

Vysoká škola ekonomická v Praze

## **Diplomová práce**

2019

Bc. Kalina Teneva

Vysoká škola ekonomická v Praze  
Fakulta financí a účetnictví  
Katedra financí a oceňování podniku  
Studijní obor: Finance



**Strategická a finanční analýza firmy P3 Prague D1 s.r.o.**

Autor diplomové práce: Bc. Kalina Teneva

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Jaroslava Holečková, Ph.D.

Rok obhajoby: 2019

### *Prohlášení*

Prohlašuji, že diplomová práce na téma Strategická a finanční analýza firmy P3 Prague D1 s.r.o. byla zpracována použitím odborné literatury a informací, na něž odkazuji na konci této práce.

V Praze dne .....

Podpis.....

### *Poděkování*

Tímto bych ráda poděkovala paní doc. Ing. Jaroslavě Holečkové, Ph.D. za cenné rady, doporučení, čas a ochotu vést moji diplomovou práci.

### **Anotace:**

Cílem mé diplomové práce „Strategická a finanční analýza firmy P3 Prague D1 s.r.o.“ je analyzovat vybranou společnost a následně ji porovnat s jejími konkurenty za období 2012–2017. Diplomová práce se skládá ze dvou částí. Teoretická část je zaměřena na problematiku finanční a strategické analýzy. V praktické části jsou aplikovány teoretické metody a poznatky již získané v první části práce, které jsou použity při provedení analýzy vybrané společnosti P3 Prague D1 s.r.o. Na začátku praktické části je představen analyzovaný podnik a jeho konkurenti. Část práce je věnovaná horizontální a vertikální analýze společnosti *P3 Prague D1* a komparaci poměrových ukazatelů, bonitních a bankrotních modelů s jejich konkurentů. Zbytek práce je věnován strategické analýze společnosti *P3 Prague D1*.

### **Klíčová slova:**

Finanční analýza, Strategická analýza, P3 Prague D1, horizontální a vertikální analýza, ukazatele rentability, ukazatele likvidity, ukazatele zadluženosti, bonitní modely, bankrotní modely, Porterův model pěti sil, SWOT analýza

**Annotation:**

The aim of this diploma thesis „Strategic and Financial analysis of P3 Prague D1 s.r.o.“ is to analyze the financial situation of *P3 Prague D1* and to compare the results with its competitors for the period from 2012 to 2017. The diploma thesis consists of two main parts – a theoretical part and a practical part. The theoretical part presents and describes both financial and strategic analysis. The practical part consists of three parts. Firstly, *P3 Prague D1* is introduced along with its competitors. Secondly, horizontal and vertical analysis are performed on the annual results of *P3 Prague D1* and also the results of financial ratios, credibility models, profitability models and bankruptcy models are compared to the results of the competitors. Thirdly, strategic analysis is performed on *P3 Prague D1* by using SWOT analysis and Porter's five forces analysis.

**Keywords:**

Financial analysis, Strategic analysis, P3 Prague D1 s.r.o., horizontal and vertical analysis, financial ratios, credibility models, profitability models, bankruptcy models, SWOT analysis, Porter's five forces analysis

# Obsah

---

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD .....</b>                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1. Metodická část.....</b>                                     | <b>2</b>  |
| 1.1. Předmět a účel finanční analýzy .....                        | 2         |
| 1.2. Uživatelé finanční analýzy a jejich zaměření .....           | 3         |
| 1.2.1. Externí uživatelé .....                                    | 4         |
| 1.2.2. Interní uživatelé .....                                    | 4         |
| 1.3. Zdroje informací .....                                       | 4         |
| 1.4. Techniky a metody finanční analýzy .....                     | 5         |
| 1.5. Absolutní metoda .....                                       | 5         |
| 1.5.1. Horizontální analýza .....                                 | 6         |
| 1.5.2. Vertikální analýza.....                                    | 6         |
| 1.6. Poměrové ukazatele .....                                     | 7         |
| 1.6.1. Ukazatele rentability.....                                 | 7         |
| 1.6.2. Ukazatele likvidity.....                                   | 9         |
| 1.6.3. Ukazatele zadluženosti .....                               | 10        |
| 1.7. Predikce finanční tísně .....                                | 12        |
| 1.7.1. Bankrotní modely .....                                     | 13        |
| 1.7.2. Bonitní modely .....                                       | 14        |
| 1.8. Cíl a účel strategické analýzy .....                         | 15        |
| 1.8.1. Analýza makroprostředí .....                               | 16        |
| 1.8.2. Analýza mikroprostředí .....                               | 17        |
| <b>2. Praktická část.....</b>                                     | <b>20</b> |
| 2.1. Představení společnosti P3 Prague D1 s.r.o. ....             | 20        |
| 2.1.1. Charakteristika společnosti P3 Prague D1 s.r.o. ....       | 21        |
| 2.2. Představení konkurenčních společností .....                  | 21        |
| 2.2.1. Společnost CTPark Bor, spol. s r.o. ....                   | 21        |
| 2.2.2. Společnost Prologis Czech Republic III s.r.o.....          | 22        |
| 2.3. Horizontální a vertikální analýza rozvahy.....               | 22        |
| 2.3.1. Horizontální a vertikální analýza aktiv .....              | 22        |
| 2.3.2. Horizontální a vertikální analýza pasiv .....              | 25        |
| 2.4. Horizontální a vertikální analýza výkazu zisku a ztráty..... | 28        |
| 2.5. Zlaté bilanční pravidlo .....                                | 30        |
| 2.6. Poměrové ukazatele .....                                     | 31        |

|                             |                                          |           |
|-----------------------------|------------------------------------------|-----------|
| 2.6.1.                      | Analýza rentability .....                | 31        |
| 2.6.2.                      | Analýza likvidity .....                  | 33        |
| 2.6.3.                      | Analýza zadluženosti.....                | 36        |
| 2.7.                        | Predikce finanční tísně .....            | 39        |
| 2.7.1.                      | Bonitní model Králíčková Quicktestu..... | 39        |
| 2.7.2.                      | Bankrotní model Altmanova Z-skóre .....  | 41        |
| 2.8.                        | Strategická analýzy .....                | 42        |
| 2.8.1.                      | PEST analýza .....                       | 42        |
| 2.8.2.                      | Porterův model pěti sil .....            | 47        |
| 2.8.3.                      | SWOT Analýza.....                        | 49        |
| <b>ZÁVĚR .....</b>          |                                          | <b>50</b> |
| <b>Použité zdroje .....</b> |                                          | <b>53</b> |

