdroje. Platí, že výnosnost vlastního kapitálu by měla být vyšší než výnosnost celkového kapitálu. Zároveň by mělo platit, že tento ukazatel bude větší než úroková míra. [1] Měřením rentability vlastního kapitálu tedy vyjadřujeme výnosnost kapitálu vloženého vlastníky podniku. Výsledek by se měl pohybovat alespoň několik procent nad dlouhodobým průměrem dlouhodobých vkladů. Kladný rozdíl mezi úročením vkladů a rentabilitou se nazývá premie za riziko. Je odměnou vlastníkům, kteří podstupují riziko. [5]

1.8.4 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity měří schopnost podniku využívat své zdroje. Měří rychlost jejich obratu jejich jednotlivých složek a hodnotí tak vázanost kapitálu v určitých formách aktiv. Říkají, kolikrát se obrátí každý z jednotlivých druhů majetku za určitý časový interval, neboli jaký počet obrátek v rámci sledovaného období učiní. Převrácená hodnota nás informuje o době obratu – době uskutečnění jedné obrátky. [6]

Obrat aktiv

$$\text{Obrat aktiv} = \frac{\text{tržby}}{\text{aktiva}} \quad (12)$$

Všeobecně platí, že čím větší hodnota ukazatele, tím lépe. Minimální doporučená hodnota je 1. Tuhle hodnotu však ovlivňuje i příslušnost k odvětví. Nízká hodnota znamená neúměrnou majetkovou vybavenost podniku a jeho neefektivní využití. [5]

Doba obratu zásob

$$\text{Doba obratu zásob} = \frac{\text{PSZ}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (13)$$

(pozn.: PSZ – průměrný stav zásob)

Ukazatel určuje dobu, která je nutná k tomu, aby peněžní fondy přešli přes výrobní a zboží formy znovu do peněžní formy. Pro posouzení ukazatele je rozhodující jeho vývoj v časové řadě. [5]

Doba splatnosti (splatnosti) pohledávek

$$\text{Doba splatnosti pohledávek} = \frac{\text{PSP}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (14)$$

(pozn.: PSP - průměrný stav pohledávek)

Tahle doba splatnosti je tedy dobou existence kapitálu ve formě pohledávek. Ukazatel vyjadřuje období od okamžiku prodeje na obchodní úvěr, po které musí podnik v průměru čekat, než obdrží platby od svých odběratelů. Hodnota se srovnává s dobou splatnosti faktur a odvětvovým průměrem. Delší průměrná doba inkasa pohledávek znamená větší potřebu úvěrů a tím i větší náklady. [5]

Doba splatnosti závazků

$$\text{Doba splatnosti závazků} = \frac{\text{krátkodobé závazky}}{\text{tržby}} \times 360 \quad (15)$$

Průměrná doba splatnosti závazků vyjadřuje dobu od vzniku závazku do doby jeho úhrady. Tento ukazatel by měl dosáhnout alespoň hodnoty doby obratu pohledávek. Oba ukazatele – doba splatnosti pohledávek a závazků – jsou důležité pro posouzení časového nesouladu od vzniku pohledávky do doby jejího inkasa a od vzniku závazku do doby jeho úhrady. Tento nesoulad přímo ovlivňuje likviditu podniku. Pokud je doba splatnosti závazků větší než součet obratu zásob a pohledávek, dodavatelé nám odfinancují pohledávky i zásoby (může to však znamenat špatnou likviditu). Mezi výši likvidity a aktivity je úzká vazba a je třeba hledat určitý kompromis. [5]

1.8.5 Souhrnné ukazatele

Problém, které ukazatele pro zhodnocení finanční situace podniku vybrat a jakou významnost jim přisoudit, se snaží vyřešit řada studií. A to zejména pomocí empiricko induktivních ukazatelových systémů. Většinou tyto průzkumy vyjadřují kvalitu rozlišováním „zdravého“ a „nemocného“ podniku. Nejoperativnější je ztotožnění „nemocného“ podniku s podnikem s ohroženou likviditou. Ukazatelé jsou tedy vybírány s ohledem na to, jak jsou schopny rozlišit podnik s dobrou a ohroženou schopností dostát svým závazkům, potom jsou shrnovány do jedné charakteristiky. [5]

Vytvoření závěru o finanční situaci podniku na základě jednotlivých dílčích ukazatelů je obtížné a může vést k rozporným závěrům. Proto vznikla snaha vyjádřit celkové hodnocení podniku prostřednictvím jediného čísla, tzv. souhrnného indexu. Mezi souhrnné ukazatele patří například Altmanův index, index IN, model INFA, EVA. Ve své práci se budu věnovat právě Altmanovu indexu.

Z-skóre (Altmanův index důvěryhodnosti)

Patří mezi nejznámější a nejpoužívanější. Vychází z tzv. diskriminační analýzy a vypovídá o finanční situaci podniku. Cílem aplikace metody diskriminační analýzy je stanovit na základě vybraných finančních poměrových ukazatelů určitou hranici, která rozdělí podniky na pravděpodobně bankrotující a na ty, které pravděpodobně nebankrotují.

Výsledkem Altmanovy analýzy je tzv. rovnice důvěryhodnosti anebo tedy Z-skóre. Aktualizovaný model rovnice má následovní tvar:

$$Z = 0,717 \cdot X_1 + 0,847 \cdot X_2 + 3,107 \cdot X_3 + 0,420 \cdot X_4 + 0,998 \cdot X_5 \quad (16)$$

Kde: X_1 = čistý pracovní kapitál / aktiva celkem

X_2 = nerozdělené zisky / aktiva celkem

X_3 = EBIT / aktiva celkem

X_4 = účetní hodnota vlastního kapitálu / účetní hodnota celkových závazků

X_5 = tržby / aktiva celkem

Pokud je hodnota Z vyšší než 2,99 má firma uspokojivou finanční situaci a nachází se v pásmu prosperity. Při Z menším než 1,81 má velice silné finanční problémy, je v pásmu

bankrotu. V intervalu 1,81 - 2,99 se firma pohybuje v pásnu tzv. šedé zóny, finanční situace je nevyhraněna a k otázce bankrotu se nemožno vyjádřit. [5]

1.9 DuPontův rozklad – rozklad poměrového ukazatele ROE

Rozklad poměrového ukazatele na dílčí ukazatele umožňuje odhalovat vzájemné závislosti mezi ukazateli a hlouběji analyzovat pravděpodobnou příčinu finančních problémů.

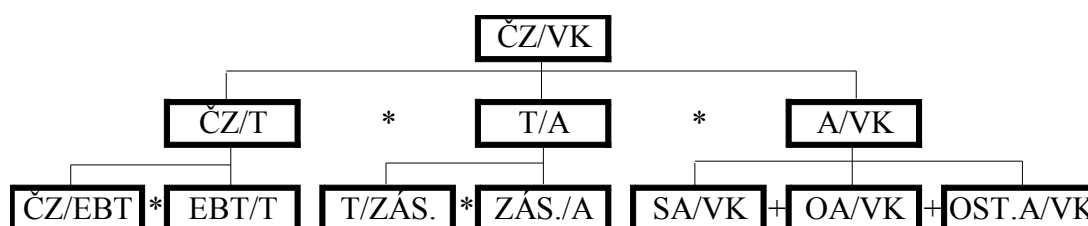
$$ROE = zisk / vlastní kapitál = zisk / tržby * tržby / aktiva * aktiva / vlastní kapitál \quad (17)$$

První dva činitele rozkladu současně představují rozklad ukazatele rentability celkového vloženého kapitálu:

$$ROA = zisk / aktiva = zisk / tržby * tržby / aktiva \quad (18)$$

Třetí činitel ve vztahu představuje finanční páku. Její role je zřejmá. Růst cizího kapitálu může zvyšovat ROE. Avšak na pravé straně rovnice jsou ještě další dva ukazatele, do nichž se zadluženost promítne: zisk bude nižší o úroky připadající na přírůstek cizího kapitálu a rovněž druhý ukazatel na pravé straně rovnice bude nižší, protože se zvýší hodnota jeho jmenovatele. Zadluženost bude mít tedy na ROE celkově pozitivní vliv jen tehdy, jestliže jejím využitím dokáže podnik vyprodukovat natolik více zisku, aby jím vykompenzoval pokles prvních dvou ukazatelů, tj. podnik dokáže každou korunu zhodnotit více než činí úroková sazba dluhu. [5]

U rozkladu ROE můžeme použít i pyramidovou soustavu, která spočívá v postupném rozkladu vrcholového ukazatele, abychom se podívali, jak je ukazatel ROE ovlivňován ostatními poměrovými ukazateli (především rentabilitou tržeb, obratovostí aktiv a finanční pákou). [6]



Obr. 1 – Pyramidový rozklad ROE

ČZ/VK – rentabilita vlastního kapitálu, ČZ/T – rentabilita tržeb, T/A – obratovost aktiv, A/VK – finanční páka, ČZ/EBT – podíl čistého zisku na zisku ke zdanění, EBT/T – rentabilita tržeb, T/ZÁS. – obratovost zásob, ZÁS./A – podíl zásob na aktivech, SA/VK – podíl stálých aktiv na vlastním kapitálu, OA/VK – podíl oběžných aktiv na vlastním kapitálu, OST.A/VK – podíl ostatních aktiv na vlastním kapitálu.

1.10 Slabé stránky finanční analýzy

Finanční analýza poskytuje důležitou a užitečnou informaci o hospodaření podniku. Jako analytická metoda má však některá omezení. Ty vyžadují větší pozornost a zdravý úsudek těch, kteří s ní pracují. K problematickým otázkám finanční analýzy patří především:

- srovnávání dosažených hodnot ukazatelů s hodnotami doporučenými
- vliv sezónních faktorů
- rozdílné účetní praktiky
- vypovídací schopnost účetních výkazů. [5]

2 PODPŮRNÉ PROGRAMY V CESTOVNÍCH RUCHU

Podpora podnikatelské činnosti a osobitně malých a středních podniků je výsadou této formy podnikání v převážném počtu krajín. Na podporu malých a středních podniků (MSP) vláda vytvořila několik podpůrných programů, které se dají zařadit do dvou základních skupin:

1. přímé podpůrné programy – dotace
 - cenové příplatky
 - exportní prémie.
2. nepřímé podpůrné programy – daňové zvýhodnění
 - poradenské a informační služby
 - úvěrové programy
 - finanční nabídka rizikového kapitálu
 - záruční programy.

Podporu podnikatelské činnosti MSP možno hodnotit i z hlediska předmětu podpory:

- a) finanční pomoc
- b) institucionální podpora
- c) legislativní pomoc.

Tohle členění bývá označované jako komplexní podpora podnikatelské činnosti malých a středních podnikatelů. V životě MSP znamená podpora a pomoc rozvoj, naopak bez nich může nastat stagnace a úpadek.

Státní odvětvové a rozvojové programy a příspěvkové programy jsou realizované poskytováním nenávratných finančních příspěvků v rámci vládou vyhlášených rozvojových programů, čím pomáhají snížit úrokové zatížení podnikatelů v těch oblastech, které jsou pro stabilitu ekonomiky nejpotřebnější. V praxi se můžeme setkat např. s programem:

- na podporu cestovního ruchu,
- na podporu rozvoje průmyslové výroby na bázi domácích surovin,
- na podporu MSP v oblasti zemědělství,
- na podporu rozvoje kombinované dopravy v SR,
- snižování spotřeby energie v bytových domech a bytech, atd. [8]

Každý stát i samotná Evropská unie má zájem na tom, aby se cestovní ruch každé země rozvíjel. Samozřejmě na rozvoj je potřeba finančních prostředků. A proto existuje několik fondů a grantů, které poskytují na projekty v oblasti cestovního ruchu nenávratní půjčky. Ty napomáhají tomu, aby se cestovní ruch a turistika nadále rozvíjeli a získávali si stále více příznivců.

Pro podnikatele, který má připraven projekt v cestovním ruchu a nestihli se do 3.11.2003 zapojit do Grantové schémy rozvoje cestovního ruchu přes zprostředkovatelskou agenturu – NARMSP je řešením využít finanční podporu na svůj projekt v rámci Schémy podpory cestovního ruchu ve Slovenské republice č. 6. (dále jenom Schéma).

Předmětem Schémy je poskytování pomoci „de minimis“ na začetí realizace poskytování služeb cestovního ruchu nově vzniklým podnikatelům anebo existujícím podnikatelům podnikajícím v oblasti cestovního ruchu. Cílem Schémy je přispět ke zvýšení kvality, rozsahu a ke zlepšení struktury nabídky služeb cestovního ruchu ve Slovenské republice.

Poskytovatelem pomoci, vyhlašovatelem a vykonavatelem Schémy je Ministerstvo hospodářství (MH) SR. Administrátorem Schémy a výplatním místem je Slovenská záruční a rozvojová banka, a.s. (dále jen SZRB). [12]

2.1 Příjemci pomoci

1. Příjemci pomoci jsou fyzické anebo právnické osoby definované v § 2 odstavce (2) Obchodního zákoníka, které jsou registrované na území Slovenské republiky a které splňují kritéria podle § 10 odstavce (1) písm. a) anebo b) zákona o státní pomoci - malí a střední podnikatelé, kteří podnikají v oblasti cestovního ruchu a jejich předmětem podnikání je provozování zařízení cestovního ruchu, které jsou podporované podle téhle Schémy.
2. Malým podnikatelem je podnikatel, který zaměstnává méně než 50 zaměstnanců, dosahuje roční obrát nejvíc 7 000 000 EUR anebo vykazuje v účetní závěrce celkovou roční hodnotu aktiv nejvíc 5 000 000 EUR a je ekonomicky nezávislý.
3. Středním podnikatelem je podnikatel, který zaměstnává méně než 250 zaměstnanců, dosahuje roční obrát nejvíc 40 000 000 EUR anebo vykazuje

v účetní závěrce celkovou roční hodnotu aktiv nejvíc 27 000 000 EUR a je ekonomicky nezávislý.

4. Ekonomicky nezávislým podnikatelem je podnikatel u kterého:
 - a) jiní podnikatelé, jak malí a střední podnikatelé nemají podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech 25 % a víc,
 - b) nemají podíl malí a střední podnikatelé, kterých zakladateli jsou jiní podnikatelé jako malí a střední, na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech víc jako 25 %,
 - c) jsou prokazatelně zjištěné vlastnické vztahy na účely ověřování splnění podmínek podle bodů a) a b).
5. Pomoc není určena pro ty zařízení cestovního ruchu, které nejsou využívány na komerční účely. [13]

2.2 Oprávněné projekty

Podle téhle Schémy oprávněnými projekty jsou:

1. Výstavba nových zařízení cestovního ruchu, rekonstrukce a modernizace existujících zařízení cestovního ruchu na území SR, přičemž zařízeními cestovního ruchu jsou:
 - a. ubytovací zařízení zařazené do kategorie a třídy podle platné kategorizace určené ve Vyhlášce MH SR č. 419/2001 Sb. z., kterou se upravuje kategorizace ubytovacích zařízení a klasifikační znaky na jejich zařazování do tříd,
 - b. stravovací zařízení, které se nacházejí v místech soustředěného pohybu turistů, přímo v objektu ubytovacího zařízení anebo jako samostatné zařízení.
2. Výstavba nových zařízení cestovního ruchu, rekonstrukce a modernizace existujících zařízení cestovního ruchu v místech soustředěného pohybu turistů, které jsou určeny na poskytování doplňkových služeb cestovního ruchu s cílem zkvalitnit a zatraktivnit poskytované služby, přičemž jde zejména o:
 - a) výstavu koupališť, otevřených a krytých plováren v místech a zařízeních cestovního ruchu,
 - b) vybudování bazénů (plavecký, dětský, sedací apod.) v zařízeních cestovního ruchu,
 - c) vybudování veřejných hygienických zařízení v zařízeních cestovního ruchu,

- d) vybudování sportovně-rekreačních zařízení, zejména saun, posiloven a dětských hřišť v zařízeních cestovního ruchu,
 - e) vybudování půjčoven sportovních potřeb v zařízeních cestovního ruchu,
 - f) vybudování lyžařských vleků, sedačkových lanovek a bobových drah v místech cestovního ruchu.
3. Pořízení hmotného majetku, který je využíván na poskytování doplňkových služeb cestovního ruchu, zejména:
- a) nákup malých vodních plavidel, vodních kol, vodních skútrů,
 - b) nákup osobních horských dopravních prostředků (např. sněžné skútre) a také strojů a zařízení sloužících na mechanické zasněžení a úpravu lyžařských tratí.
4. Pomoc „de minimis“ není možné poskytovat ve smyslu § 3 zákona o státní pomoci a ve smyslu článku 1 odst. (a) až (c) Nařízení komise č. 69/2001 v následovních odvětvích:
- a) doprava,
 - b) rudné a uhelné hornictví (platí jen do vstupu SR do EU),
 - c) ocelářský průmysl (platí je do vstupu SR do EU),
 - d) zemědělství,
 - e) rybářství,
 - f) vodní hospodářství
- a na následovní činnosti:
- d) spojené s výrobou, zpracováním a/nebo marketingem výrobků uvedených v příloze I Smlouvy (myslí se tím Smlouva o založení ES),
 - e) související s vývozem, hlavně není možné poskytnout pomoc přímo spojenou s vývozními množstvími, při zřizování a provozování distribučních sítí anebo při ostatních běžných výdajích spojených s vývozem,
 - f) související se zvýhodňováním domácích výrobků před dováženími. [13]

2.3 Oprávněné náklady

Oprávněnými náklady jsou náklady vynaložené:

- na výstavbu, rekonstrukci a modernizaci zařízení cestovního ruchu (ubytovací a stravovací zařízení a zařízení sloužící na poskytování doplňkových služeb cestovního ruchu),

- na pořízení movitého majetku určeného na poskytování doplňkových služeb cestovního ruchu.

Oprávněnými náklady nejsou:

- provozní náklady příjemce pomoci,
- náklady na pořízení nemovitostí,
- náklady na pořízení osobních a nákladních automobilů, mikrobusů anebo autobusů,
- náklady na pořízení a provoz hracích automatů,
- náklady na pořízení a provoz pohostinského odbytového střediska kategorie bufet anebo odbytového střediska zaměřeného na zábavní činnost (např. varieté, noční bar, kasino, herna apod.),
- náklady na budování a provoz zařízení zaměřených na poskytování erotických služeb. [13]

2.4 Forma pomoci

Pomoc se realizuje formou nenávratného finančního příspěvku. Příspěvek se poskytuje ze státního rozpočtu na krytí oprávněných nákladů vynaložených na Projekt anebo na úhradu jistiny příslušející k investičnímu úvěru, který byl poskytnut na výstavbu nového nebo rekonstrukci a modernizaci existujícího zařízení cestovního ruchu anebo na pořízení hmotného dlouhodobého majetku určeného na poskytování doplňkových služeb cestovního ruchu. [13]

2.5 Výška a intenzita pomoci

1. Minimální výška pomoci jednorázově vyplaceného finančního příspěvku je 50 000 Sk.
2. Maximální výška pomoci nesmí překročit souhrnně 100 000 EUR v průběhu tří po sobě následujících kalendářních let.
3. Intenzita pomoci (podíl) se vypočítá podle vzorce: (výška pomoci : oprávněné náklady) x 100. Intenzita je vyjádřena v procentech, přičemž celková intenzita nesmí přesáhnout 25 % oprávněných nákladů vynaložených na Projekt. [13]

2.6 Podmínky poskytnutí pomoci

Podmínkou poskytnutí pomoci je:

1. Podání žádosti o poskytnutí pomoci před začátkem realizace Projektu, anebo v průběhu realizace Projektu, ne však po ukončení Projektu.
2. Předložení návrhu rozpočtu Projektu nejméně do výše 500 000 Sk při výstavbě zařízení cestovního ruchu, rekonstrukci a modernizaci existujícího zařízení cestovního ruchu anebo 200 000 Sk v případě nákupu hmotného dlouhodobého majetku.
3. Prokázání splnění podmínek stanovených ve Schémě.
4. Písemný závazek příjemce pomoci, že bude provázet zařízení cestovního ruchu anebo poskytovat služby cestovního ruchu, na které byla poskytnuta pomoc nejméně 5 let od uvedení zařízení do provozu anebo začátku poskytování služeb.

[13]

2.7 Mechanismus poskytování pomoci

Žádost o poskytnutí pomoci podává žadatel v regionálních zastoupených SZRB anebo v její centrále. Žádost se podává na předepsaném formuláři. Žadatel je povinen vyplnit žádost o poskytnutí pomoci ve všech bodech přesně, úplně a čitelně, přičemž žádost musí být podepsaná statutárním zástupcem a opatřená razítkem žadatele. Podepsáním žádosti žadatel akceptuje podmínky „Schémy“ a současně potvrzuje správnost a úplnost údajů. Součástí žádosti jsou všechny požadované přílohy jako i samotný Projekt, na který žádá pomoc.

SZRB zaeviduje předloženou žádost a vykoná její kontrolu. Kontroluje úplnost předložené žádosti a požadovaných příloh, jako i to, zda je předložený projekt vypracován v souladu s přílohou č. 3 „Schémy“. Žádosti a Projekty, které jsou neúplné anebo nezodpovídají „Schémě“, vrátí žadateli. Po vykonání kontroly SZRB úplné žádosti a úplné Projekty zašle průběžně MH SR nejpozději do 10 dní ode dne splnění podmínek.

Projekt hodnotí hodnotící Komise, kterou jmenuje ministr hospodářství SR. Kritéria hodnocení a způsob určení výše pomoci tvoří přílohu č. 5 „Schémy“. Vyhodnoceným Projektům hodnotící Komise určí výši pomoci. Určenou výši pomoci na Projekt oznámí

předseda Komise SZRB písemně do 14 dní ode dne jeho určení. V oznámení uvede výši pomoci v Sk a v EUR, přičemž na přepočít EUR se použije kurs vyhlášen Národní bankou Slovenska (BBS) v den určení pomoci. Zároveň MH SR informuje ve stejném termínu taky žadatele, kterému byla žádost zamítnuta, s uvedením důvodů zamítnutí.

Do 14 dní ode dne určení výše pomoci MH SR uzavře s příjemcem pomoci „Zmluvu o poskytnutí nenávratného finančního příspěvku“. Podmínkou vyplacení pomoci je v případě:

- a) Projektů uvedených v kapitole 3.1.2 v bodech 1 a – předložení právoplatného kolaudačního rozhodnutí,
- b) Projektů uvedených v bodě 3 předložení dokladu o koupě a dokladu o zaplacení předávajícímu za nakoupený hmotný majetek,
- c) Překázáním se příjemcovi pomoci o uskutečnění úhrady jednorázového poplatku ve výši 8 000 Sk na účet SZRB.

Příjemce pomoci je povinen předložit MH SR požadované doklady na vyplacení pomoci nejpozději do 3 měsíců po ukončení Projektu. Nepředložení dokladů ve stanoveném termínu má za následek nevyplacení pomoci. Požadované podklady příjemce pomoci předkládá MH SR.

SZRB poukáže finanční příspěvek jednorázově na účet příjemce pomoci do 5 dní po předložení kopie smlouvy o poskytnutí finančního příspěvku (dále jen „Smlouva“) a vyhlášení MH SR, že příjemce pomoci splnil podmínky. Příjemce pomoci se zavazuje k úhradě jednorázového poplatku ve výši 8 000 Sk.

Jestli příjemce pomoci poruší podmínky „Schémy“ je povinen vrátit celou výši pomoci poskytovateli (MH SR) a zaplatit sankci – úrok. Porušením podmínek „Schémy“ je – jestli příjemce pomoci použije pomoc v rozporu s účelem poskytnutí anebo, jestli nedodrží podmínky, za kterých byla pomoc poskytnuta. [13]

2.8 Přílohy

Neoddělitelnou součástí „Schémy“ jsou tyto přílohy:

1. Standardizovaný formulář pro žadatele o poskytnutí pomoci – příloha č. 1
2. Seznam povinně předkládaných příloh k žádosti o poskytnutí pomoci – příloha č. 2
3. Struktura projektu – příloha č. 3
4. Standardizovaná smlouva o poskytnutí nenávratného příspěvku – příloha č. 4.
5. Kritéria hodnocení na poskytnutí pomoci – příloha č. 5. [13]

2 ANALYTICKÁ ČÁST

3 HOTEL SLOVAKIA, A.S.

Hotel Slovakia byl do obchodního registru zapsán 1.2.2000 jako akciová společnost, kterou 100 % akcií vlastní město Trenčianske Teplice. Vlastník vložil do společnosti budovu hotelu, zařízení hotelu a pozemek po zrušené příspěvkové organizaci 1.TTHS (Trenčiansko Teplická Hotelová Spoločnosť) Trenčianske Teplice. Společnost navázala na předcházející podnikatelské aktivity, které inovovala, rozšířila a vykonává ubytovací a restaurační služby, organizování kongresových, společenských a kulturních akcí. Dál nabízí vlastní relaxační a rekondační programy a zprostředkovává prodej léčebných pobytů. Předmětem činnosti podle obchodního registru je:

- hotelová činnost
- ubytovací služby
- pohostinská činnost
- směnárenská činnost
- organizování výstav
- reklamní činnost
- provozování zařízení sloužících na regeneraci a rekondici
- organizování společenských, kulturních a sportovních akcí
- provozování parkoviště
- pronájem prostorů pro služby, kulturní, společenské, sportovní a vzdělávací aktivity
- poskytování služeb městského turisticko – informačního centra
- výroba polotovarů z masa, ryb a drůbeže
- výroba pekařských polotovarů
- nákup zboží za účelem jeho prodeje jiným provozovatelům živnosti v rozsahu volných ohlašovacích živností
- nákup zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli v rozsahu volných ohlašovacích živností.

Hotel má výhodnou polohu v lázeňském městě Trenčianske Teplice, přímo centru tohoto města na pěší zóně. Svou kapacitou je druhým největším ubytovacím zařízením po Slovenských liečebných kúpeľoch. Hotel disponuje 92 pokoji (4 apartmány, 49 dvoulůžkových pokojů, 39 jednolůžkových pokojů). Současnou klientelu tvoří zahraniční hosté na relaxační pobyty 10 – 14 denní (1/3 z celkových tržeb), kongresoví hosté (1/3

z celkových tržeb) a volní hosté (pasanti), obchodní cestující, hosté odbytových středisek (1/3 z celkových tržeb).

Hotel Slovakia má v plánu, po důkladném marketingovém výzkumu, vybudovat hotelový plavecký bazén a zrekonstruovat část svých pokojů. Tím chce navázat na rekonstrukci z roku 2001, kdy bylo několik pokojů již zrenovováno. Tímhle projektem chce nejen uspokojit stále zvyšující se požadavky klientů, ale taky chce zabezpečit, aby mělo lázeňské město Trenčianske Teplice opět veřejnosti přístupný bazén. [14]

Při tomto projektu se management hotelu rozhodl, že finanční prostředky se pokusí získat ze dvou zdrojů:

- z podporného programu Ministerstva hospodářství,
- z úvěru od banky.

3.1 Finanční analýza Hotelu Slovakia, a.s.

Jako podklad pro rokování s bankou se management rozhodl vypracovat finanční analýzu, která umožní bance získat představu o finanční situaci hotelu a i na jejím základě se rozhodnout, zda mu poskytne úvěr nebo nikoliv.

Na základě poskytnutých informací a výkazů budou v následujících kapitolách zanalyzované jednotlivé ukazatele finanční analýzy.

3.1.1 Analýza absolutních ukazatelů

Když používáme údaje z účetních výkazů pro hodnocení finanční situace přímo, pracujeme s absolutními ukazateli. Pro přesnější posouzení využijeme jak analýzu horizontální (analýzu „po řádcích“ umožňující porovnat změnu jednotlivých položek výkazů v čase), tak analýzu vertikální.

Majetková struktura podniku

Základní informace o majetkové struktuře firmy nám poskytne pohled na jednotlivé položky aktiv v rozvaze. Pro přesnější posouzení zde využijí jednak vertikální analýzu majetkové struktury, která umožňuje srovnání výsledků analýzy z různých let, a také horizontální analýzu, která pomáhá zachytit stav jednotlivých položek v čase.

Tab. 1 - Vývoj aktiv hotelu Slovakia [14]

Slovakia, a.s. (tis.Sk)	2001	2001	2002	2002	2003	2003	02/01	03/02
Aktiva celkem	56 711	100,00%	57 063	100,00%	51 435	100,00%	0,62%	-9,86%
<i>Stálá aktiva</i>	47 609	83,95%	48 928	85,74%	48 061	93,44%	2,77%	-1,77%
DNM	142	0,25%	95	0,16%	48	0,09%	-33,00%	-49,47%
DHM	47 467	83,70%	48 833	85,58%	48 013	93,35%	2,88%	-1,68%
DFM	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Oběžná aktiva</i>	7198	12,69%	6 791	11,90%	2 661	5,17%	-5,65%	-60,82%
Zásoby	359	0,63%	434	0,76%	566	1,10%	20,89%	30,41%
Pohledávky celkem	6 507	11,47%	6 107	10,70%	1 768	3,44%	-6,15%	-71,05%
Krátkodob.pohledávky	6 507	11,47%	6 107	10,70%	1 768	3,44%	-6,15%	-71,05%
Dlouhodob.pohledávky	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Finanční majetek	332	0,59%	250	0,44%	327	0,63%	-24,70%	30,80%
<i>Ostatní aktiva</i>	1 904	3,36%	1 344	2,36%	713	1,39%	-29,41%	-46,95%

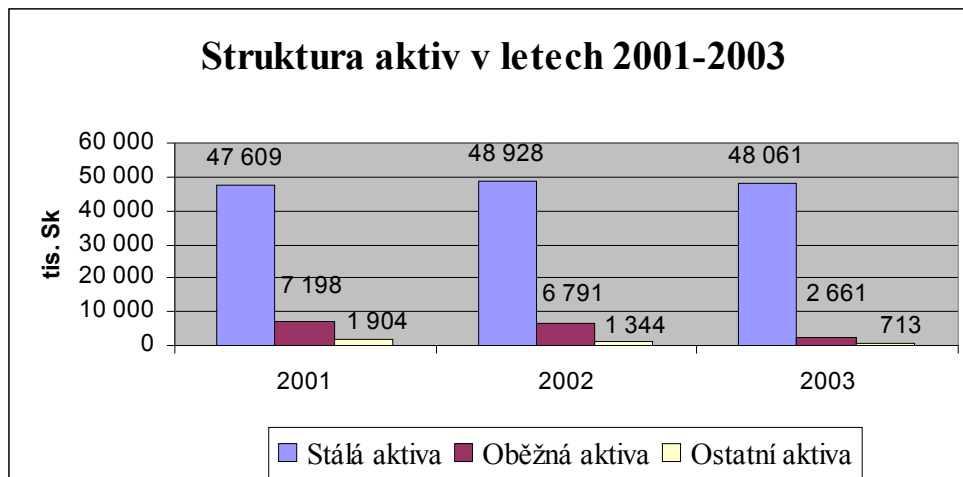
Z tabulky je zřejmé, že podstatnou část aktiv tvoří aktiva stálá. Ve všech letech přesahuje 83 %, v roce 2003 dokonce představují až 93 % celkových aktiv. Nejvíce se na tom podílí dlouhodobý hmotný majetek, což je ovšem u hotelu celkem normální. U oběžných aktiv to jsou pak krátkodobé pohledávky, které tvoří její největší část.

Celková aktiva hotelu se v roce 2002 zvýšila jenom nevýrazně. K výraznější změně došlo až v roce 2003, kdy nastal pokles o téměř 10 %. Příčinou bylo především výrazné snížení oběžných aktiv, které nastalo v důsledku 71%-ního poklesu pohledávek oproti roku 2002.

Jako už bylo zmíněno, největší podíl na stálých aktivech má dlouhodobý hmotný majetek. V průběhu sledovaných let u něj nedošlo k výraznějším změnám. Přesně naopak tomu bylo u dlouhodobého nehmotného majetku. Jeho hodnota se neustále snižovala, v roce 2002 o 33 % a o rok později o téměř o 50 %. Za zmínku stojí i dlouhodobý finanční majetek a to tím, že má po celou dobu nulovou hodnotu.

Oběžná aktiva zaznamenávají pokles, nejvýrazněji z roku 2002 na 2003, kdy se hodnota oběžného majetku snížila o 60 %. Rostoucí tendenci vykazují pouze zásoby (21 a 30 %) a v roce 2003 i finanční majetek (31 %). Zmíněný pokles mají na svědomí krátkodobé pohledávky, které tvoří největší část oběžných aktiv a které po celé sledované období klesají (a v roce 2003 až o 71 %).

Klesající tendenci vykazují i ostatní aktiva. Jejich takřka 30%-ní pokles v roce 2002 však neměl příliš veliký vliv na celková aktiva. Důvodem je, že jejich podíl na celkových aktivech je minimální (2-3 %).



Graf č. 1 – Struktura aktiv v letech 2001-2003 [14]

Finanční struktura podniku

Základní informace o finanční struktuře firmy nám poskytne pohled na položky pasiv v rozvaze.

Tab. 2 – Vývoj pasiv hotelu Slovakia [14]

Slovakia a.s. (tis.Sk)	2001	2001	2002	2002	2003	2003	02/01	03/02
Pasiva celkem	56 711	100,00%	57 063	100,00%	51 435	100,00%	0,62%	-9,86%
<i>Vlastní kapitál</i>	<i>40 127</i>	<i>70,76%</i>	<i>39 717</i>	<i>69,60%</i>	<i>33 453</i>	<i>65,04%</i>	<i>-1,02%</i>	<i>-15,77%</i>
Základná kapitál	44 772	78,95%	44 772	78,46%	44 770	87,04%	0,00%	0,00%
Kapitálové fondy	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Fondy ze zisku	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Nerozděl.HV min.let	-1 107	-1,95%	-4 645	-8,14%	-5 056	-9,83%	-	-
HV běžného období	-3 538	-6,24%	-410	-0,72%	-6 261	-12,17%	-	-
<i>Cizí zdroje</i>	<i>15 982</i>	<i>28,18%</i>	<i>16 808</i>	<i>29,46%</i>	<i>17 248</i>	<i>33,53%</i>	<i>5,17%</i>	<i>2,62%</i>
Rezervy	0	0,00%	488	0,86%	468	0,91%	-	-4,10%
Dlouhodobé závazky	0	0,00%	3	0,01%	103	0,20%	-	3333%
Krátkodobé závazky	3 806	6,71%	4 875	8,54%	5 777	11,23%	28,09%	18,50%
Bankovní úvěry	12 176	21,47%	11 442	20,05%	10 900	21,19%	-6,03%	-4,74%
dlouhodobé	10 876	19,18%	10 142	17,76%	9 600	18,66%	-6,75%	-5,34%
krátkodobé	1 300	2,29%	1 300	2,29%	1 300	2,53%	0,00%	0,00%
<i>Ostatní pasiva</i>	<i>602</i>	<i>1,06%</i>	<i>538</i>	<i>0,94%</i>	<i>734</i>	<i>1,43%</i>	<i>-10,63%</i>	<i>36,43%</i>

Na straně pasiv věnujeme pozornost v první řadě poměru vlastního kapitálu a cizích zdrojů k celkovým pasivům. Jejich poměr je po celou dobu téměř stejný. 70 % tvoří vlastní kapitál a 30 % cizí zdroje. To znamená, že hotel méně financuje svůj majetek z cizích zdrojů. Takže i jeho zadluženost by neměla být příliš vysoká (zadluženosti se budu věnovat ještě později).