## ÚVOD

Téma diplomové práce „Strategická a finanční analýza firmy P3 Prague D1 s.r.o.“ jsem si vybrala především z důvodu, že jsem ve skupině P3 během studií pracovala a získané teoretické znalosti jsem tak chtěla zkombinovat se znalostmi získanými při praxi.

Finanční analýze jsem se věnovala i v rámci své bakalářské práce, a proto jsem se rozhodla na toto téma navázat a zároveň ho rozšířit o strategickou analýzu. Finanční a strategická analýza jsou dle mého názoru hlavními nástroji, které jsou využívány externími uživateli při rozhodování o koupi a interními uživateli při rozhodování o prodeji daného podniku.

Cílem mé diplomové práce je vyhodnotit finanční zdraví vybraného podniku na základě výsledků z provedené finanční analýzy a pomocí strategické analýzy identifikovat jednotlivé faktory, které mají na daný podnik vliv. Časový úsek, který jsem zvolila pro obě analýzy, je období let 2012 až 2017.

Pro přehlednost bude práce rozdělena do dvou částí, metodické a praktické. V metodické části se budu věnovat významu finanční analýzy a jejích uživatelů. Následně budou vymezeny horizontální a vertikální analýzy, analýza poměrových ukazatelů a v neposlední řadě metody finanční tísně. V závěru metodické části je vymezen předmět a účel strategické analýzy. Následně jsou popsány analýza PEST a Porterův model pěti sil, jež vyjmenovávají faktory mikro a makroprostředí působících na společnost.

V rámci praktické části nejdříve představím analyzovaný podnik **P3 Prague D1** a jeho konkurenty. Dále se budu věnovat finanční a strategické analýze **P3 Prague D1**. Součástí finanční analýzy je také porovnání výsledků s konkurenčními společnostmi. Na závěr provedu strategickou analýzu společnosti **P3 Prague D1**.

V závěru této práce shrnu a vyhodnotím výsledky finanční a strategické analýzy, které byly získané v rámci praktické části.

## 1. Metodická část

Metodická část této diplomové práce je zaměřena na předmět a účel finanční a strategické analýzy. Jsou v ní rozebrány základní charakteristiky a zdroje informací, na kterých jsou jednotlivé analýzy postaveny, a jsou v ní také uvedené příklady jejich využití v rámci podnikových financí.

První část je orientována na výklad finanční analýzy, jehož součástí bude také vymezení horizontální a vertikální analýzy, ukazatelů rentability, likvidity a zadluženosti, a v neposlední řadě bonitních a bankrotních modelů.

Druhá část této metodické části obsahuje výklad strategické analýzy a jejích základních prvků, jehož součástí jsou analýza vnějšího a vnitřního potenciálu, prognóza trhu a SWOT analýza.

### 1.1. Předmět a účel finanční analýzy

*“Finanční analýza je soubor nástrojů pro interpretaci účetních výkazů z hlediska finanční situace. Její zaměření se po několika pokolení finančních analytiků v podstatě nemění”<sup>1</sup>*

Finanční analýza má klíčovou úlohu při analýze výkonnosti podniku a následně pro stanovení jeho finanční pozice. Na základě metod a postupů vyplývajících z finanční analýzy se dá hodnotit minulost, přítomnost a předpokládaná budoucnost dané podnikové jednotky. Hlavním smyslem finanční analýzy je identifikace silných a slabých stránek firmy, které by měli manažeři průběžně sledovat a vyhodnocovat, a následně na jejich základě přijímat důležitá rozhodnutí.

*„Finanční analýza má svůj význam nejen uvnitř firmy, ale také při pohledu zvenčí. Např. vnitřní finanční analýzy ukazují zaměstnancům, kam směřovat hodnocení firemní likvidity nebo možnosti zaměření výroby. Jiným příkladem může být to, že finanční analýzy mohou přicházet zvenčí a mohou podmiňovat úvěrový nebo investiční potenciál firmy.“<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup>GRÜNWARD, Rolf a Jaroslava HOLEČKOVÁ. Finanční analýza a plánování podniku. Praha: Ekopress, 2007. ISBN 978-80-86929-26-2. 22 str.