Vlastní kapitál vykazuje klesající trend. Způsobuje ho výsledek hospodaření, jak běžného období, tak i nerozdělený z minulých let. Hotel dosahuje ve sledovaném období

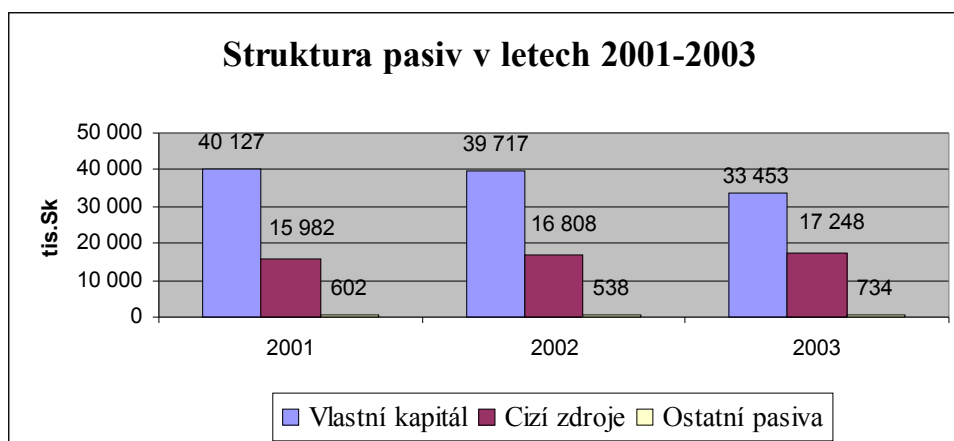
ztrátu. Ta je nejvýraznější v roce 2003 (-6 261 tis. Sk), proto vlastní kapitál klesl v roce 2003 oproti roku předcházejícím o téměř 16 %.

Cizí zdroje zaznamenávají ve sledovaném období menší nárůst. Jejich největší položkou jsou bankovní úvěry, konkrétně dlouhodobé. U nich můžeme pozorovat menší každoroční pokles. Naopak bankovní úvěry krátkodobé zůstávají stejné. Celkové bankovní úvěry na základě zmíněných faktů klesají.

Krátkodobé závazky se zvyšovaly každý rok přibližně o 1 mil. Sk. U dlouhodobých závazků je nejvýraznější změna zaznamenaná v roce 2003, kdy vzrostly o více než 3000 %, z 3 na 103 tis. Sk.

V roce 2001 si hotel Slovakia netvořil žádné rezervy. Změna nastala hned příští rok, kdy byly vytvořeny rezervy ve výši 488 mil. Sk. Následující rok se snížily o 20 tis. Sk.

Ostatní pasiva tvoří zhruba 1 % celkových pasiv. A tak jejich, byť i významnější změna, nemá na změnu celkových pasiv výraznější vliv.



Graf č. 2 – Struktura pasiv v letech 2001-2003 [14]

Struktura výnosů

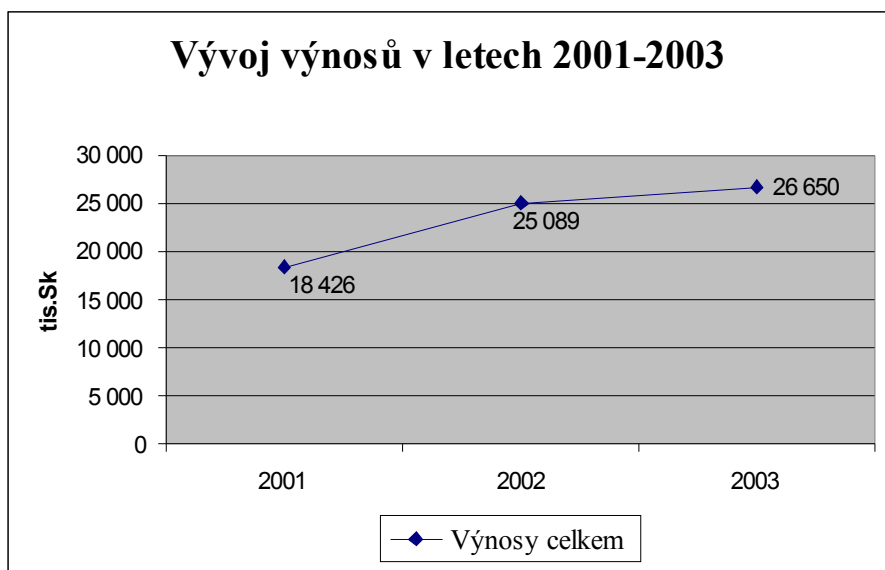
Tab. 3 – Vývoj výnosů hotelu Slovakia [14]

Slovakia, a.s. (tis. Sk)	2001	2001	2002	2002	2003	2003	02/01	03/02
Výnosy celkem	18 426	100,00%	25 089	100,00%	26 650	100,00%	36,16%	6,22%
Tržby za prodej zboží	9 222	50,05%	11 325	45,14%	11 792	44,25%	22,80%	4,12%
Výkony	8 877	48,17%	13 330	53,13%	13 918	52,22%	50,16%	4,41%
Tržby z vlast.výrobků a služeb	8 877	48,17%	13 330	53,13%	13 918	52,22%	50,16%	4,41%
Tržby z dlouh.majetku a materiálu	147	0,80%	0	0,00%	0	0,00%	-	0,00%
Zúčt.rez.a čas.rozliš.do prov.výn.	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%
Zúčt.oprav.položek do prov.výn.	0	0,00%	1	0,00%	428	1,61%	100% ?	42800%
Ostatní provozní výnosy	75	0,41%	358	1,43%	432	1,62%	377,33%	20,67%
Výnosové úroky	1	0,01%	0	0,00%	0	0,00%	-	0,00%
Ostatní finanční výnosy	50	0,27%	70	0,28%	80	0,30%	40,00%	14,29%
Mimofádné výnosy	54	0,29%	5	0,02%	0	0,00%	-90,74%	-

Celkové výnosy se meziročně zvyšovaly, poprvé o 36 % a v následujícím roce 2003 to bylo o více než 6 %. První zmíněné zvýšení (36 %) bylo způsobeno především vyššími ostatními provozními výnosy, zúčtováním opravných položek do provozních výnosů, ale taky nárůstem tržeb z prodeje vlastních výrobků a služeb. Nárůst v tomhle roce zaznamenaly taky tržby za prodej zboží a ostatní finanční výnosy. Naopak k poklesu došlo u tržeb za prodej investičního majetku a materiálu, které klesly na nulu a taky se snížily mimořádné výnosy, o více než 90 %.

V roce 2003 došlo jen k menším nárůstům. Výjimku tvořilo jen zúčtování opravných položek do provozních výnosů, kde byla zaznamenána vysoká změna z 1 tis.Sk v roce 2002 na 428 tis.Sk v roce 2003. Za povšimnutí stojí i mimořádné výnosy, které klesly na 0.

Z tabulky můžeme dále zjistit, že největšími položkami jsou tržby za prodej zboží a tržby za prodej vlastních výrobků a služeb. Obě tyto položkami tvoří dohromady více než 96 % celkových výnosů. Ostatní položky netvoří sami o sobě ani půl procenta. Výjimkou jsou v roce 2002 a 2003 ostatní provozní výnosy a v roce 2003 i zúčtování opravných položek do provozních výnosů, které se pohybovaly kolem 1,5 % celkových výnosů.



Graf č. 3 – Vývoj výnosů v letech 2001-2003 [14]

Struktura nákladů*Tab. 4 – Vývoj nákladů hotelu Slovakia [14]*

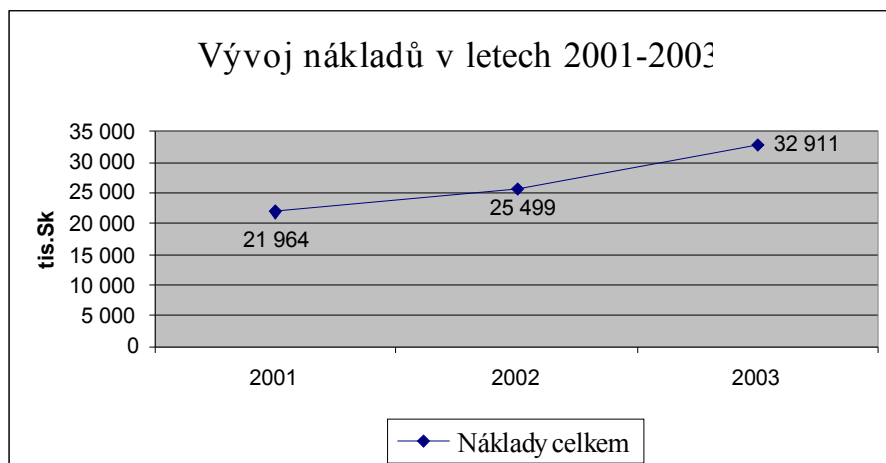
	2001	2001	2002	2002	2003	2003	02/01	03/02
Náklady celkem (tis.Sk)	21 964	100,00%	25 499	100,00%	32 911	100,00%	16,09%	29,07%
Náklady vynaložené na prod.zboží	4 268	19,43%	5 262	20,63%	5 388	16,37%	23,90%	2,39%
Výkonová spotřeba	5 665	25,79%	6 636	26,02%	7 407	22,51%	17,14%	11,62%
Osobní náklady	7 999	36,42%	8 489	33,29%	8 900	27,04%	6,13%	4,84%
Daně a poplatky	339	1,54%	355	1,39%	983	2,99%	4,72%	176,90%
Odpisy nehm.a hm.dlouhod.majetku	1 950	8,88%	2 215	8,69%	2 193	6,66%	13,59%	-0,99%
Zůst.cena prod.dl.majet.a materiál.	84	0,38%	0	0,00%	0	0,00%	-	0,00%
Tvorba rez. a čas.rozliš.do prov.nákl.	0	0,00%	0	0,00%	467	1,42%	0,00%	-
Zúct.oprav.položek do prov.nákladů	162	0,74%	268	1,05%	143	0,43%	65,43%	-46,64%
Ostatní provozní náklady	99	0,45%	410	1,61%	5 816	17,67%	314,14%	1318,54%
Nákladové úroky	1 076	4,90%	1 422	5,58%	1 283	3,90%	32,16%	-9,77%
Ostatní finanční náklady	266	1,21%	229	0,90%	230	0,70%	-13,91%	0,44%
Daň z příjmů za běžnou činnost	1	0,01%	0	0,00%	101	0,31%	-	-
Mimořádné náklady	55	0,25%	213	0,84%	0	0,00%	287,27%	-

Stejně jako výnosy i náklady vykazují rostoucí trend. Ve sledovaném období vzrostly nejdříve o 16 %, o rok později o 29 %. Způsobil to především fakt, že převážná většina položek rostla.

Největší nárůst v roce 2002 zaznamenaly ostatní provozní náklady a náklady mimořádné. Jejich navýšení se pohybuje kolem 300 %. Naopak pokles v tomto období „postihl“ tyto položky – zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu, ostatní finanční náklady a daň z příjmu za běžnou činnost.

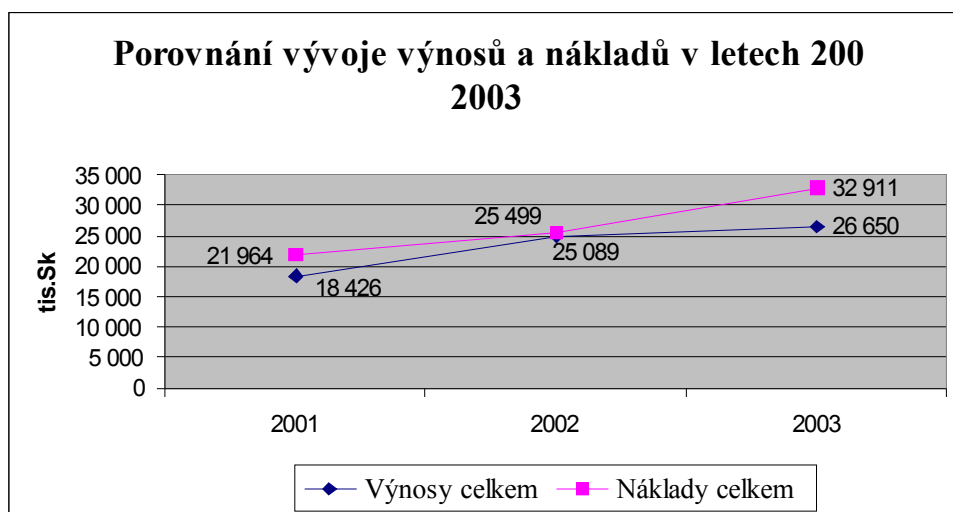
V roce 2003 stojí za povšimnutí velký nárůst ostatních provozních nákladů. Vzrostly o více než 1300 %. Na druhé straně největší pokles zaznamenaly položky zúčtování opravních položek do provozních nákladů a mimořádné náklady, které klesly z 213 tis. Sk na 0.

Největší podíl na nákladech ve sledovaném období mají osobní náklady, pak výkonová spotřeba a náklady vynaložené na prodané zboží. Dohromady tvoří 65-80 % celkových nákladů.



Graf č. 4 – Vývoj nákladů v letech 2001-2003 [14]

V následujícím grafu můžeme porovnat vývoj výnosů a nákladů v letech 2001-2003. Je zřejmé, že v průběhu celého sledovaného období byly náklady vyšší než výnosy. Což dokazuje i hospodářský výsledek, který se pohybuje v záporných hodnotách. V roce 2002 byl rozdíl mezi položkami nejnižší. Výnosy téměř dosáhly úrovně nákladů. Ztráta v tomto období činila -410 tis. Sk.



Graf č. 5 – Porovnání vývoje výnosů a nákladů v letech 2001-2003 [14]

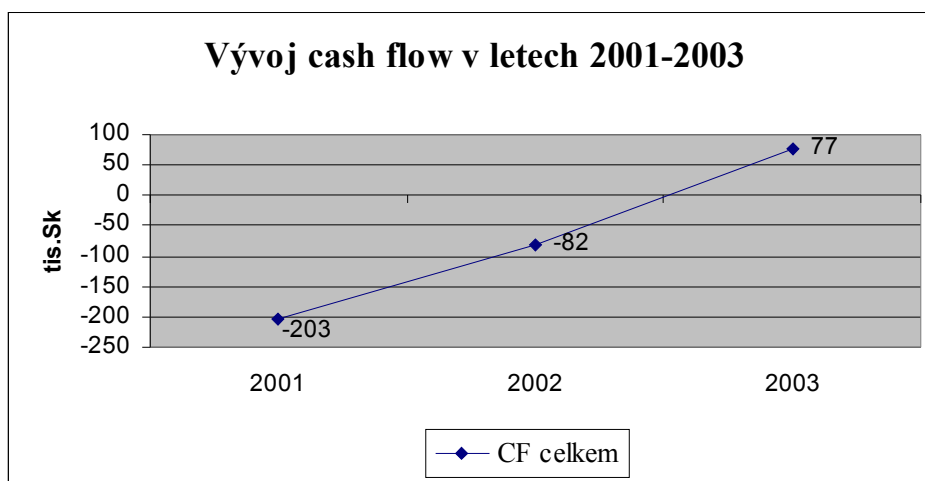
Struktura CASH-FLOW

Tab. 5 – Vývoj cash-flow hotelu Slovakia [14]

Slovakia a.s. (tis.Sk)	2001	2002	2003
Počátečný stav peň. prostředků	535	332	250
provozní CF	-3 026	4 984	2 602
investiční CF	-6 492	-2 910	-700
finanční CF	9 315	-2 156	-1 825
CF celkem	-203	-82	77
Konečný stav peň. prostředků	332	250	327

Z předchozí tabulky je zřejmé, že hodnota cash flow dosáhla kladného čísla až v roce 2003. Jinak se tato hodnota pohybovala v záporu a tím se v letech 2001 a 2002 snižoval stav peněžních prostředků. Z uvedených poznatků můžeme dospět k závěru, že i když hotel v roce 2003 dosáhl ztrátu, má stále dostatek finančních prostředků na placení, protože hodnota cash flow byla kladná.