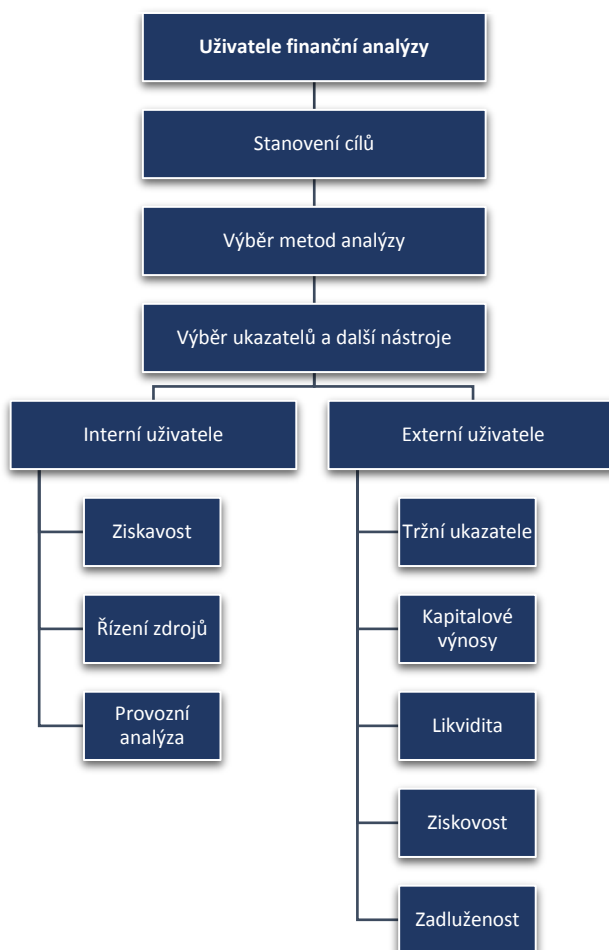
<sup>2</sup>RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4. str.11

Finanční analýza je jedním z nejdůležitějších nástrojů finančního řízení, a proto je i základem pro ocenění podniku. V rámci oceňování podniku by měla finanční analýza prověřit kvalitu financí podniku pomocí těchto dvou základních kritérií: zhodnocení vloženého kapitálu a zajištění platební schopnosti podniku.

## 1.2. Uživatelé finanční analýzy a jejich zaměření

Informace ohledně bonity podniku stojí v centru zájmu mnoha subjektů, kteří přicházejí do styku s podnikem. Finanční analýza slouží jako pomůcka nejenom akcionářům při zvážení, zda do podniku investovat či nikoliv, ale také i řadě dalších externích a interních uživatelů. Každý z nich má ovšem své specifické zájmy a sleduje různé finanční ukazatele.

Obrázek 1 Uživatelé finanční analýzy a jejich zaměření



Zdroj: vlastní grafické zpracování<sup>3</sup>

<sup>3</sup>RŮČKOVÁ, Petra. Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4

### 1.2.1. Externí uživatele

Mezi primární externí uživatele podniku patří akcionáři, kteří hledají způsob, jak zhodnotit své volné peněžní prostředky. Akcionáři a ostatní investoři mají značný zájem o informace ohledně finanční výkonnosti firmy, jež bývají obsaženy v jejích finančních výkazech. Na základě finančně-účetních podkladů se investor rozhoduje o investicích do podniku zohledněním očekávané výše výnosů při dané míře rizika. Potenciálními investory bývají investiční fondy, banky, penzijní fondy, pojišťovny a jiné fyzické osoby, kteří usilují o finanční informace podniku ze dvou různých hledisek, jednak z kontrolního a jednak z investičního. Kontrolu provádějí akcionáři vůči manažerům podniku, jelikož každý z nich sleduje různé cíle. Investiční hledisko představuje rozhodnutí o vhodné alokaci peněz do nejvýnosnějšího a méně rizikovějšího aktiva.

Dalšími externími uživateli jsou obchodní partneři, odběratelé, dodavatelé, konkurenti, stát či bankovní instituce. Ti ovšem sledují zadluženost a likviditu podniku, jelikož si chtějí ověřit možnost a reálnost, zda podnik bude plnit nároky z uzavřených smluv, tedy jeho platební schopnost.

### 1.2.2. Interní uživatele

Mezi interní uživatele patří manažeři, zaměstnanci a odboráři. Manažeři sestavují vedení podniku a jejich znalost jeho finanční situace jim umožňuje přijímat správná rozhodnutí v dobrých a špatných časech. Z finančního účetnictví čerpají informace pro finanční analýzu, které jsou základem pro dlouhodobé a operativní finanční řízení podniku. Touto cestou budou schopni zajistit optimální majetkovou strukturu při získání finančních zdrojů a způsob jejího financování, anebo při alokaci volných peněz či rozdělování disponibilního zisku. Zaměstnanci podniku přirozeně usilují o hospodářskou a finanční stabilitu podniku, což jim zajistí stejné pracovní, mzdové a sociální podmínky.

## 1.3. Zdroje informací

Hlavními zdroji informací jsou účetní výkazy, výroční zprávy, mezitímní účetní závěrky, informace finančních analytiků a manažerů podniku. Kromě těchto vnitřních zdrojů stojí za zmínku také vnější informační zdroje, například prospekty cenného papíru, burzovní zpravodajství a roční zprávy emitentů veřejně

obchodovatelných cenných papírů, pokud se tedy jedná o společnost veřejně obchodovanou na kapitálovém trhu.

Finanční situaci podniku lze jednoduše posoudit jako rozdíl mezi majetkem a cizími zdroji, anebo také jako rozdíl mezi jeho výnosy a náklady. O stavu a vývoji podnikových financí se dozvíme z účetní závěrky, a to zejména z rozvahy, výkazu zisku a ztráty či přílohy.

Většina údajů vyplývá primárně z finančního účetnictví, které musí poskytovat věrný a poctivý obraz finanční situace podniku. U některých podniků vzniká povinnost ověření auditorem, zda účetní závěrka a výroční zpráva věrně podávají skutečnou finanční situaci a výsledek hospodaření.

#### 1.4. Techniky a metody finanční analýzy

Na rozdíl od finančního účetnictví, které se řídí určitými pravidly na sestavování účetních výkazů, jež jsou legislativně upraveny a regulovány právními předpisy, u finanční analýzy není nijak vymezen systém pravidel. Existuje však několik analytických přístupů a technik analýzy, které jsou všeobecně přijímané a mají za cíl podat poctivý a věrný obraz o skutečné finanční situaci podniku jak externím, tak interním uživatelům. Mezi základní metody patří metoda absolutních ukazatelů a metoda relativních ukazatelů.