V tabulce můžeme pozorovat dvě výraznější změny. První je u provozního CF, který se v roce 2002 zvýšil o 8 010 tis.Sk, čímž se dostal do kladné hodnoty (vzrostl výsledek hospodaření a taky úpravy o nepeněžní operace). Tam zůstává i v roce 2003, i když se snížil. Druhá změna je u finančního CF, taky v roce 2002. Ten se snížil až o 11 471 tis.Sk a nabyl tak záporní hodnotu. Bylo to způsobeno tím, že v roce 2001 hotel dostal úvěr na první projekt a tím vzrostli jeho příjmy z přijatých úvěrů a půjček od finančních institucí.



Graf č. 6 – Vývoj cash flow v letech 2001-2003 [14]

3.1.2 Analýza rozdílových ukazatelů

K nejčastěji používaným rozdílovým ukazatelem je čistý pracovní kapitál (ČPK), který má významný vliv na platební schopnost podniku. Vypočteme jej pomocí vzorce $\text{ČPK} = \text{OA} - (\text{KZ} + \text{KBÚ})$, kde OA jsou oběžná aktiva, KZ krátkodobé závazky a KBÚ krátkodobé bankovní úvěry.

Tab. 6 – Čistý pracovní kapitál [14]

Slovakia, a.s. (tis.Sk)	2001	2002	2003
Oběžná aktiva	7 198	6 791	2 661
Krátkodobé závazky	3 806	4 875	5 777
Krátkodobé bankovní úvěry	1 300	1 300	1 300
Čistý pracovní kapitál	2 092	616	-4 416
ČPK / OA	29,06%	9,07%	-

Z tabulky je patrné, že podnik vykazuje první dva sledované roky kladné hodnoty čistého pracovního kapitálu. V roce 2003 však došlo k výrazné změně – čistý pracovní kapitál dosáhl zápornou hodnotu. Výška pracovního kapitálu, stejně jako poměrové ukazatele likvidity, nám ukazuje, že podnik má dobré finanční zázemí. V případě nějaké události, kdy by potřeboval neočekávaně vysoký výdej peněžních prostředků (např. hotel by musel něco nutně opravit a nečekaně by tak musel vynaložit větší množství peněz), měl hotel v letech 2001 a 2002 dostatečně velkou „podušku“, která by mu umožnila pokračovat v činnosti. V roce 2003 se z hlediska této analýzy situace zhoršila.

3.1.3 Analýza poměrových ukazatelů

Ukazatele zadluženosti

Udávají vztah mezi cizími a vlastními zdroji financování firmy, měří rozsah, v jakém firma používá k financování dluhy. (7)

Tab. 7 – Ukazatele zadlužení

Slovakia, a.s.	2001	2002	2003
Celková zadluženost (CZ/A)	0,281	0,295	0,335
Míra zadluženosti (CZ/VK)	0,398	0,423	0,516
Úrokové krytí (EBIT/nákladové úroky)	-2,287	0,712	-3,801
Krytí SA vlastním kapitálem (VK/SA)	0,843	0,812	0,696

Na základě ukazatele celkové zadluženosti je možné posoudit finanční strukturu hotelu z dlouhodobého hlediska. Doporučená hodnota tohoto ukazatele je 30-60 %. Celková zadluženost hotelu Slovakia se pohybuje kolem 30 %. To znamená, že 30 % aktiv je kryto dluhem (cizími zdroji). Pro věřitele, např. banku by z hlediska tohoto ukazatele neměl být problém půjčit hotelu peníze na projekt.

Pro banku je při poskytování úvěru významnější ukazatel míry zadluženosti (poměruje cizí a vlastní kapitál). Důležitý je především jeho časový vývoj. Hodnota tohoto ukazatele dosahuje v hotelu Slovakia 40-50 %. Tím, že se nevyvíjí nad 100 %, jako klient není hotel pro banku rizikový.

Horší je to z ukazatelem úrokového krytí (pro výpočet zadluženosti využívá výkaz zisku a ztrát). Ten dosahuje kladných hodnot jenom v roce 2002, a i tehdy je hodnota menší než 1. V zůstávajících letech je hodnota záporná, protože EBIT se pohyboval v záporných číslech. Tahle skutečnost znamená, že hotel si nevydělá ani na úroky.

Výsledek ukazatele krytí stálých aktiv vlastním kapitálem je menší než 1 (0,843; 0,812; 0,696). To znamená, že hotel nevyužívá vlastních (dlouhodobých) zdrojů i ke krytí oběžných (krátkodobých) aktiv. Nepatří mezi ty podniky, které dávají přednost stabilitě před výnosem.

Ukazatele likvidity

Charakterizují schopnost firmy dostát svým závazkům. Poměřují to, čím je možno platit, tím, co je nutno zaplatit. (7)

Tab. 8 – Ukazatele likvidity

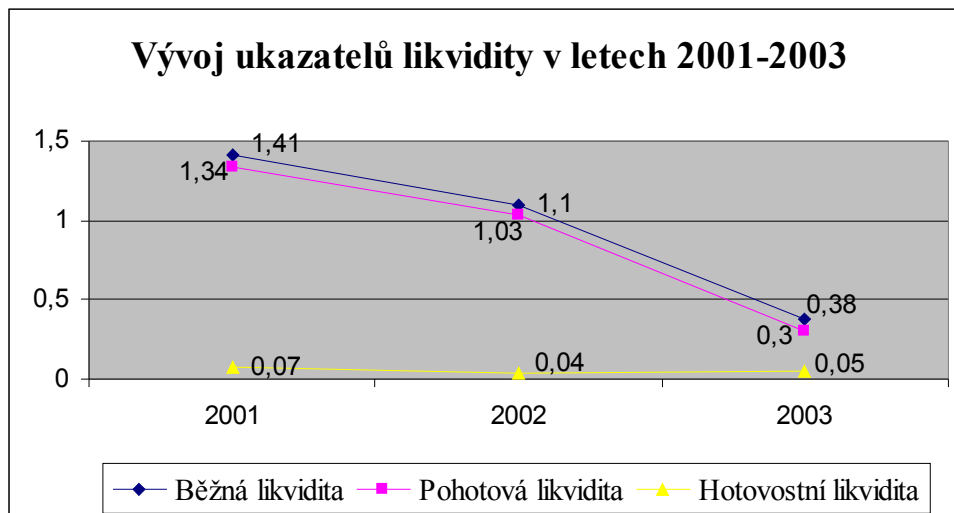
Slovakia, a.s.	2001	2002	2003
Běžná likvidita (OA/KZ+KBÚ)	1,41	1,1	0,38
Pohotová likvidita (Kpohl.+FM/KZ+KBÚ)	1,34	1,03	0,3
Hotovostní likvidita (FM/KZ+KBÚ)	0,07	0,04	0,05

Běžná likvidita udává, kolikrát oběžná aktiva pokrývají krátkodobé závazky firmy. Doporučená hodnota je 1,5-2,5. Téhle hodnoty hotel nikdy nedosáhl. V roce 2001 se přiblížil k číslu 1,5, ale v roce 2003 už klesl pod 1. Z tohoto hlediska je podniková likvidita značně riziková. Platí totiž, že čím vyšší je hodnota běžné likvidity, tím je obecně pravděpodobnější zachování platební schopnosti podniku.

U pohotové likvidity, která by měla dosahovat hodnoty 1 až 1,5, je to už o něco lepší. V prvních dvou sledovaných letech se tahle likvidita pohybovala ve zmíněném intervalu. Rok 2003 byl stejně jako v předešlém případě kritičtější.

U hotovostní (okamžité) likvidity, nejpřísnějšího ukazatele, se ani v jediném sledovaném roce nedostala hodnota do doporučeného intervalu 0,2 až 0,5. To znamená, že firma není plně schopna proměnit svůj finanční majetek na hotovost a uspokojit tak své věřitele. Za současného stavu finančních prostředků je hotel schopen pokrýt okamžitě jen 5% svých závazků.

Následující tabulka umožní graficky porovnat vývoj jednotlivých typů likvidity za sledované období let 2001 až 2003.



Graf č. 7 – Vývoj ukazatelů likvidity v letech 2001-2003

Ukazatele rentability

Poměřují zisk dosažený podnikáním s výší zdrojů firmy, jichž bylo užito k jeho dosažení. (7)

Při výpočtu ukazatele rentability je důležitý i způsob výpočtu. Interpretace výsledků je totiž závislá na dosazovaných veličinách. Když do čitatele dosazujeme EBIT (hospodářský výsledek před úroky a zdaněním), je výsledek jiný než když počítáme s čistým ziskem. Vliv daní a úroků je zřejmý. Pro porovnání jsou v tabulce uvedeny obě varianty.

Tab. 9 – Ukazatele rentability

Slovakia, a.s.	2001	2002	2003
Rentabilita VK = ROE (ČZ/VK)	-0,09	-0,01	-0,19
ROE (EBIT/VK)	-0,06	0,03	-0,15
Rentabilita CK = ROA (ČZ/A)	-0,06	-0,01	-0,12
ROA (EBIT/A)	-0,04	0,02	-0,09
Rentabilita tržeb = ČZ/T	-0,20	-0,02	-0,24
EBIT/T	-0,14	0,04	-0,19

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) a rentabilita cizího kapitálu (ROA) mají prakticky stejný průběh. Když jsme počítali s čistým ziskem, obě rentability dosahovaly záporných hodnot. Důvodem je ztráta, kterou hotel po sledované období dosahoval.

Při počítání s EBITem se hodnoty změnily (v porovnání s hodnotami, kde v čitateli byl čistý zisk). Hodnoty klesly a v roce 2002 se dokonce dostaly do kladné roviny. I když i tomhle případě je ROE i ROA velmi nízké.

Prakticky stejný průběh měla rentabilita tržeb. Nejlepších hodnot dosáhla v roce 2002, jak při počítání s čistým ziskem, tak i s EBITem. V posledním sledovaném roce byli hodnoty nejhorší.

Ukazatele aktivity

Měří, jak efektivně firma hospodaří se svými aktivy. (7) Měří rychlost obratu jednotlivých složek a hodnotí tak vázanost kapitálu v určitých formách aktiv.

Tab. 10 – Ukazatele aktivity

Slovakia, a.s.	2001	2002	2003
Doba obratu zásob ($Z/T * 360$) ve dnech	7,1	6,3	7,9
Doba obratu pohledávek ($P/T * 360$) ve dnech	137	89	25
Doba obratu závazků ($Zv/T * 360$) ve dnech	76	71	82
Obrat aktiv (T/A)	0,32	0,43	0,50
Tržby/SA	0,38	0,50	0,53
Tržby/VK	0,45	0,62	0,77

Doba obratu zásob vyjadřuje intenzitu využití zásob. Obecně platí, čím kratší doba obratu zásob, tím lépe. Avšak platí to jen do určité míry. Zásoby totiž musí zajišťovat plynulost, musí být zajištěny dostatečné zásoby hotových výrobků, aby podnik mohl reagovat na poptávku. Doba obratu zásob je u hotelu Slovakia nízká. Pohybuje se kolem 7 dnů.

Ukazatel doby obratu pohledávek ukazuje, za jakou dobu jsou pohledávky přeměňovány v peněžní prostředky. Každý podnik má pak zájem o co nejkratší dobu inkasa. Pokud je tato doba dlouhá, měla by společnost změnit obchodní politiku, hlavně vztah k odběratelům. Z tabulky je pak zřejmé, že hotelu se daří snižovat dobu obratu pohledávek. Z původních 137 dní v roce 2001 se doba obratu snížila na 25 dní.

Ukazatel doby obratu pohledávek je dobré dát do souvislosti s ukazatelem doby obratu závazků. Když je totiž doba obratu závazků menší než doba obratu pohledávek, podnik tak získává peníze ze svých pohledávek rychleji, než platí své závazky. Dodavatelé ho tak úvěrují a podnik využívá levného úvěru. Tahle skutečnost se hotelu „povedla“ až v roce 2003, kdy doba obratu závazků byla 3,3krát větší než doba obratu pohledávek.

Hodnota ukazatele obrat aktiv je nižší než 1, což pro hotel nevypadá příliš pozitivně. Obecně totiž platí, že čím vyšší hodnota, tím lépe. A doporučená hodnota je 1. Tento ukazatel nám tedy říká, kolik korun z tržeb získá firma z jedné koruny majetku. Ukazatel

tržby/stálá aktiva (tržby/vlastní kapitál) nám tedy určuje, kolik korun z tržeb získá podnik z jedné koruny stálých aktiv (vlastního kapitálu).

3.1.4 Souhrnné ukazatele

Z-skóre (Altmanův index důvěryhodnosti)

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

Kde: X_1 = čistý pracovní kapitál / aktiva celkem

X_2 = nerozdělené zisky / aktiva celkem

X_3 = EBIT / aktiva celkem

X_4 = účetní hodnota vlastního kapitálu / účetní hodnota celkových závazků

X_5 = tržby / aktiva celkem

Tab. 11 – Ukazatele $X_1 - X_5$ ze Z-skóre

Slovakia, a.s.	2001	2002	2003
X1	0,037	0,011	-0,086
X2	-0,02	-0,08	-0,098
X3	-0,043	0,018	-0,095
X4	10,54	8,14	5,69
X5	0,16	0,23	0,27

$$Z(2001) = 0,026529 - 0,01694 - 0,133601 + 4,4268 + 0,15968 = \mathbf{4,46}$$

$$Z(2002) = 0,007887 - 0,06776 + 0,055926 + 3,4188 + 0,22954 = \mathbf{3,64}$$

$$Z(2003) = -0,061662 - 0,083006 - 0,295165 + 2,3898 + 0,26946 = \mathbf{2,22}$$

Jak už bylo zmíněno v teoretické části pokud je hodnota Z-skóre větší než 2,99, pak má firma uspokojivou finanční situaci a nachází se v pásmu prosperity. V případě hotelu Slovakia je tomu tak v prvních dvou sledovaných letech. V roce 2003 se hotel dostal to tzv. šedé zóny (pásmo mezi hodnotami 1,81 a 2,99), finanční situace se tak stala nevyhraněnou a k otázce bankrotu se nemůžeme vyjádřit.

Klesající trend tohoto ukazatele by měl vedení hotelu upozornit, že něco nemusí být v pořádku. Nejvhodnější by bylo sledovat ukazatele, které mají tenhle pokles na svědomí. Při pohledu na výše uvedenou tabulku je zřejmé, že až na poslední ukazatel (tržby/aktiva celkem) všechny ukazatele zaznamenaly ve sledovaném období pokles, s výjimkou

ukazatele X3 (EBIT/aktiva celkem), který v roce 2002 vzrostl, poté však klesl a hodnota byla nižší než v roce 2001.

3.1.5 DuPontův rozklad – rozklad poměrového ukazatele ROE

$$ROE = \text{zisk} / \text{vlastní kapitál} = \text{zisk} / \text{tržby} * \text{tržby} / \text{aktiva} * \text{aktiva} / \text{vlastní kapitál}$$

Tab. 12 - DuPontův rozklad

Rentabilita VK		=	Rentabilita tržeb		x	Obratovost aktiv		x	Finanční páka	
ČZ/VK			ČZ/T			T/A			A/VK	
2001	-0,09		2001	-0,2		2001	0,32		2001	1,41
2002	-0,01		2002	-0,02		2002	0,43		2002	1,44
2003	-0,19		2003	-0,24		2003	0,50		2003	1,54

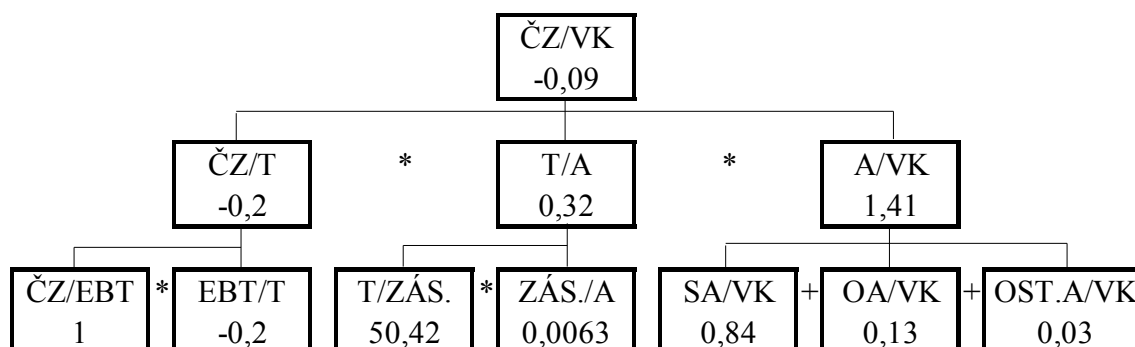
Z výše uvedené tabulky je patrné, že zápornou hodnotu rentability vlastního kapitálu (ROE) má na svědomí záporná rentabilita tržeb. Důvodem je, že hotel ve sledovaném období dosahoval ztrátu. Samotná rentabilita tržeb ovlivňuje ROE ještě více. Když klesá, klesá i ROE, když stoupá, stoupá i rentabilita vlastního kapitálu. Obratovost aktiv a finanční páka vykazují v průběhu tří let stoupající tendenci.