Ministerstvo průmyslu a obchodu se snaží vyvíjet jednotnou metodiku finanční analýzy při hodnocení finanční výkonnosti firem, které podnikají v průmyslu, ve stavebnictví a ve vybraných službách. Metody finanční analýzy vycházejí z pyramidového rozkladu hodnoty ekonomického zisku (zkratkou **EVA**), který odhaluje hlavní faktory, jež způsobily meziroční změny zisku.

#### 1.5. Absolutní metoda

Metoda absolutních ukazatelů pracuje s údaji přímo obsaženými v účetních výkazech. Tyto údaje zjištěné z účetních výkazů jsou v absolutním vyjádření, tzv. *absolutní ukazatele*. Absolutní ukazatelé nám pomáhají vysvětlit, určitý jev bez vztahu k jinému jevu. Tato metoda však naráží na určitá omezení, neboť nelze porovnávat výsledky různě velkých podniků.

### 1.5.1. Horizontální analýza

V rámci horizontální analýzy sledujeme vývoj jednotlivých položek z účetních výkazů za určité období. Pomocí ní vyjadřujeme rozdíl dvou sousedících roků či jinak řečeno meziroční změny. Jsou-li k dispozici kvalitní podklady, je možné významné pohyby u účetních položek zdůvodnit konkrétními finančními a nefinančními příčinami.

Nejlépeších výsledků horizontální analýzy lze dosáhnout, pokud se při jejím sestavování budeme držet určitých pravidel. První pravidlo se týká velikosti časové řady. Zde je třeba dbát na to, že čím je časová řada delší, tím vyšší vypovídající schopnost mají výsledky. Minimální počet doporučených období jsou tři. Dalším pravidlem je srovnatelnost dat. Nelze srovnávat databáze dvou podniků s rozdílnou velikostí anebo různou formou podnikání. Posledním pravidlem je vyloučit všechny náhodné vlivy, které v minulosti působily na vývoj dané účetní položky, jelikož mohou zkreslit výsledek.

*absolutní změna = hodnota běžného období – hodnota minulého období*

$$\text{změna v \%} = \frac{\text{hodnota běžného období} - \text{hodnota minulého období}}{\text{hodnota minulého období}} \times 100$$

### 1.5.2. Vertikální analýza

Vertikální analýza spočívá v poměřování jednotlivých položek zjištěných z účetních výkazů. Tato metoda je založena na takzvaném procentním rozboru finančních výkazů, tj. výsledek je procentuálně vyjádřen podílem jednotlivých položek na zvolené základně.

V rámci vertikální analýzy rozvahy se jako základna používá celková suma aktiv nebo pasiv. Při analýze výkazu zisku a ztráty se za základnu považují buď celkové výnosy, anebo celkové náklady, případně celkový výsledek hospodaření. Pomocí této metody se dá zjistit, jaké je majetková a kapitálová struktura podniku a z čeho se skládá výsledek hospodaření podniku.

Vertikální analýza se většinou využívá k mezipodnikovému srovnání, ale také v rámci podniku k hodnocení efektivnosti určité investice. Za velkou výhodu této analýzy lze považovat to, že není nijak ovlivněna inflací. Z toho vyplývá,

že vertikální analýza je vhodným nástrojem při porovnávání výkonnosti podniku v jednotlivých letech.

$$\text{poměr v \%} = \frac{\text{velikost položky}}{\text{základna}} \times 100$$

## 1.6. Poměrové ukazatele

Poměrové ukazatele jsou nejpoužívanějším nástrojem k rozboru účetních výkazů s ohledem na jejich využitelnost a porovnání s různými druhy analýz. Je tomu tak, neboť analýza poměrových ukazatelů je postavena na údajích ze základních účetních výkazů. Využívá veřejně dostupné informace, které jsou ovšem k dispozici i externím analytikům. Poměrové ukazatele, jak naznačuje jejich název, jsou sestaveny poměrem jedné nebo několika položek, vycházejících ze základních účetních výkazů, k jiné položce nebo jejich skupině. Existuje několik skupin poměrových ukazatelů, pomocí kterých hodnotíme finanční situaci podniku. Lze je třídit do následujících skupin:

- Ukazatele rentability
- Ukazatele aktivity
- Ukazatele likvidity
- Ukazatele zadluženosti
- Ukazatele solventnosti

### 1.6.1. Ukazatele rentability

Pomocí ukazatelů rentability jsme schopni zjistit výnosnost vloženého kapitálu, který byl investován do struktury daného podniku. Tyto ukazatele jsou nedílnou součástí manažerských rozhodnutí při zvažování, zda má podnik v činnosti pokračovat, nebo ji ukončit. Pomocí výnosnosti investovaného kapitálu se také investor rozhoduje o tom, jakou maximální částku je ochoten zaplatit při koupi konkrétního podniku. Ukazatele rentability obecně slouží k hodnocení celkové efektivnosti daného podniku. Podniky usilují o dosažení co největší hodnoty tohoto ukazatele.

Obecně se ukazatele rentability vyjadřují pomocí vzorce, v němž se dosažený výsledek hospodaření poměruje k částce investovaného kapitálu. Do čitatele lze dosadit následující kategorie zisku: zisk před úroky a zdaněním, zisk před zdaněním,

zisk po zdanění apod. Příslušnou ziskovou kategorii vybíráme podle požadovaného významu ukazatele a také podle zvyklostí platných v jednotlivých zemích.

- Ukazatel rentability aktiv

Ukazatel rentability aktiv (zkratkou **ROA**), neboli ukazatel celkového vloženého kapitálu, je považován za základní měřítko výkonu daného podniku. Výkon podniku je dán poměrem zisku k celkové sumě aktiv zainvestovaných do podnikání. Zde se nijak nepřihlíží k tomu, zda byl vložený kapitál financován vlastními nebo cizími zdroji.

$$ROA = \frac{\text{Zisk před úroky a zdanění}}{\text{Celková aktiva}} \times 100$$

Do čitatele ukazatele rentability aktiv lze dosadit několik ziskových kategorií. Pokud se do čitatele dosadí zisk před zdaněním a úroky, výsledek vypovídá o tom, nakolik se vlastníci a věřitelé společně podílejí na zhodnocení kapitálu. Pokud se však dosadí zisk po zdanění, navýšen o zdaněné úroky, výsledek uvádí, kolik zisku mají investované prostředky celkem vyprodukovat, aby byl podnik schopen pokrýt úroky z cizího kapitálu.

$$ROA = \frac{\text{Zisk po zdanění} + \text{úroky} \times (1 - \text{sazba daně ze zisku})}{\text{Celková aktiva}} \times 100$$

- Ukazatel rentability vlastního kapitálu

Ukazatel rentability vlastního kapitálu (zkratkou **ROE**) je považován za klíčový ukazatel pro akcionáře a vlastníky, neboť uvádí, zda dochází ke zhodnocení jimi vložených peněžních prostředků. Ukazatel výnosnosti vlastního kapitálu je vyjádřen jako podíl zisku po zdanění na vloženém kapitálu. Hlavním cílem investorů je dosáhnout co nejvyšší výnosnosti jimi investovaného kapitálu a vybrat mezi různými alternativními investicemi tu, jež má nejnižší riziko.

$$ROE = \frac{\text{Zisk po zdanění}}{\text{Vlastní kapitál}} \times 100$$

Pokud se hodnota **ROE** dlouhodobě pohybuje pod anebo se rovná výnosnosti alternativních investičních aktiv, znamená to, že podnik musí ukončit činnost anebo projít rozsáhlou restrukturalizací. Tento ukazatel používáme i v případě, kdy zvažujeme, zda se nám podnikové aktivity více vyplatí financovat z vlastních zdrojů,

anebo ze zdrojů cizích. Pokud se podnik rozhodne o využití cizích zdrojů, hodnota ukazatele rentability vlastního kapitálu má být vyšší než hodnota rentability celkového vloženého kapitálu.

#### 1.6.2. Ukazatele likvidity

Pomocí ukazatelů likvidity se vyjadřuje platební schopnost podniku, což znamená, že je podnik schopen splácet svoje krátkodobé závazky ve stanovené době splatnosti a plné výši. Ve finanční analýze se platební schopnost pojí s pojmy likvidity, likvidnosti a solventnosti, které spolu úzce souvisí.

Podnik je solventní v případě, kdy je schopen svoje závazky hradit včas. Podmínkou solventnosti je existence likvidity v rámci podnikové jednotky. Likvidita vyjadřuje schopnost podniku přeměnit majetek na peníze za účelem úhrady závazků, kdežto pojmem likvidnosti se označuje vlastnost majetku, tj. čím rychleji lze přeměnu majetku na peníze realizovat, tím likvidnější aktivum je.

Ve finanční analýze rozlišujeme tři základní ukazatele likvidity, kteří se mezi sebou liší stupněm likvidnosti.

- **Ukazatel okamžité likvidity**

Ukazatel okamžité likvidity, ještě označována jako likvidita 1. stupně (anglicky **cash ratio**, zkratkou **OL**), představuje poměr krátkodobé finanční likvidity ke krátkodobému pasivu. Za krátkodobý finanční majetek považujeme peněžní prostředky na bankovních účtech či v pokladně, ale také další peněžní ekvivalenty, například volně obchodovatelné cenné papíry, šeky a termínované účty se splatností nejvýše do 3 měsíců.

$$OL = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek}}{\text{krátkodobá pasiva}}$$

Pro tento ukazatel platí doporučená hodnota v intervalu 0,9-1,1. Pro Českou republiku bývá tento interval rozšiřován v dolní mezi, kde dle metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu hodnota dosahuje 0,2. Pokud ukazatel okamžité likvidity nedosahuje doporučené hodnoty, nemusí to znamenat finanční tíseň firmy, neboť v dnešní době mezinárodní společnosti s holdingovou strukturou běžně využívají k profinancování nedostatku peněžních prostředků tzv. cashpooling.

Anglický termín cashpooling označuje nástroj k optimalizaci podnikových účtů, tj. na denní bázi dochází ke konsolidaci zůstatků na podnikových účtech.

- **Ukazatel pohotové likvidity**

Ukazatel pohotové likvidity bývá označován jako likvidita 2. stupně (anglicky **acid test**, zkratkou **PL**). Tento ukazatel poměří součet krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku ke krátkodobému pasivu. Krátkodobé pohledávky vstupují do výpočtu až po odečtení opravných položek k nim vytvořených. Ty však lze považovat za jisté budoucí peněžní prostředky, které do společnosti připlynou, pokud analyzovaný podnik působí ve vyspělé ekonomice.

Pro ukazatel pohotové likvidity se doporučovaná hodnota pochybuje v rozmezí 1,0 – 1,5. Pokud tento ukazatel dosahuje hodnoty 1,0, je podnik schopen svoje závazky pokrýt bez nutnosti prodeje oběžných aktiv. Pokud je ale výsledná hodnota vyšší než 1,5, znamená to neproduktivní využívání vloženého kapitálu, což negativně ovlivňuje jeho výnosnost.

$$PL = \frac{\text{krátkodobé pohledávky} + \text{krátkodobý finanční majetek}}{\text{krátkodobá pasiva}}$$

- **Ukazatel běžné likvidity**

Ukazatel běžné likvidity, též označován jako likvidita 3. stupně (anglicky **current ratio**, zkratkou **BL**), představuje podíl oběžných aktiv na krátkodobém pasivu. Pomocí tohoto ukazatele jsme schopni zjistit, kolikrát oběžná aktiva pokrývá krátkodobé závazky podniku.