U finanční páky se udává, že růst cizího kapitálu může zvyšovat ROE. Tak tomu bylo v roce 2002. Avšak na druhé straně v roce 2003 už byl tento efekt opačný. Finanční páka sice vzrostla, ale hotel nedosáhl vyššího zisku (naopak jeho ztráta se ještě zvýšila), proto rentabilita vlastního kapitálu oproti předcházejícímu roku klesla. A proč finanční páka rostla? Aktiva se v roce 2002 zvýšila, naopak vlastní kapitál poklesl. V roce 2003 sice hodnota aktiv klesla, ale vlastní kapitál si taky uchoval klesající tendenci, proto finanční páka stoupla.

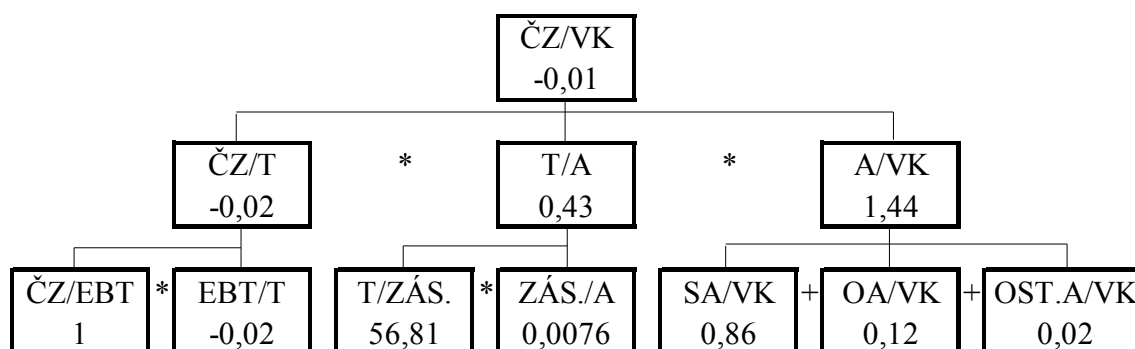
Pyramidový rozklad

Jak už bylo zmíněno v teoretické části, u rozkladu ROE můžeme použít i pyramidovou soustavu, která spočívá v postupném rozkladu vrcholového ukazatele, abychom se podívali, jak je ukazatel ROE ovlivňován ostatními poměrovými ukazateli.

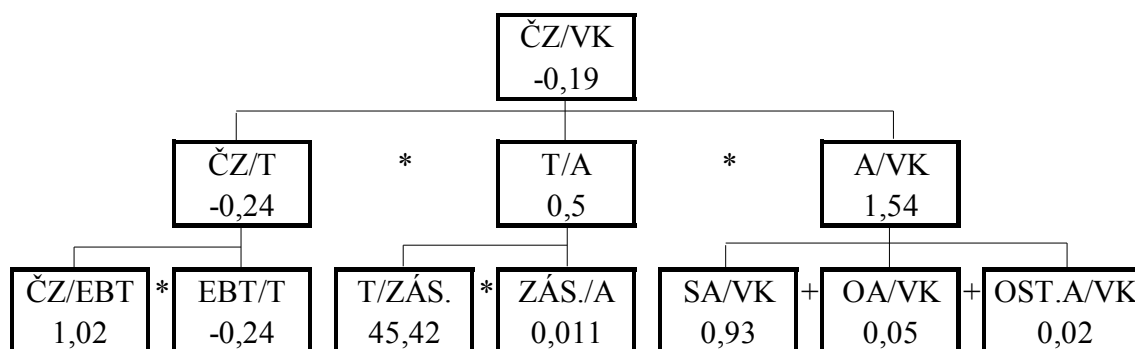
Pyramidový rozklad hotelu Slovakia pak vypadá následovně:

Rok 2001

Obr. 2 – Pyramidový rozklad v roce 2001

Rok 2002

Obr. 3 – Pyramidový rozklad v roce 2002

Rok 2003

Obr. 4 – Pyramidový rozklad v roce 2003

Pyramidový rozklad potvrzuje to, co nám už ukázal DuPontův rozklad. A to, že na rentabilitu vlastního kapitálu má největší vliv rentabilita tržeb. Její zápornou hodnotu má „na svědomí“ ztráta dosahovaná v průběhu sledovaných tří let.

Obratovost aktiv po celou dobu stoupá. Důvodem je stoupající podíl zásob na aktivech. Obratovost zásob sice v roce 2003 klesla, ale tenhle pokles nebyl tak výrazný, takže jen snížil růst obratovosti aktiv.

Finanční páka taky rostla. Když jsme tenhle ukazatel rozebrali na podíl jednotlivých druhů aktiv, vidíme, že podíl stálých aktiv na vlastním kapitálu rostl. Největší pokles měli oběžná aktiva v roce 2003. Ostatní aktiva mají po celou dobu prakticky stejný podíl na vlastním kapitálu.

3.2 Co vyplývá z finanční analýzy?

Nejprve se podíváme na zhodnocení finanční výkonnosti hotelu Slovakia. Z ukazatelů zadlužení je zřejmé, že na základě hodnot celkové zadluženosti a míry zadluženosti není hotel rizikový a pro banku by tak neměl být problém půjčit mu na daný projekt peníze. Oba zmíněné ukazatele se pohybují v doporučených mezích. Míra zadluženost sice jeví rostoucí tendenci, ale nevyvíjí se nad 100 %. Management hotelu si však musí více všimnout ukazatele úrokového krytí. V důsledku ztráty je v letech 2001 a 2002 záporný a hotel si tak nedokáže vydělat ani na úroky.

Ukazatele likvidity vykazují klesající trend. Doporučených hodnot dosahuje jenom pohotovostní likvidita v letech 2001 a 2002. To všechno se pak může negativně odzrcadlit na platební schopnosti podniku. Za současného stavu finančních prostředků je hotel schopen pokrýt okamžitě jen malé procento svých závazků.

Nepříliš uspokojivé výsledky vykazuje hotel při ukazatelích rentability, které jsou způsobené především tím, že akciová společnost Slovakia nedosahovala kladného hospodářského výsledku. Po celé sledované období se tu objevovala ztráta. Hotel by se měl snažit zredukovat náklady, nebo zvýšit tržby (a právě tu je prostor pro nový projekt, který by zvýšení tržeb měl přinést).

U ukazatelů aktivity můžeme pozitivně hodnotit především skutečnost, že se hotelu podařilo v posledním sledovaném roce dosáhnout toho, že doba obratu pohledávek byla kratší, než doba obratu závazků. Podnik tak využil tzv. levného úvěru a jeho dodavatelé ho úvěrují. U obratu aktiv, stálých aktiv a vlastního kapitálu vyvodíme závěr, který není pozitivní, a to, že z jedné koruny majetku hotel získá méně než korunu tržeb. Tenhle ukazatel by se taky mohl zlepšit zvýšením tržeb za pomoci projektu, který bude bance předložen.

Na závěr můžeme porovnat, co nám říkají souhrnné ukazatele – Z-skóre a ekonomická přidaná hodnota. Z-skóre nám ukázalo, že finanční situace byla v prvních dvou sledovaných letech uspokojivá, v roce 2003 je nevyhraněná, protože se hotel dostal do tzv. šedé zóny a tak se k otázce bankrotu nelze vyjádřit. Management hotelu by si měl však povšimnout, že tenhle ukazatel vykazuje klesající trend a tak by něco nemuselo být v pořádku.

Některé ukazatele by mohli banku odradit od poskytnutí úvěru hotelu. Za většinou těchto ukazatelů stojí ztráta dosahovaná v letech 2001 – 2003. Proto je vhodné banku upozornit na jeden vcelku důležitý fakt. Akciová společnost vznikla po zrušení příspěvkové organizace města a převzala po ní i její závazky a pohledávky. Se závazky se bezezbytku vyrovnala v letech 2000 – 2003 (zaplatila pokuty i penále), ale odzrcadlilo se to na jejím hospodářském výsledku – vznikla ztráta. Tahle skutečnost však neměla vliv na to, že hotel načas splácí úvěry, se kterými pracuje od roku 2001, kdy proběhla první rekonstrukce hotelových pokojů.

Při zkoumání finanční situace hotelu by proto banka měla zkoumat všechny aspekty. Management je připraven jí poskytnout každou informaci, která jí umožní vytvořit si ten správný názor.

3 PROJEKTOVÁ ČÁST

4 ŽÁDÁNÍ O POSKYTNUTÍ INVESTIČNÍHO ÚVĚRU

Před žádáním o úvěr od banky je vhodné zjistit si nejlepší podmínky. To znamená, zkontaktovat se se všemi bankami na okolí, zjistit jestli a za jakých podmínek poskytují investiční úvěr (jaká je úroková sazba, doba splatnosti,...) a pak si vybrat tu nejvhodnější.

Některé banky mají své předepsané formuláře, jiným stačí poslat klasickou žádost o poskytnutí úvěru spolu s průvodním listem, ve kterém se objasní proč žádá daný podnik o úvěr. Banka se v něm zároveň obeznámí s podnikatelským plánem a cílem firmy, návrhem ručení apod.

V následujících podkapitolách bude ukázáno, jak by taková žádost a průvodní list měli vypadat. Samozřejmě to bude aplikováno přímo na podmínky hotelu Slovakia. Vzhledem k tomu, že hotel bude moci daný projekt použít, bude psaný ve slovenštině.

4.1 Žádost o poskytnutí investičního úvěru

Banka XY

V Trenčianskych Tepliciach, dňa 2005

Vec:

Žiadosť o poskytnutie investičného úveru

Dovoľujeme si obrátiť sa na Vás s požiadavkou o poskytnutie úverových zdrojov na pokračovanie rekonštrukcie hotela Slovakia v Trenčianskych Tepliciach vrátane výstavby hotelového bazénu.

Akciová spoločnosť Slovakia sa uchádza o finančnú podporu pre svoj projekt v rámci „Schémy podpory cestovného ruchu v Slovenskej republike č.6“, ktorej poskytovateľom, vyhlasovateľom a vykonávateľom je Ministerstvo hospodárstva SR.

Nadväzne na už realizované investície a ich vplyv na rozvoj spoločnosti, spracoval manažment a.s. Slovakia projekt na pokračovanie rekonštrukčných prác z roku 2001 s cieľom zvýšiť úroveň ubytovania u celej kapacity na požadované parametre Európskej únie a rozšíriť ponúkané služby o zážitkový hotelový bazén s celoročnou prevádzkou pre tvorbu nových produktov charakteru wellness.

Predložený podnikateľský zámer predpokladá celkové náklady vo výške 14 mil. Sk, z toho 10 mil. Sk by bolo čerpané z investičného úveru v priebehu roku 2005 a so splatnosťou do roku 2011. Nadväzne na projektovanú výšku a vývoj výnosov a nákladov je pre a.s. Slovakia ekonomicky únosný nasledovný plán splátok úveru:

Tab. 13 – Návrh splátok úveru

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Splátka v tis.Sk	200	1000	1500	2000	2000	1500	1800

Zdrojom splácania úveru budú tržby z predaja tovaru a služieb so zámerom, že plánované zvýšenie úrovne ubytovania a rozšírenie služieb bude evokovať nárast záujmu klientov o ponúkané produkty.

Analýza projektovaných parametrov je v priloženom podnikateľskom zámere, ktorý čerpá veľa poznatkov práve z efektov predchádzajúcej investície, ako aj zo skutočnosti, že narastá náročnosť klientov a tlak na kvalitné vyššie orientované ponuky produktov v cestovnom ruchu.

Veríme, že objektívne posúdite predložený zámer s vedomím, že rozvoj turizmu v podmienkach ekonomiky Slovenska nie je dnes možný bez našej vzájomnej spolupráce a hľadania ciest, ako posunúť úroveň našich ubytovacích zariadení bližšie k Európe.

S úctou

.....

4.2 Průvodní list

História hotela

Akciová spoločnosť Slovakia Trenčianske Teplice vznikla 1.2.2000 ako deetizovaná akciová spoločnosť, ktorej 100 % akcií vlastní mesto Trenčianske Teplice. Vlastník vložil do spoločnosti budovu hotela, zariadenie hotela a pozemok po zrušenej príspevkovej organizácii 1.TTHS Trenčianske Teplice (TTHS – Trenčiansko-teplická hotelová spoločnosť). Finančná história spoločnosti je zrušením príspevkovej organizácie poznačená, pretože a.s. Slovakia prevzala záväzky a pohľadávky z rokov 1996 – 1999.

Tieto záväzky hotel svojou činnosťou v rokoch 2000 – 2003 bezozbytku vysporiadal, čo však spôsobovalo stratu v hospodárskom výsledku. Spoločnosť pracuje s úvermi, ktoré podporovali v roku 2001 čiastočnú rekonštrukciu hotela a tieto bez problémov načas spláca. Voči štátu je finančná disciplína taktiež na normálnej úrovni.

Spoločnosť naviazala na predchádzajúce podnikateľské aktivity, ktoré inovovala a rozšírila. Vykonáva ubytovacie a reštauračné služby, organizovanie kongresových, spoločenských a kultúrnych podujatí v kúpeľnom meste Trenčianske Teplice.

Ďalej ponúka vlastné relaxačné a rekondičné programy a sprostredkováva predaj liečebných pobytov.

Manažment

Manažment hotelu tvorí predstavenstvo, ktorého predseda je zároveň aj výkonným riaditeľom spoločnosti. Okrem neho manažment tvorí podpredseda a ďalší traja členovia.

Predstavenstvo pravidelne mesačne vyhodnocuje činnosť spoločnosti a v rámci svojich právomocí rozhoduje o smerovaní aktivít.

Skúsenosti hotela s projektmi

Do svojho vzniku v roku 2000 hotel realizoval dva projekty podobného zamerania, ktoré boli financované vlastnými, resp. úverovými zdrojmi, nie však podporou štátu, či európskych inštitúcií.

Projekt 1 – rekonštrukcia časti ubytovacích kapacít, výstavba kongresovej haly, rekonštrukcia spoločných sociálnych zariadení, rekonštrukcia energetických rozvodov v hoteli. Celá investícia zabezpečila popri ochrane vlastného majetku nárast tržieb a vyťažnosti hotela za obdobie 2 rokov indexom 1,6. Projekt pripravil a riadil manažment spoločnosti a dozorná rada. Celkové náklady dosiahli 10,8 mil. Sk a v čiastke 10 mil. Sk boli financované z úverových zdrojov a 0,8 mil. Sk z vlastných zdrojov, bez sponzorov a bez dotácií štátu.

Projekt 2 – výstavba vlastného relaxačného centra v suteréne hotela. Vďaka tomuto projektu vznikla nová klientela na rekondično - relaxačné pobyty, hlavne z Nemecka. Projekt bol pripravený a riadený manažmentom spoločnosti s partnerským podielom cestovnej kancelárie PRESSBURG, ktorý spolupracoval pri profilácii služieb relaxačného centra a následne sa stal nájomcom tohto priestoru a jeho hlavným zákazníkom. Celkové

náklady sa vyšplhali do výšky 2,3 mil. Sk a boli v plnom rozsahu financované z vlastných zdrojov.

Predmet žiadosti

Predmetom žiadosti je investičný zámer hotelu Slovakia. Hotel žiada o kofinancovanie projektu.

Informácie o projekte

Podstatou projektu je rekonštrukcia časti hotelových izieb, skvalitnenie obslužných stredísk hotela, zvýšenie komfortu a úrovne prostredia v hoteli a vybudovanie vlastného hotelového plaveckého bazénu s relaxačným zázemím, s tým, že tieto investície zvýšia vyťaženosť hotela, tržby a zabezpečia firme nárast ekonomickej efektívnosti.

Hlavnými črtami projektu je dosiahnutie takej úrovne ubytovania a služieb, ktoré zabezpečia pre hostí pohodlie, osobnú bezpečnosť, dostatočný priestor a takú štruktúru ponúknutých produktov, aby sa pre danú lokalitu rozhodovali opakovane.

Návrh rozpočtu na dokončenie rekonštrukcie hotelu a rozšírenie služieb je 14 mil. Sk.