Pro ukazatel běžné likvidity platí doporučená hodnota kolem 1,5. Čím vyšší je tato hodnota, tím více jsou oběžná aktiva kryta dlouhodobými zdroji. Tento ukazatel hodnotí, zda podniková jednotka používá na úhradu krátkodobých závazků položky aktiv, jež jsou k tomu určeny.

$$BL = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobá pasiva}}$$

### 1.6.3. Ukazatele zadluženosti

*„Pojmem „zadluženost“ vyjadřujeme skutečnost, že podnik použije k financování aktiv své činnosti cizí zdroje, tedy dluh. V reálné ekonomice u velkých podniků*

*nepřichází v úvahu, že by podnik financoval veškerá svá aktiva z vlastního anebo naopak jen z cizího kapitálu.*“<sup>4</sup>

Pomocí ukazatele zadluženosti se hodnotí podniková struktura z finančního pohledu. Vzhledem k tomu, že vlastní kapitál je považován za dražší zdroj financování než kapitál cizí, každá podniková jednotka si může dovolit určitou výši zadluženosti. Vysoká zadluženost však vystavuje vlastníky finančnímu riziku, což může následně vést ke krachu společnosti.

Podnik využívá cizí kapitál na financování svých aktivit pouze za předpokladu, že náklady spojené s nimi nepřevažují výnosnosti celkového vloženého kapitálu. Náklady cizího kapitálu jsou pro podnik úrokem, kdežto náklady na vlastní kapitál se liší v závislosti na právní formě společnosti. U akciové společnosti jsou to dividendy, zatímco u společnosti s ručením omezením, družstev a komanditních společností je to podíl na zisku.

- **Věřitelské riziko**

Ukazatel věřitelského rizika (anglicky **debt ratio**) je základním ukazatelem, jenž zpravidla vyjadřuje celkovou zadluženost. Tento ukazatel poměruje cizí zdroje k celkovým aktivům v relativním vyjádření. Čím více hodnota cizích zdrojů převažuje nad hodnotou celkových aktiv, tím více je firma zadlužená a stupeň rizika stoupá. Při analýze tohoto ukazatele musíme vždy brát v potaz hodnotu rentability úhrnného vloženého kapitálu. Vysoká hodnota ukazatele zadluženosti neznámá, že je podnik usouzen k zániku, pokud je hodnota rentability celkového kapitálu vyšší než procento placených úroků. Z tohoto důvodu pro tento ukazatel nelze přesně stanovit doporučené hodnoty.

$$\text{věřitelské riziko v \%} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{celková aktiva}} \times 100$$

- **Úrokové krytí**

Ukazatel úrokového krytí (anglicky **times interest earned ratio**) procentuálně vyjadřuje, kolikrát zisk před úroky a zdanění pokryje nákladové úroky z cizího kapitálu. Tento ukazatel informuje o tom, zda je podnik schopen uhradit svoje

---

<sup>4</sup>**RŮČKOVÁ, Petra.** Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 6. Aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4. str.67

závazky z úroků. Nejvíce se o hodnotě úrokového krytí zajímají banky, akcionáři a věřitelé.

Do výpočtu ukazatele úrokového krytí se zahrnuje zisk před úroky a zdaněním, protože tento ukazatel není ovlivněn zdaněním, jež se může lišit v závislosti na platném daňovém systému v konkrétní zemi. Úroky jsou obvykle daňově uznatelným nákladem, a pokud počítáme se ziskem po zdanění, může tím dojít ke snížení daňového základu a zlepšení výsledku hospodaření. Čím vyšší hodnotu ukazatele úrokového krytí podnik vykazuje, tím lepší je jeho finanční situace. Doporučené hodnoty pro tento ukazatel se pohybují v rozmezí 3 až 8.

$$\text{úrokové krytí} = \frac{\text{zisk před úroky a zdaněním}}{\text{nákladové úroky}}$$

- **Ukazatel míry samofinancování**

Ukazatel míry samofinancování (anglicky **equity ratio**) je jedním z nejvýznamnějších ukazatelů pro hodnocení finančního zdraví firmy. Tento ukazatel informuje věřitele a vlastníky o tom, jakou část svých aktivit je podnik schopen pokrýt vlastními zdroji, čili vyjadřuje stupeň finanční nezávislosti podniku. Koeficient samofinancování je převrácenou hodnotou věřitelského rizika.

$$\text{koef. samofinancování v \%} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{celková aktiva}} \times 100$$

## 1.7. Predikce finanční tísně

Finanční analýza je nástrojem, s jehož pomocí lze nejen vyhodnotit stav podniku na základě výsledku hospodaření za minulá období, ale také predikovat budoucí vývoj společnosti a rizika s ním spojená. Výsledky zajímají vlastníky, podnikový management, věřitele, obchodní partnery i zaměstnance. Jednotlivé ukazatele klasické finanční analýzy, ať již jde o absolutní nebo poměrové, mají omezenou vypovídající schopnost o tom, zda podniku hrozí zánik či nikoliv. Riziko zániku lze odhalit pomocí komplexních modelů pro predikci finanční tísně.

Zánikem jsou ohroženy podniky, jež mají křehké zdraví, jejichž platební schopnost je problematická nebo ty, které jsou příliš předlužené kvůli vlastní ztrátové činnosti. Pro predikci finanční tísně se používají bankrotní a bonitní modely, jejichž účelem je varovat management společnosti.

### 1.7.1. Bankrotní modely

*„Bankrotní modely vycházejí ze skutečných údajů a snaží se odpovědět na otázku, zda podnik do nějaké doby zbankrotuje. Jejich úkolem je tedy poskytnout včasné varování před pravděpodobným úpadkem.“<sup>5</sup>*

- Altmanův Z-skóre

Altmanův model tak, jak ho dnes známe, byl sestaven profesorem Edwardem Altmanem. Je výsledkem přímé statistické metody, pomocí níž profesor Altman dostal souhrnný index, který hodnotí finanční zdraví podniku. Tento model představuje lineární rovnici sestavenou z několika poměrových ukazatelů, jimž jsou přiřazeny jednotlivé váhy.

Pomocí modelu Altmanova Z-skóre jsme schopni zjistit, zda je firma náchylná k bankrotu.

- $X1 = \frac{\text{Pracovní kapitál}}{\text{Celková aktiva}}$
- $X2 = \frac{\text{Zadržený zisk}}{\text{Celková aktiva}}$
- $X3 = \frac{\text{Zisk před úroky a zdaněním}}{\text{Celková aktiva}}$
- $X4 = \frac{\text{Tržní hodnota vlastního kapitálu}}{\text{Celkové dluhy}}$
- $X5 = \frac{\text{Tržby}}{\text{Celková aktiva}}$

Rovnice Altmanova modelu se mohou lišit podle toho, je-li podnik veřejně obchodován na burze či nikoliv. Níže uvedená rovnice se vztahuje pouze na hodnocení společností, jež patří do skupiny veřejně obchodovatelných na burze.

$$Z = 1.2 * X1 + 1.4 * X2 + 3.3 * X3 + 0.6 * X4 + 1 * X5$$

Pokud společnost není veřejně obchodovatelná na burze, Altmanův model má podobnou lineární rovnici, avšak rozdíl je v hodnotách vah.

$$Z = 0.717 * X1 + 0.847 * X2 + 3.107 * X3 + 0.420 * X4 + 0.998 * X5$$

---

<sup>5</sup>Holečková, Jaroslava., *Finanční analýza firmy*. Praha : ASPI, a.s., 2008. ISBN 9978-80-7357-392-8 str.191.

Výsledky z tohoto modelu by měly být interpretovány následovně;

- Altmanův Z-skóre nižší než 1,2 pásma bankrotu
- Altmanův Z-skóre od 1,2 do 2,9 pásma „šedé zóny“
- Altmanův Z-skóre větší než 2,9 pásma prosperity

#### 1.7.2. Bonitní modely

*„Bonitní modely jsou založené na teoretických poznatcích, doplněných o empirické poznatky finančních analytiků, klasifikují podnik podle stupně finančního zdraví. Jejich úkol spočívá v odpovědi na otázku, zda je podnik zdravý, či ne.“<sup>6</sup>*

##### • Králíčkův Quicktest

Králíčkův Quicktest je považován za jeden z vícerozměrných modelů, který se skládá ze soustavy čtyř rovnic. Pomocí prvních dvou rovnic hodnotíme finanční stabilitu firmy a pomocí dalších dvou výnosnost podniku.

- R1  $\frac{\text{Vlastní kapitál}}{\text{Celková aktiva}}$
- R2  $\frac{\text{Cizí zdroje – peníze – účty u bank}}{\text{Provozní CF}}$
- R3  $\frac{\text{Zisk před úroky a zdaněním}}{\text{Celková aktiva}}$
- R4  $\frac{\text{Provozní CF}}{\text{Výkony}}$

Výsledkům z výše uvedených rovnic se musí přiřadit bodová hodnota.

Tabulka 1 Bodování výsledků Králíčkovy Quicktestu

|    | 0 bodů | 1 bod  | 2 body    | 3 body    | 4 body |
|----|--------|--------|-----------|-----------|--------|
| R1 | < 0    | 0-0,1  | 0,1-0,2   | 0,2-0,3   | > 0,3  |
| R2 | < 3    | 3-5    | 5-12      | 12-30     | > 30   |
| R3 | < 0    | 0-0,08 | 0,08-0,12 | 0,12-0,15 | > 0,15 |
| R4 | < 0    | 0-0,5  | 0,05-0,08 | 0,08-0,1  | > 0,1  |

Zdroj: vlastní grafické zpracování<sup>7</sup>

<sup>6</sup>Holečková, Jaroslava., *Finanční analýza firmy*. Praha : ASPI, a.s., 2008. ISBN 9978-80-7357-392-8 str.191.

<sup>7</sup>RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 6. Aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4. str.99

Hodnocení firmy se následně provádí pomocí níže uvedené rovnice (se zkratkou **KQ**). Nejdříve se hodnotí finanční stabilita firmy, a poté výnosová situace firmy. V posledním kroku hodnotíme celkovou situaci.

$$KQ = \frac{R1 + R2}{2} + \frac{R3 + R4}{2}$$

Výsledné bodové hodnocení se interpretuje podobně jako u bankrotních modelu:

- Výsledky KQ větší než 3 pásma prosperity
- Výsledky KQ od 1 do 3 pásma „šedé zóny“
- Výsledky KQ nižší než 1 pásma bankrotu

### 1.8. Cíl a účel strategické analýzy

Cílem strategické analýzy je nejdříve identifikovat, zanalyzovat a následně kvalitativně a kvantitativně vyhodnotit vnější a vnitřní potenciál podniku. Strategická analýza je klíčovým nástrojem, pomocí kterého lze vyjádřit, nakolik je podnik úspěšný a zda může čelit rizikům, jež mohou významně ovlivnit podnikatelské prostředí. Na základě výsledků z této analýzy může podnik zvolit nejefektivnější strategii pro dosažení vnitropodnikových cílů.

Strategickou analýzu považujeme za podklad, na jehož základě management určuje směr a rozsah aktivit společnosti. Následně přizpůsobuje podnikové zdroje, jimiž disponuje, k měnícímu se prostředí, ve kterém společnost působí, například podnikatelskému trhu, skupině zákazníků nebo zainteresovaným stranám.