Celý projekt môžeme rozdeliť do štyroch skupín investícií:

1. skupina - investície, ktoré priamo ovplyvňujú vyťaženosť a dosahované realizačné ceny
2. skupina - investície, ktoré zvýšia úroveň ubytovania a služieb a synergicky vplývajú na spokojnosť hostí
3. skupina - investície, ktoré zvýšia image hotela
4. skupina - investície, zamerané na úsporu energií, vyvolané náklady a zvýšenie komfortu ubytovania

Podrobný popis investícií:

1. skupina:
 - a) **úplná rekonštrukcia 6 izieb** na 2. poschodí (slnečná strana) s cieľom vytvoriť 6 luxusných izieb pre náročnú klientelu s vyššími cenami (vrátane minibaru, trezoru na izbe, internetovej prípojky, výmena sanity, stavebné úpravy kúpeľní, výmena nábytku, doplnkov, kobercov)
 - b) **výmena nábytku a doplnkov na 21 izbách** na 2. poschodí, ktoré už boli čiastočne stavebne upravené

- c) **úplná rekonštrukcia 11 izieb** na 1. poschodí (výmena sanity, stavebné úpravy kúpeľní, výmena nábytku, kobercov, doplnkov, doplnenie paravanov na balkóny)
- d) **výstavba zážitkového bazénu** s celoročnou prevádzkou v napojení na stávajúce relaxačné centrum. Rozmer bazénu cca 15 x 6 metrov s protiprúdom a sedacou relaxačnou časťou 5 x 5 metrov. Vybudovanie prirodzeného solária pre bazén na terase 1. poschodia. Vybudovanie malého fitnes centra, sauny v rámci zázemia bazénu. Bazén s celoročnou prevádzkou s možnosťou banketového prepojenia do priestorov kaviarne. Strecha bazénu posuvná, presklenná, odnímateľná v letnom období na 80 % svojej šírky. Bazén je situovaný do pešej zóny v rámci stávajúcich priestorov letnej terasy

2. skupina:

- e) **rekonštrukcia a doplnenie vetracích a klimatizačných jednotiek** v kaviarni, reštaurácii a kongresovej sále
- f) **výmena stávajúcich hliníkových dverí** za drevené na vstupe do kaviarne a reštaurácie
- g) **doplnenie automatického výdaja parkovacích lístkov** na závorovom systéme parkoviska

3. skupina:

- h) **oprava vonkajšej fasády**
- i) **prestavba recepčného pultu a vnútorného informačného systému**, ozvučenie recepcie, reštaurácie, kaviarne, doplnenie hardware pre recepciu

4. skupina:

- j) **úprava kotolne** s reguláciou zameranou na sektorové ovládanie kúrenia
- k) **vytesnenie hotelových dverí na izbách** jednostranným očalúnením
- l) **vytesnenie okien a balkónov** na hotelových izbách
- m) **výmena veľkoplošných jednovrstvových okien** v oceľových rámoch za dvojvrstvové plastové v priestoroch reštaurácie a hotelovej haly

Tab. 14 – Skupiny investic

Skupina investícií	Popis	Čiastka	Celkom
1. skupina	a) úplná rekonštrukcia 6 izieb na 2. poschodí	6 x 120 000,- Sk	720 000,- Sk
	b) výmena nábytku a doplnkov na 21 izbách na 2. poschodí	21 x 40 000,- Sk	840 000,- Sk
	c) úplná rekonštrukcia 11 izieb na 1. poschodí	11 x 100 000,-Sk	1 100 000,- Sk
	d) výstavba zážitkového bazénu s celoročnou prevádzkou v napojení na stávajúce relaxačné centrum	7 500 000,- Sk	7 500 000,- Sk
2. skupina	e) rekonštrukcia a doplnenie vetracích a klimatizačných jednotiek	500 000,- Sk	500 000,- Sk
	f) výmena stávajúcich hliníkových dverí	50 000,- Sk	50 000,- Sk
	g) doplnenie automatického výdaja parkovacích lístkov	50 000,- Sk	50 000,- Sk
3. skupina	h) oprava vonkajšej fasády	350 000,- Sk	350 000,- Sk
	i) prestavba recepcného pultu a vnútorného informačného systému	500 000,- Sk	500 000,- Sk
4. skupina	j) úpravy kotolne s reguláciou	1 000 000,- Sk	1 000 000,- Sk
	k) vytesnenie hotelových dverí na izbách	100 x 1 200,- Sk	120 000,- Sk
	l) vytesnenie okien a balkónov na izbách	100 x 700,- Sk	70 000,- Sk
	m) výmena veľkoplošných jednvrstvových okien	1 200 000,- Sk	1 200 000,- Sk

Ciele projektu

Hlavný cieľ projektu spočíva vo zvýšení vyťaženia ubytovacích kapacít a vytvorení podmienok pre spokojnosť hostí a následným zabezpečením ekonomickej prosperity firmy.

Základným cieľom je vhodne zvolenou investíciou zvýšiť vyťaženosť hotelových kapacít, zvýšiť úroveň ubytovania a obslužných stredísk tak, aby hotel v plnom rozsahu zodpovedal parametrom vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 419/2001 Z.z. nielen v kvalifikačných znakoch, ale i v estetickej a hygienickej úrovni. Projekt naväzuje na doteraz realizované investície a po analýze trhu navrhuje rozšíriť ponúkané služby o vlastný hotelový bazén s príslušenstvom. Vybudovaný bazén umožní ponúkať nový produkt charakteru „wellness“, ktorý je v lokalite Trenčianskych Teplíc žiadaný, avšak zatiaľ ponúkaný len v obmedzenej miere. A hoci bude tento nový produkt

prevádzkovo náročný, bude evokovať nárast tržieb na lôžkach a v obslužných strediskách a týmto synergickým efektom zabezpečí ekonomickú efektívnosť projektu.

Dôvody investičného zámeru sú jednoznačné – hotel potrebuje a chce zvýšiť úroveň ponúkaných služieb a rozšíriť spektrum týchto služieb.

Marketingové ciele

Vzhľadom na postavenie v rámci konkurencie v kúpeľnom meste Trenčianske Teplice, má hotel Slovakia výhodnú polohu, svojou kapacitou je druhým najväčším ubytovacím zariadením po Slovenských liečebných kúpeľoch a štruktúrou svojich služieb má predpoklady vhodne doplniť ponuku v regióne o relaxačné, oddychové a kongresové služby.

Súčasnú klientelu hotelu tvoria:

- zahraniční hostia na relaxačné pobyty 10 – 14 dňové
- kongresový hostia
- voľní hostia (pasanti), obchodní cestujúci, hostia odbytových stredísk.

Hotelové kapacity s komplexnou ponukou „wellness“ produktov (pohybové cvičenia, plávanie, relaxačné procedúry, špeciálna strava, turistika) v spojení s danosťami regiónu a s danou dostupnosťou v doprave sú stále nedostačujúce a od klientov hlavne z Rakúska, Čiech, Poľska a Nemecka žiadané.

V súčasnosti nie je v Trenčianskych Tepliciach k dispozícii verejnosti voľne prístupný plavecký bazén, preto je z konkurenčného hľadiska tento zámer pre hotelových hostí i pre hostí z okolitých penziónov a iných ubytovacích zariadení vhodný.

Navrhovaný projekt je tak výsledkom podrobnej analýzy doterajšieho vývoja, či už z hľadiska vyhodnocovania vyťaženia, skladby hostí, ich požiadaviek, vekovej štruktúry hostí alebo zmien v miestnych podmienkach a na trhu cestovného ruchu vôbec.

Ekonomické údaje o projekte

Na základe získaných podkladov bol vypracovaný nasledujúci rozpočet projektu:

Tab. 15 – Rozpočet projektu

Investičné náklady	Jednotka	Cena za jednotku	Počet jednotiek	Náklady celkom
1. Nákup nehnuteľnosti				
2. Stavebné náklady				
2.1 Úplná rekonštrukcia 6 izieb	izba	60 000	6	360 000
2.2 Úplná rekonštrukcia 11 izieb	izba	50 000	11	550 000
2.3 Výstavba zážitkového bazénu	bazén	3 500 000	1	3 500 000
2.4 Výmena stávajúcich hliníkových dverí	dvere	25 000	2	50 000
2.5 Oprava vonkajšej fasády	fasáda	350 000	1	350 000
2.6 Výmena veľkoplošných jednovrstvových okien	okno	80 000	15	1 200 000
<i>Medzisúčet Stavebných nákladov</i>				<i>6 010 000</i>
3. Technologická časť				
3.1 Výstavba zážitkového bazénu	bazén	3 000 000	1	3 000 000
3.2 Rekonštrukcia a doplnenie vetracích a klimatizačných jednotiek	vetracia a klim. jednotka	500 000	1	500 000
3.3 Doplnenie automatického výdaja parkovacích lístkov	výdaj lístkov	50 000	1	50 000
3.4 Ozvučení recepcie, doplnenie hardware pre recepciu	hardware	200 000	1	200 000
3.5 Úpravy kotolne	kotolňa	1 000 000	1	1 000 000
<i>Medzisúčet Technologických nákladov</i>				<i>4 750 000</i>
4. Vybavenosť				
4.1 Úplná rekonštrukcia 6 izieb	izba	60 000	6	360 000
4.2 Výmena nábytku a doplnkov na 21 izbách	izba	40 000	21	840 000
4.3 Úplná rekonštrukcia 11 izieb	izba	50 000	11	550 000
4.4 Výstavba zážitkového bazénu	bazén	1 000 000	1	1 000 000
4.5 Prestavba recepčného pultu a vnútorného informačného systému	pult	300 000	1	300 000
<i>Medzisúčet Vybavenosti</i>				<i>3 050 000</i>
5. Iné investičné náklady				
5.1 Vytesnenie hotelových dverí na izbách	dvere	1 200	100	120 000
5.2 Vytesnenie okien a balkónov	okno/balkón	700	100	70 000
<i>Medzisúčet Iných investičných nákladov</i>				<i>190 000</i>
Celkové náklady projektu				14 000 000

Po zostavení rozpočtu a dôslednej diskusii sa manažment hotelu rozhodol pre nasledujúce zdroje financovania:

Tab. 16 – Zdroje financování

Zdroje	Čiastka	Percentuálne vyjadrenie
Úvery a pôžičky	10 000 000,- Sk	71,43 %
Príspevok od MH SR	4 000 000,- Sk	28,57 %
Celkom	14 000 000,- Sk	100 %

Úver, návrh splátkového kalendára a spôsobu ručenia

Ako už bolo spomínané v žiadosti, radi by sme využili možnosť financovať daný projekt okrem príspevku od Ministerstva hospodárstva aj investičným úverom v čiastke 10 mil. Sk.

Celkové splátky by boli rozvrhnuté do 7 rokov. A to nasledovne:

Tab. 17 – Celkové splátky úvěru

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Splátka v tis.Sk	200	1000	1500	2000	2000	1500	1800

Pre rok 2005 by sme požadovali jednorázovú splátku vo výške 200 tis. Sk. Následne by sme navrhovali splátkový kalendár v podobe štvrťročných splátok istiny, vždy posledný deň príslušného štvrťroka:

Rok 2006:

Do 31.03.2006 150 000,- Sk
 Do 30.06.2006 200 000,- Sk
 Do 30.09.2006 500 000,- Sk
Do 31.12.2006 150 000,- Sk
 SPOLU: 1 000 000,- Sk

Rok 2007:

Do 31.03.2007 200 000,- Sk
 Do 30.06.2007 300 000,- Sk
 Do 30.09.2007 800 000,- Sk
Do 31.12.2007 200 000,- Sk
 SPOLU: 1 500 000,- Sk

Rok 2008:

Do 31.03.2008 250 000,- Sk
 Do 30.06.2008 500 000,- Sk
 Do 30.09.2008 1 000 000,- Sk
Do 31.12.2008 250 000,- Sk
 SPOLU: 2 000 000,- Sk

Rok 2009:

Do 31.03.2009 250 000,- Sk
 Do 30.06.2009 500 000,- Sk
 Do 30.09.2009 1 000 000,- Sk
Do 31.12.2009 250 000,- Sk
 SPOLU: 2 000 000,- Sk

Rok 2010:		Rok 2011:	
Do 31.03.2010	200 000,- Sk	Do 31.03.2011	200 000,- Sk
Do 30.06.2010	300 000,- Sk	Do 30.06.2011	400 000,- Sk
Do 30.09.2010	800 000,- Sk	Do 30.09.2011	1 000 000,- Sk
<u>Do 31.12.2010</u>	<u>200 000,- Sk</u>	<u>Do 31.12.2011</u>	<u>200 000,- Sk</u>
SPOLU:	1 500 000,- Sk	SPOLU:	1 800 000,- Sk

Úver by bol splácaný z tržieb a v prvých rokoch by sme využili i odpisy (keďže hotelu danou investíciou pribudne nová nehnuteľnosť).

Ako ručenie by sme navrhovali nehnuteľnosti, ktoré hotel vlastní a akcie.

Očakávané výsledky

Pod vplyvom inovovaného prostredia budú môcť hostia hodnotiť náš hotel ako porovnateľný s úrovňou vyspelých krajín EÚ, čo pri pocite osobnej bezpečnosti, zodpovedajúcej hygieny a adekvátneho komfortu dáva predpoklad pre opakovanú návštevnosť a pozitívne posudzovanie pobytu u nás.

Rozšírenie služieb o projektované nové produkty umožní ako súčasnej klientele, tak aj novovznikajúcej, orientovanej na charakter pobytov „wellness“ hodnotiť lokalitu kúpeľného mesta ako aktívnu, pretože nárast spektra služieb prinesie zodpovedajúce oživenie lokality.

Hostia zhodnotia spoločnosť pozitívne, nakoľko zareagovala na zmenené miestne podmienky výstavbou voľne prístupného bazénu a na zmenené požiadavky trhu zážitkovými produktmi. U opakovaných hostí vznikne aj pocit, že ich peniaze, ktoré u nás minuli, boli vhodne použité. Práve títo hostia tvoria významný podiel na relaxačných pobytach alebo kongresovej turistike hotela Slovakia.

Predpokladáme, že navrhované investície budú mať na ekonomiku hotela nasledovné vplyvy:

Tržby z predaja tovaru – spoločnosť realizuje v strediskách reštaurácia, kaviareň, nočný bar, recepcia. Plánovaná tržba z predaja tovaru má nadväznosť nielen na vytváranosť hotelových kapacít, ale aj na celkovú atmosféru a pohodu stredísk, kde sú tiež smerované investície.

Tab. 18 – Tržby z prodeje tovaru

Stav	Skutočný			Očak.	Plánovaný						
Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tržby v tis.Sk	9 222	11 325	11 792	12 382	13 001	14 691	16 454	17 606	18 134	18 134	18 134
Index rastu		1,22	1,04	1,05	1,05	1,13	1,12	1,07	1,03	1,00	1,00

Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb – tento výnos je priamo závislý od schopnosti vytážiť hotelové kapacity, dosiahnuť vyššie realizačné ceny a rozšíriť objem vlastných služieb.

Tab. 19 – Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb

Stav	Skutočný			Očak.	Plánovaný						
Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tržby z vl.výr. a služ. v tis.Sk	8 877	13 330	13 918	14 600	16 000	21 400	22 500	23 400	24 100	24 100	24 100
Vytáž.izieb(%)	33,3	48,2	50,1	51,3	55	60	63	66	68	68	68

Očakávame, že tržby z predaja tovaru budú v roku 2005 rásť menej ako nasledujúce roky. Dôvodom je predovšetkým to, že v tomto roku ešte hotelový bazén nebude k dispozícii. Zvýšený index rastu v roku 2006 oproti roku 2005 predstavuje progresívny vplyv spustenia bazénu a uvedenia všetkých rekonštruovaných izieb do predaja. Projektované ekonomické parametre počítajú s vplyvom týchto skutočností na vytáženosť ubytovacích kapacít a na priemerné realizačné ceny. Priame tržby z predaja bazénu v tomto pláne nepredstavujú dynamické nárasty výnosov, ale musia postačovať na krytie nákladov prevádzky bazénu.

Každý projekt má samozrejme vplyv aj na peňažný tok – cash flow. Inak to nebude ani pri našom investičnom zámere. Najväčšie zmeny sa udejú v odpisoch, dlhodobých bankových úveroch a samozrejme v cash flow z investičnej činnosti. Tieto položky najviac súvisia s projektom.

Nasledujúca tabuľka ukazuje ako sa peňažný tok bude podľa nášho názoru v najbližších rokoch meniť:

Tab. 20 – Plánovaný peněžní tok

CASH FLOW (v tis.Sk)	Plánovaný stav			
Ukazovateľ	2004	2005	2006	2007
HV za účtovné obdobie	-4650	790	1400	2280
Odpisy stálych aktív	2400	2400	3000	3100
Rezervy	0	0	0	0
Ostatné aktíva	-277	-460	362	-20
Ostatné pasíva	193	2857	-426	-190
Krátkodobé pohľadávky	3575	-458	18	-49
Krátkodobé záväzky	486	250	-213	-61
Zásoby	15	-31	-42	-28
CASH FLOW z prevádzkovej činnosti	1742	5348	4099	5032
CASH FLOW z investičnej činnosti	-1136	-13132	-1500	-1800
Dlhodobé bankové úvery	-542	8000	-2700	-3200
CASH FLOW z finančnej činnosti	-544	8000	-2700	-3200
CASH FLOW spolu	62	216	101	32

Záverom

Náš projekt je založený na skutočnosti, že región Trenčianske Teplice je síce turisticky atraktívny, ale v dobe dnešnej stále silnejšej konkurencie potrebuje oživiť niečím novým. A keďže v meste už štyri roky nefunguje verejné kúpalisko, sme si prakticky istí, že náš projekt bude mať predovšetkým vďaka výstavbe bazénu úspech. Zlepšenie vybavenosti hotelových izieb a hotela samého je nielen reakciou na zmenu požiadaviek klientov, ale aj našim uvedomením si, že hostia sú pre nás tí najdôležitejší a preto chceme, aby sa u nás cítili, čo najlepšie a opäť nás navštívili.

Nášmu projektu jednoducho veríme.

5 KROKY K DOSAŽENÍ PŘÍSPĚVKU OD MINISTERSTVA HOSPODÁŘSTVÍ SR

Hotel Slovakia a.s. splňuje podmínky, které byly uvedené v kapitole 2.1 Příjemci pomoci a v kapitole 2.2 Oprávněné projekty. Na základě toho se v následujících podkapitolách budu věnovat jednotlivým krokům, které bude hotel muset absolvovat, když bude chtít získat finanční příspěvek od Ministerstva hospodářství Slovenské republiky.

5.1 Krok číslo 1

Součástí „Schémy“ je pět příloh. Prvním krokem by bylo vyplnění standardizovaného formuláře pro žadatele o poskytnutí pomoci. Nejdříve se vyplní identifikační údaje o žadateli. Jeho jméno, sídlo, statutární zástupce. Pak se přejde k informacím o žadateli. Udá se počet zaměstnanců, jestli je žadatel plátcem DPH, nebo ne, kam se má převést finanční příspěvek, na koho se obrátit (určí se kompetentní osoba za projekt), výška oprávněných nákladů. Vypracují se podklady určené v přílohách „Schémy“ a vypracuje se projekt.

Ž i a d o s ť ¹⁾

**o poskytnutie nenávratného finančného príspevku pre žiadateľov
v rámci Schémy podpory rozvoja cestovného ruchu v SR č. 6
na rok 2005**

(schéma pomoci *de minimis*)

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE O ŽIADATEĽOVI

A Fyzická osoba

1. Priezvisko, meno, titul

--

2. Trvalé bydlisko

PSČ:	miesto:	ulica:
č.		
tel. č.:		

¹⁾ vyplňte strojom alebo paličkovým písmom

3. Obchodné meno (v zmysle živnostenského oprávnenia) 4. a) IČO

b) DIČ

5. Zapísaný v obchodnom registri ²⁾áno ☐ nie ☐

6. Dátum začatia živnosti

7. Adresa sídla podnikania fyzickej osoby

PSČ:

miesto:

ulica:

č.

tel. č.:

fax. č.:

B Právnická osoba

8. Obchodné meno (v zmysle výpisu z Obchodného reg.)

Slovakia, a.s.

9. IČO /DIČ

12 345 678

10. Sídlo podnikateľského subjektu

PSČ: 914 51

miesto: Trenčianske Teplice

ulica: T. G. Masaryka

č.3

tel. č.:

fax. č.:

11. Údaje o štatutárnom zástupcovi podnikateľského subjektu

Titul, priezvisko, meno

Ing. XX

rodné číslo:

funkcia: riaditeľ

INFORMÁCIE O ŽIADATEĽOVI12. Celkový počet zamestnancov k 31. 12. roku, ktorý
predchádza roku podania žiadosti:

44

13. Plateľ DPH : ¹⁾ áno x nie ☐

14. Číslo účtu žiadateľa, na ktorý bude môcť byť prevedený finančný príspevok:

²⁾ príslušnú kolonku vyznačte krížikom

Názov peňažného ústavu a pobočky Banka Z	Číslo účtu 555 222/ 1425
---	-----------------------------

15. Pomoc <i>de minimis</i> prijatá ku dňu podania žiadosti za posledné tri kalendárne roky (v zmysle § 3 Zákona o štátnej pomoci č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov):	Forma, výška pomoci <i>de minimis</i> , poskytovateľ, schéma, podľa ktorej bola pomoc poskytnutá a dátum prijatia pomoci

16. Identifikácia osoby, na ktorú sa možno obrátiť pri riešení žiadosti

Titul, meno, priezvisko Ing. Božena Malá	funkcia zástupkyňa riaditeľa
tel.č.:	fax č. :

17. Výška oprávnených nákladov

14 000 000,- Sk
Slovom: štrnásť miliónov slovenských korún

18. Podklady podľa prílohy č. 2
vid' kapitola 5.2

19. Projekt podľa prílohy č. 3
vid' kapitola 5.3

20. Vyhlásenie žiadateľa

Vyhlasujem, že údaje uvedené v žiadosti a v jej prílohách sú pravdivé. Súhlasím s poskytnutím týchto údajov povereným zamestnancom Ministerstva hospodárstva SR, za účelom posúdenia žiadosti alebo vykonania kontroly účelovosti vynaložených finančných prostriedkov, ktoré boli poskytnuté na Projekt. Zoznamy príjemcov pomoci budú zverejňované v Obchodnom vestníku.

Dátum	Podpis osoby oprávněné konat v mene žadatele
	Pečiatka

5.2 Krok číslo 2

Podle přílohy číslo 2 musí hotel povinně dodat a to znamená i vybavit si následující materiály:

- stavební povolení v případě výstavby, rekonstrukce anebo modernizace zařízení cestovního ruchu
- při movitém majetku závazný příslib dodavatele o jeho dodávce
- ověřenou kopii živnostenského oprávnění
- výpis z obchodního registru ne starší jako 3 měsíce (lhůta se počítá ode dne podání žádosti)
- výpis z registru trestů ne starší jako 3 měsíce (fyzické osoby nebo statutárního orgánu, lhůta se počítá ode dne podání žádosti)
- potvrzení daňového úřadu o výšce daňových nedoplatků podle stavu k 31.12. roku, který předchází roku podání žádosti
- potvrzení o výšce nedoplatků v důchodovém, zdravotním, nemocenském pojištění a pojištění v nezaměstnanosti, které není starší jak tři měsíce (lhůta se počítá ode dne podání žádosti)
- výkaz zisků a ztrát a rozvaha k 31.12. roku, který předchází roku podání žádosti
- vyhlášení žadatele – písemný závazek o provozování zařízení cestovního ruchu, na které žádá poskytnout pomoc (provoz minimálně 5 let od uvedení zařízení do provozu nebo začátkem poskytování služeb).

5.3 Krok číslo 3

V následujícím kroku bude vypracován samotný projekt. V něm bude objasněno, proč se hotel vůbec rozhodl pro tento projekt, jaké cíle chce tím dosáhnout, jaké náklady očekává a co by mu to mělo přinést. Při sestavování projektu pro tenhle účel, bude využito

podkladů, které byly vypracovány pro banku, při žádosti o úvěr. Jedná se především o rozpočet projektu, způsob financování, atd.

Projekt modernizácie hotela Slovakia

Objekt hotela Slovakia je situovaný v kúpeľnom strede mesta Trenčianske Teplice, priamo na pešej zóne. Poloha je strategická, hotel je dobre napojený na hlavné mestské pešie ťahy a má i bezkonfliktný prístup pre osobné a zásobovacie motorové vozidlá. Výhodou je tiež dostatočne veľké strážené parkovisko pre hotelových hostí. Hotel prešiel v poslednom období pomerne rozsiahlou modernizáciou, ktorá bola orientovaná na zvýšenie štandardu ubytovania a poskytovania služieb hotelovým hosťom i ostatným návštevníkom. Časť hotelových izieb je už po rekonštrukcii, zrealizovala sa moderná kongresová sála, čím sa rozšírili možnosti hotelu ponúkať i kongresovou turistiku. V suterénnych priestoroch sa vybudovalo moderné relaxačné centrum, zamerané na rehabilitačno-relaxačné pobyty s využitím danosti kúpeľného mesta. Táto investícia pomohla naštartovať zásadné zmeny v klientele a zvýšila záujem o lokalitu.

Hotel však i pri súčasnom vysokom štandarde poskytovaných služieb nespĺňa v plnej miere podmienky a požiadavky kúpeľnej turistiky a to z toho dôvodu, že hotel nemá vlastný plavecký bazén. Tento nedostatok sa prejavil hlavne v posledných dvoch rokoch, kedy bolo v Trenčianskych Tepliciach z technických príčin uzatvorené letné termálne kúpalisko „Zelená žaba“. Pretože je rekonštrukcia veľmi finančne náročná a majiteľ nemá na jej realizáciu dostatok financií, dá sa predpokladať, že kúpeľné mesto bude ešte niekoľko rokov bez verejného letného kúpaliska, čo sa negatívne odzrkadlí hlavne u subjektov poskytujúcich ubytovacie a stravovacie služby.

Súčasnú klientelu tvoria hostia zmluvne kontrahovaných cestovných kancelárií, hostia, ktorí sa zúčastňujú kongresovej turistiky a volní pasanti. Vplyv zvýšenia kvality ubytovania a hlavne doplnenie ponúk o hotelový bazén a nové produkty predpokladá jednak stabilizovanie hostí cestovných kancelárií, pretože sa im zlepši komfort ubytovania a služieb, a jednak zvýšenie počtu pasantov a hostí požadujúcich služby hotelového zážitkového bazénu v kombinácii s už existujúcim Relax centrom.

Dôvody na orientáciu práve na takto projektované zameranie vyplývajú z nutnosti reagovať na zmenené podmienky na trhu, či už v rámci lokálnych podmienok, ekonomiky,

konkurencie, ale hlavne z hľadiska zmien v požiadavkách klientov, ktorí sú čím ďalej, tým viac skúsenejší, náročnejší a za vynaložené finančné prostriedky požadujú odpovedajúcu kvalitu. Okrem toho, tlak nákladov a ekonomického vnútorného prostredia je tak silný, že bez nárastu tržieb nemá hotel šancu čeliť konkurencii a trhu. Ako doterajšia, tak i budúca klientela, kde je vysoký podiel cudzincov, neakceptuje vzhľadom na svoje stabilné domáce ekonomické prostredie hotelom požadované medzročné cenové nárasty s odôvodnením, že rastú náklady. Skôr naopak, vyžaduje dlhodobu stabilné ceny.

Navrhovaný projekt vychádza zo skutočnej potreby oživiť cestovný ruch v lokalite kúpeľného mesta Trenčianske Teplice, ktoré má v poskytovaní služieb cestovného ruchu dlhoročnú tradíciu, výhodnú lokalizáciu, ešte stále určitý image miesta oddychu a rekreácie, avšak vzhľadom na ekonomické a spoločenské zmeny za posledné obdobie zaostáva za zmenenými požiadavkami meniaceho sa dopytu.

Hlavnými navrhovanými charakteristikami projektu sú:

- zrekonštruovanie hotelových izieb a obslužných priestorov
- vybudovanie vlastného hotelového plaveckého bazénu s príslušenstvom.

Hlavným cieľom je zvýšenie vytťažnosti ubytovacích kapacít a vytvorenie podmienok pre spokojnosť hostí. Tým chce hotel zabezpečiť svoju ekonomickú prosperitu. Cieľovými trhmi sa stávajú:

- zahraniční a domáci hostia požadujúci rehabilitačno – relaxačné pobyty,
- zahraniční a domáci hostia v aktívnom veku vyhľadávajú pobyty „wellness“,
- hostia zúčastňujúci sa cieľenej kongresovej turistiky s využitím danosti lokality.

Rozpočet projektu je stanovený na 14 mil. Sk. Stavebné náklady sú vo výške 6 010 tis. Sk, náklady v technologickej časti 4 750 tis. Sk, vybavenosť 3 050 tis. Sk a iné investičné náklady vo výške 190 tis. Sk. Celkový rozpočet vyzerá nasledovne:

(viď kapitola 4.2 Průvodní list – Ekonomické údaje o projekte)

Predpokladá sa, že projekt bude odfinancovaný z príspevku od Ministerstva hospodárstva SR v požadovanej výške 4 mil. Sk a z úveru od banky vo výške 10 mil. Sk.

Vďaka projektu bude môcť hotel Slovakia ponúkať kvalitnejšie ubytovanie, ktoré bude zodpovedať stále sa zvyšujúcim podmienkam klientov. Aj nároční hostia tak nájdu v hoteli

to, čo hľadajú. Vybudovaním plaveckého bazénu si hotel bude môcť získať i väčšie množstvo „voľných“ klientov a tým, že bude spomínaný bazén prístupný i verejnosti, tržby kaviarne a baru budú rásť.

Očakáva sa, že daný projekt zvýši ako vyťaženosť hotela, tak aj tržby, či už z predaja vlastných výrobkov a služieb, alebo z predaja tovaru. Rovnako by mal vzrásť záujem o lokalitu Trenčianskych Teplic. Zároveň tento projekt umožní vytvorenie nových pracovných príležitostí (údržba bazénu, plavčík, posilnenie obsluhy – čašníkov – na kaviarni a v bare).

Za celý projekt zodpovedá manažment hotelu, na čele s predsedom predstavenstva, ktorý je zároveň aj riaditeľom hotelu.

5.4 Kritéria pro hodnocení Projektu a způsob určení výšky pomoci

Každý projekt bude pak hodnocen podle následujících kritérií:

- přírůstek kapacit cestovního ruchu v rámci Projektu a to i z hlediska, jestli tyto představují kvalitativní pokrok oproti předcházejícímu stavu
- komplexnost nabídky služeb cestovního ruchu v rámci Projektu
- počet nově vytvořených pracovních míst v Projektu
- ekonomická schopnost žadatele realizovat Projekt
- přínos z realizace Projektu pro daný region (lokalitu).

Disponibilní výška finančních prostředků pomoci se pak rozdělí na jednotlivé Projekty na základě pořadí určeného bodových hodnocením a v závislosti od počtu získaných bodů takhle:

Procentuální podíl z celkového množství získaných bodů	Intenzita pomoci v % oprávněných nákladů
od 75 % do 84 %	18 %
od 85 % do 94 %	22 %
od 95 % do 100 %	25 %

5.5 Krok číslo 4

Po schválení požadovaného příspěvku se sepíše smlouva o poskytnutí nenávratného finančního příspěvku určeného na podporu rozvoje cestovního ruchu v Slovenské republice podle „Schémy podpory rozvoja cestovného ruchu v SR č. 6“. Smlouva je uvedena v přílohách (Příloha č. 4). A následně už nic nebrání tomu, aby se daný projekt začal uskutečňovat.

Tyhle kroky by měli hotelu Slovakia zabezpečit získání nenávratného finančního příspěvku. Samozřejmě nesmí zapomenout na všechny materiály, které jsou spomenuty v kroku číslo 2. To jsou podklady, které musí 100% poskytnout.

Po získání příspěvku a taky úvěru od banky už nic nebrání tomu, aby se hotel začal plně věnovat projektu, který má podle mého názoru předpoklady, aby přinesl očekávané výsledky.

ZÁVĚR

Svou diplomovou práci jsem věnovala problému financování investičního záměru. Ten jsem aplikovala přímo na konkrétní situaci – hotel Slovakia, a.s. se sídlem v Trenčianských Teplicích se rozhodl pro rekonstrukci částí hotelových pokojů a pro výstavbu plaveckého bazénu, který by byl přístupný i pro veřejnost. Pro tenhle projekt hledal nejvýhodnější způsob financování.

Zvolila jsem pak dva možné způsoby financování – pomocí úvěru od banky a nenávratnou půjčkou od Ministerstva hospodářství Slovenské republiky. Samozřejmě nejsou to jediné dva způsoby, ale ve své práci jsem se věnovala právě jim.

V teoretické části jsem z citované literatury shrnula získané poznatky o finanční analýze a podpůrných programech v cestovním ruchu. Finanční analýze jsem se věnovala z jednoho konkrétního důvodu. A to, že jsem ji pokládala za podklad pro banku při žádosti o poskytnutí úvěru. Při podpůrných programech jsem zmínila právě ten, který jsem později použila v projektové části – jde o finanční podporu pro projekty v rámci „Schémy podpory cestovního ruchu ve Slovenské republice č. 6. Existují ovšem i jiné programy a granty, především z fondů Evropské unie.

V analytické části jsem ze všeho nejdříve představila hotel Slovakia – jeho vznik, podnikatelskou činnost a jeho projektové plány. Pak jsem plynule přešla ke konkrétní finanční analýze, analýze hotelu. Rozebrala jsem majetkovou i finanční strukturu, zastavila se u struktury výnosů, nákladů a cash flow. Pak jsem se věnovala analýze poměrových ukazatelů – ukazatelů zadluženosti, likvidity, rentability a aktivity. Na závěr jsem se zastavila u souhrnného ukazatele – Z-skóre. Na základě této analýzy jsem došla k určitým závěrům, které jsem na konci téhle části shrnula. Výsledky finanční analýzy by měli pomoci bance posoudit finanční zdraví hotelu a správně rozhodnout, zda poskytne finanční prostředky na daný projekt nebo ne.

Ve třetí části jsem se věnovala konkrétním projektům. Nejdřív jsem vypracovala projekt pro banku. Ten byl součástí žádosti o úvěr. Snažila jsem se podat základní informace o projektu – proč se hotel pro něj rozhodl, jaké má zkušenosti s podobnými projekty, jaký je rozpočet celého projektu, cíl a jak ho navrhuje management hotelu splácet, atd. Informace by měly pomoci bance získat o investičním záměru konkrétní představu,

aby na jejích základě a na základě finanční analýzy rozhodla o přijetí nebo zamítnutí žádosti. Následně jsem se zaměřila na projekt v rámci žádosti o nenávratnou půjčku od Ministerstva hospodářství. Vypracovala jsem určité podklady, sestavila seznam, co musí hotel ještě vybavit a opět načrtla investiční záměr. Tenhle projekt by měl pomoci hotelu získat půjčku a pomocí ní odfinancovat část svých plánů.

Myslím, že jsem ve své práci splnila svůj cíl – podat informace o tom, jak se dá financovat nějaký určitý projekt, jaké možnosti jsou k dispozici a co je potřebné udělat pro získání finančních prostředků pro svůj záměr.

Získané informace byly pro mně přínosem a věřím, že pomohou i hotelu v jeho investičních plánech.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] JANOK, M. *Základy finančnej analýzy firmy*. 1.vyd. Bratislava: MIKA-Consult, 1997. 110 s. ISBN 80-967295-5-1.
- [2] KOVANICOVÁ, D. A KOL. *Finanční účetnictví v kontextu světového vývoje*. 2.vyd. Praha: POLYGON, 1999. 428 s. ISBN 80-86967-98-7.
- [3] NĚMEC, V. *Řízení a ekonomika firmy*. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, 1998. 320 s. ISBN 80-7169-613-7.
- [4] NEUMAIEROVÁ, I., NEUMAIER, I. *Výkonnost a tržní hodnota firmy*. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, 2002. 216 s. ISBN 80-247-0125-1.
- [5] PAVELKOVÁ, D. *Řízení podnikových financí*. 3.vyd. Zlín: UTB, 2001. 213 s. ISBN 80-7318-020-0.
- [6] PAVELKOVÁ, D., KNÁPKOVÁ, A., NOVÁK, T. *Řízení podnikových financí. Sbírka příkladů a případových studií*. 2.vyd. Zlín: UTB, 2002. 146 s. ISBN 80-7318-082-0.
- [7] SEDLÁČEK, J. *Účetní data v rukou manažera – finanční analýza v řízení firmy*. 2.vyd. Praha: Computer Press, 2001. 220 s. ISBN 80-7226-562-8.
- [8] STRÁŽOVSKÁ, E., STRÁŽOVSKÁ I. *Obchodné podnikanie*. Bratislava: Sprint vfra, 2000. 327 s. ISBN 80-88848-64-4.
- [9] VALACH, J. A KOL. *Finanční řízení a rozhodování podniku – 1. díl*. Praha: Vydavatelství Nad zlato, 1993. 115 s. ISBN 80-85626-12-8.
- [10] VALACH, J. A KOL. *Finanční řízení a rozhodování podniku – 2. díl*. Praha: Vydavatelství Nad zlato, 1993. 119 s. ISBN 80-85626-13-6.

- [11]*Finančná analýza podniku*. [cit. 14.března 2005] Dostupné z WWW:
<<http://lulu.eurotel.sk/palcisko/skola/pf/14.doc>>
- [12]*Podporné programy. Cestovní ruch*. [cit. 20. března 2005] Dostupné z WWW:
<www.vuez.sk/resil/resilcestovnyruch.htm>
- [13]Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky: *Schéma podpory rozvoja cestovného ruchu v SR č. 6*. [cit. 2.února 2005] Dostupné z WWW:
<<http://www.economy.gov.sk/files/cr/cr.doc>>
- [14]Firemní údaje

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 – Pyramidový rozklad ROE.....	25
Obr. 2 – Pyramidový rozklad v roce 2001.....	49
Obr. 3 – Pyramidový rozklad v roce 2002.....	49
Obr. 4 – Pyramidový rozklad v roce 2003.....	49

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Struktura aktiv v letech 2001-2003.....	37
Graf č. 2 – Struktura pasiv v letech 2001-2003.....	38
Graf č. 3 – Vývoj výnosů v letech 2001-2003.....	39
Graf č. 4 – Vývoj nákladů v letech 2001-2003.....	41
Graf č. 5 – Porovnání vývoje výnosů a nákladů v letech 2001-2003.....	41
Graf č. 6 – Vývoj cash flow v letech 2001-2003.....	42
Graf č. 7 – Vývoj ukazatelů likvidity v letech 2001-2003.....	45

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 - Vývoj aktiv hotelu Slovakia	36
Tab. 2 – Vývoj pasiv hotelu Slovakia	37
Tab. 3 – Vývoj výnosů hotelu Slovakia	38
Tab. 4 – Vývoj nákladů hotelu Slovakia	40
Tab. 5 – Vývoj cash-flow hotelu Slovakia	41
Tab. 6 – Čistý pracovní kapitál	42
Tab. 7 – Ukazatele zadlužení.....	43
Tab. 8 – Ukazatele likvidity.....	44
Tab. 9 – Ukazatele rentability.....	45
Tab. 10 – Ukazatele aktivity.....	46
Tab. 11 – Ukazatele X1 – X5 ze Z-skóre.....	47
Tab. 12 - DuPontův rozklad.....	48
Tab. 13 – Návrh splátek úvěru.....	54
Tab. 14 – Skupiny investic.....	58
Tab. 15 – Rozpočet projektu.....	60
Tab. 16 – Zdroje financování.....	61
Tab. 17 – Celkové splátky úvěru.....	61
Tab. 18 – Tržby z prodeje tovaru.....	63
Tab. 19 – Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb.....	63
Tab. 20 – Plánovaný peněžní tok.....	64

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA 1 - ROZVAHA HOTELU SLOVAKIA, A.S. V TIS. SK V LETECH 2001 -
2003

PŘÍLOHA 2 - VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT HOTELU SLOVAKIA, A.S. V TIS. SK V
LETECH 2001 – 2003

PŘÍLOHA 3 - VÝKAZ CASH FLOW HOTELU SLOVAKIA, A.S. V LETECH 2001 –
2003

PŘÍLOHA 4 – SMLOUVA O POSKYTNUTÍ NENÁVRATNÍHO FINANČNÍHO
PŘÍSPĚVKU

**PŘÍLOHA 1 - ROZVAHA HOTELU SLOVAKIA, A.S. V TIS. SK V LETECH
2001 - 2003**

		2001	2002	2003
	Aktiva celkem	56 711	57 063	51 435
A.	<i>Pohledávky za upsaný VK</i>	0	0	0
B.	<i>Stálá aktiva</i>	47 609	48 928	48 061
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	142	95	48
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	47 467	48 833	48 013
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0
C.	<i>Oběžná aktiva</i>	7 198	6 791	2 661
C.I.	Zásoby	359	434	566
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	6 507	6 107	1 768
C.IV.	Finanční majetek	332	250	327
D.	<i>Ostatní aktiva</i>	1 904	1 344	713
	Pasiva celkem	56 711	57 063	51 435
A.	<i>Vlastní kapitál</i>	40 127	39 717	33 453
A.I.	Základní kapitál	44 772	44 772	44 770
A.II.	Kapitálové fondy	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	0	0	0
A.IV.	HV minulých let	-1 107	-4 645	-5 056
A.V.	HV běžného období	-3 538	-410	-6 261
B.	<i>Cizí zdroje</i>	15 982	16 808	17 248
B.I.	Rezervy	0	488	468
B.II.	Dlouhodobé závazky	0	3	103
B.III.	Krátkodobé závazky	3 806	4 875	5 777
B.III.1.	Závazky z obchodního styku	2 888	3 863	4 130
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	12 176	11 442	10 900
C.	<i>Ostatní pasiva</i>	602	538	734

PŘÍLOHA 2 - VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT HOTELU SLOVAKIA, A.S. V TIS. SK
V LETECH 2001 – 2003

		2001	2002	2003
<i>I.</i>	<i>Tržby za prodej zboží</i>	9 222	11 325	11 792
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4 268	5 262	5 388
+	Obchodní marže	4 954	6 063	6 404
<i>II.</i>	<i>Výkony</i>	8 877	13 330	13 918
<i>II.1.</i>	<i>Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb</i>	8 877	13 330	13 918
<i>II.2.</i>	<i>Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby</i>	0	0	0
<i>II.3.</i>	<i>Aktivace</i>	0	0	0
B.	Výkonová spotřeba	5 665	6 636	7 407
+	Přidaná hodnota	8 166	12 757	12 915
C.	Osobní náklady	7 999	8 489	8 900
D.	Daně a poplatky	339	355	983
E.	Odpisy nehmotného a hmotného investičního majetku	1 950	2 215	2 193
<i>III.</i>	<i>Tržby z prodeje investičního majetku a materiálu</i>	147	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného investičního majetku a materiálu	84	0	0
<i>IV.</i>	<i>Zúčtování rezerv a časového rozlišení do provozních výnosů</i>	0	0	0
G.	Tvorba rezerv a časové rozlišení do provozních nákladů	0	0	467
<i>V.</i>	<i>Zúčtování opravních položek do provozních výnosů</i>	0	1	428
H.	Zúčtování opravních položek do provozních nákladů	162	268	143
<i>VI.</i>	<i>Ostatní provozní výnosy</i>	75	358	432
I.	Ostatní provozní náklady	99	410	5 816
*	Provozní hospodářský výsledek	-2 245	1 379	-4 727
<i>XIII.</i>	<i>Výnosové úroky</i>	1	0	0
N.	Nákladové úroky	1 076	1 422	1 283
<i>XIV.</i>	<i>Ostatní finanční výnosy</i>	50	70	80
O.	Ostatní finanční náklady	266	229	230
*	Hospodářský výsledek z finančních operací	-1 291	-1 581	-1 433
R.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1	0	101
R.1.	splatná	1	0	0
R.2.	odložená	0	0	101
**	Hospodářský výsledek za běžnou činnost	-3 537	-202	-6 261
<i>XVI.</i>	<i>Mimořádné výnosy</i>	54	5	0
S.	Mimořádné náklady	55	213	0
*	Mimořádný hospodářský výsledek	-1	-208	0
***	Hospodářský výsledek za účetní období	-3 538	-410	-6 261

PŘÍLOHA 3 - VÝKAZ CASH FLOW HOTELU SLOVAKIA, A.S. V LETECH

2001 – 2003

		2001	2002	2003
P.	Stav peněžních prostředků na zač. období	535	332	250
<i>Z</i>	<i>Účetní HV z běžné činnosti</i>	-3 538	-410	-6 261
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	249	2 932	2 714
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	1 950	2 215	2 193
A.1.5.	Změna zůstatků rezerv	0	0	-20
A.1.6.	Změna stavu přechodných účtů aktiv	-1 860	560	631
A.1.7.	Změna stavu přechodných účtů pasiv	159	424	196
A.1.8.	Změna stavu opravních položek	0	-267	-286
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	-749	1 395	5 109
A.2.1.	Změna stavu pohledávek ze základních podnik.činností	-384	399	4 339
A.2.2.	Změna stavu krátk.závazků ze základní podnik.činností	-322	1 071	902
A.2.3.	Změna stavu zásob	-43	-75	-132
A.3.	Úroky účtované do nákladů	1 076	1 422	1 283
A.4.	Úroky účtované do výnosů	-1	0	0
<i>A*</i>	<i>HV z běžné činnosti před zdaněním, upraven o vliv nepen.operací, změn prac.kapitálu a úroků</i>	-2 963	5 339	2 845
A.5.	Položky vyloučené ze zákl.podn.činností proto, že patří do invest. anebo fin. činnosti	-63	0	0
A.6.	Specifické položky	0	0	0
<i>A**</i>	<i>Peněžní toky před alternativně vykazovanými a ost. položkami do zákl. podnikatelských činností</i>	-3 026	5 339	2 845
A.7.	Alternativně vykazované položky	0	0	0
A.8.	Ostatní položky, které ovlivňují peněžní toky ze zákl. podn.činností a nebyla pro ně náplň v předcházej.řádcích	0	-355	-243
<i>A***</i>	<i>Čistý peněžní tok ze základních podnik. činností</i>	-3 026	4 984	2 602
B.	Peněžní toky investičních činností	-6 492	-2 910	-700
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-6 639	-2 910	-700
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	147	0	0
<i>B***</i>	<i>Čistý peněžní tok z investičních činností</i>	-6 492	-2 910	-700
<i>C</i>	<i>Čistý peněžní tok po financování investic</i>	-9 518	2 074	1 902
D.1.	Změny stavu dlouhodob.(případ.krátkodob.) závazků	10 390	-734	-542
D.1.1.	Příjmy z přijat.úvěrů a půjček od finanč.institucí (bank)	10 790	66	2000
D.1.2.	Výdaje na splácení úvěrů a půjček přijat.od finan.institucí	-400	-800	-2542
D.4.	Alternativně vykazované položky	-1 075	-1 422	-1 283
D.4.1.	Přijaté úroky	1	0	0
D.4.2.	Zaplacené úroky (kromě kapitalizovaných)	-1 076	-1 422	-1 283
<i>D***</i>	<i>Čistý peněžní tok z finančních činností</i>	9 315	-2 156	-1 825
<i>F.</i>	<i>Změna stavu peněžních prostředků</i>	-203	-82	77
R.	Stav peněžních prostředků na konci období	332	250	327

PŘÍLOHA 4 – SMLOUVA O POSKYTNUTÍ NENÁVRATNÍHO FINANČNÍHO PŘÍSPĚVKU

Reg. číslo:

Zmluva o poskytnutí nenávratného finančního příspěvku určeného na podporu rozvoja cestovného ruchu v SR podľa Schémy podpory rozvoja cestovného ruchu v SR č. 6

č. 00.....2003

uzavretá podľa § 269 a nasl. Obchodného zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Ministerstvo hospodárstva SR

Mierová č. 19

827 15 Bratislava

Zastúpené: Ing. Lászlóm Pomothym, štátnym tajomníkom

IČO: 686832

(ďalej len „ministerstvo“)

a

obchodný názov spoločnosti - príjemcu pomoci

sídlo spoločnosti

(presná adresa)

štatutárny orgán: xy - konateľ

IČO: xx xxx xxx

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu, Oddiel: ..., vložka č.

.....

(ďalej len „príjemca pomoci“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o poskytnutí nenávratného finančního příspěvku na základe žiadosti o finančný príspevok a po predložení Projektu zo dňa na základe rozhodnutia Hodnotiacej komisie podľa záväzných podmienok **Schémy podpory rozvoja cestovného ruchu v SR č. 6** (ďalej len „Schéma“), čo je poskytovanie pomoci **de minimis** (ďalej len „pomoc“).

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je poskytnutie pomoci de minimis vo forme nenávratného finančního příspěvku (ďalej len „finančný príspevok“) vo výške,- Sk, slovom slovenských korún, ako časť oprávnených nákladov vo výške Sk, preinvestovaných v súlade s podmienkami Schémy.

2. Finančný príspevok sa poskytuje na základe realizácie Projektu :

..... (názov a miesto investičnej akcie).

Čl. II

Účel použitia finančného príspevku

1. Prijemca pomoci je povinný finančný príspevok použiť na krytie nákladov vynaložených na Projekt, alebo na úhradu istiny prislúchajúcej k investičnému úveru, ktorý bol poskytnutý na výstavbu nového alebo na rekonštrukciu a modernizáciu zariadenia cestovného ruchu alebo na obstaranie hmotného majetku určeného na poskytovanie doplnkových služieb cestovného ruchu.

Čl. III

Vyplatenie finančného príspevku

1. Ministerstvo prostredníctvom Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. poukáže finančný príspevok jednorazovo na účet príjemcu pomoci do 5 dní po splnení podmienok uvedených v písm. J bod 8 Záväzných podmienok Schémy na účet č.(účet klienta).

Čl. IV

Povinnosti príjemcu pomoci

Príjemca pomoci je povinný:

1. Splniť všetky podmienky uvedené v písm. CH. bod 3 Záväzných podmienok Schémy.
2. Umožniť verifikáciu predložených údajov, kontrolu realizácie podporovaného projektu a kontrolu dodržiavania podmienok zmluvy povereným zamestnancom Ministerstva hospodárstva SR a Úradu pre štátnu pomoc, kontrolným orgánom podľa § 44 zákona NR SR č. 303/1995 Z.z. o rozpočtových pravidlách v znení neskorších predpisov počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu, t. j. 5 rokov po vyplatení príspevku.
3. Dodržiavať podmienky poskytnutia štátnej pomoci určené v Záväzných podmienkach a v zákone č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení zákona č. 434/2001 Z. z.
4. Prijemca pomoci sa zaväzuje uhradiť jednorázový poplatok na účet banky č. 56432777/3000 vo výške 8 000,- Sk (slovom: osemtisíc korún slovenských) pred vyplácaním finančného príspevku bankou.

Čl. V

Odstúpenie od zmluvy, krátenie a vrátenie finančného príspevku

1. Ministerstvo má právo odstúpiť od zmluvy a neposkytnúť finančný príspevok, ak príjemca pomoci:
 - a) nedoručil akceptovanú zmluvu do 30 dní v zmysle Čl. VI ods. 2 tejto zmluvy,

- b) uviedol nepravdivé údaje alebo nesplnil povinnosti vyplývajúce z Čl. IV tejto zmluvy.
2. Prijemca pomoci je povinný vrátiť poskytnutý finančný príspevok ak nesplní povinnosti v zmysle Čl. IV tejto zmluvy.
3. Ak príjemcovi pomoci vznikla povinnosť vrátiť finančný príspevok v zmysle Čl. V ods. 2 tejto zmluvy, je povinný v zmysle § 18 ods. 4 Zákona č. 231/1999 Z.z. o štátnej pomoci súčasne zaplatiť úrok vo výške dvojnásobku % diskontnej sadzby Národnej banky Slovenska, ktorý sa účtuje odo dňa vyplatenia finančného príspevku do dňa úplného vrátenia finančného príspevku.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva na poskytnutie finančného príspevku nadobúda účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluvný vzťah trvá 5 rokov po vyplatení finančného príspevku a v prípade povinnosti vrátenia finančného príspevku, do úplného splatenia sumy, ktorá sa vracia, včítane stanoveného úroku.
2. Akceptačná lehota na podpísanie zmluvy je 30 dní od podpísania zmluvy ministerstvom. V tomto termíne je príjemca pomoci povinný doručiť zmluvu ministerstvu.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, tri rovnopisy pre ministerstvo a dva rovnopisy pre príjemcu pomoci. Príjemca pomoci tri vyhotovenia bezodkladne vráti ministerstvu.

V Bratislave
Pečiatka a podpisy ministerstva:

V.....dňa.....
Pečiatka a podpis príjemcu pomoci:

Ing. László Pomothy
štátny tajomník

x y
konateľ