Při provádění strategické analýzy je nutno odlišit, jaké faktory působí na vnitřní potenciál a jaké na vnější. Pro tento účel rozlišujeme faktory interní a externí. Interní faktory používáme k identifikaci silných a slabých stránek podnikové jednotky. Zde se hledá odpověď na otázku, zda má společnost nějakou podstatnou výhodu oproti konkurenci, co se týče dostupných zdrojů nebo struktury svého portfolia. Externí faktory lze souhrnně pojmenovat jako příležitosti a hrozby, jež souvisejí s podnikatelským prostředím, v němž se daný podnik pohybuje. Pod externí faktory řadíme faktory politické a ekonomické, sociální, technologické a technické, ekologické a legislativní.

Strategická analýza podnikového prostředí se rozděluje do dvou podkategorií. První podkategorie se zabývá makroprostředím, zatímco druhá zkoumá mikroprostředí.

#### 1.8.1. Analýza makroprostředí

Při analýze podnikového makroprostředí musíme nejprve identifikovat činitele, a poté je odůvodnit příčinami jejich vzniku. Podnik sám nemůže zastavit vliv těchto činitelů, protože se jedná o vnější vliv, jemuž je celé odvětví společnosti vystaveno. Jde zejména o politické a ekonomické, sociální, technologické a technické, ekologické a legislativní vlivy. Každá podniková jednotka musí sledovat trendy a přizpůsobovat jim svoji vnitropodnikovou strategii. K tomuto účelu slouží nejčastěji analýza tzv. PEST analýza.

##### 1.8.1.1. PEST analýza

PEST analýza je zkratka anglických slov **Political, Economical, Social a Technological**. Cílem této analýzy je určit faktory makroprostředí, které ovlivňují nebo budou ovlivňovat podnik. Jedná se tedy o faktory související s politicko-právním, ekonomickým, sociálně-kulturním a technologickým prostředím.

- **Politicko-právní prostředí**

Politicko-právní prostředí se soustřeďuje na faktory jako daňová politika, regulace v oblasti zahraničního obchodu, antimonopolní zákony, pracovní právo, ochrana spotřebitele, ochrana životního prostředí a v neposlední řadě politická stabilita. Všechny zmíněné faktory představují určitý rámec pravidel, který ovlivňuje úspěšnost podniku.

- **Ekonomické prostředí**

V případě ekonomického prostředí se analyzují hospodářské cykly, trendy HDP, devizové kurzy, kupní síla, úrokové míry, inflace, míra nezaměstnanosti, vývoj průměrné mzdy a daňové zatížení.

- **Sociální prostředí**

Mezi faktory sociálního prostředí patří demografický vývoj populace, změny životního cyklu, mobilita, úroveň vzdělání, změny životního cyklu a přístup k práci a volnému času.

- **Technologické prostředí**

Je stále více patrná přeměna podniku z hlediska technologií. Nové technologie se odrážejí jak ve způsobu interního řízení podniku, tak ve výsledném produktu a jeho prodeji. Hledají se nové způsoby, jak zautomatizovat a zvýšit efektivitu práce za pomoci inovací informačních technologií.

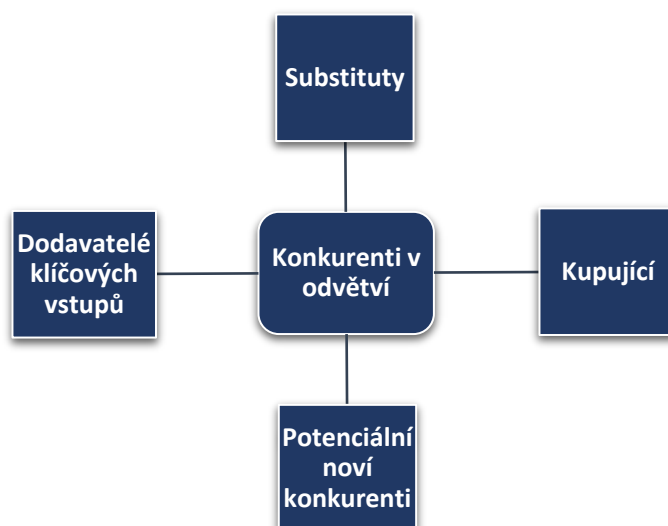
### 1.8.2. Analýza mikroprostředí

Analýza mikroprostředí vždy začíná analýzou odvětví, ve kterém podnik působí a zároveň soutěží se svými konkurenty. Táto analýza je nástrojem pro management společnosti a slouží k tomu, aby si uvědomil svou pozici na trhu ve vztahu k působící konkurenční síle. Analýza mikroprostředí umožňuje firmám identifikovat hrozby, jimž musejí čelit, a také příležitosti, jež mohou být využity jako konkurenční výhoda oproti ostatním firmám. Model, který je nejznámější při hodnocení konkurence, se nazývá Porterův model pěti sil.

#### 1.8.2.1. Porterův model pěti sil

Model pěti sil profesora Michaela E. Portera má za cíl pomoci managementu podnikové jednotky identifikovat, jaké konkurenční síly v odvětví působí a jak ovlivňují odvětví a podnik.

*Obrázek 2 Porterův model pěti sil*



Zdroj: vlastní grafické zpracování<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup>**RŮŽKOVÁ, Petra.** Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4

- **Konkurence v odvětví**

Management podniku se musí podrobněji věnovat analýze konkurence, jelikož se zde vymezí hlavní konkurenty a jejich charakteristiky, které mohou ohrozit podnik. Následně se vybrané konkurenty rozdělí do skupin podle podobnosti produktů a služeb, které nabízí. Pokud intenzita konkurence v daném odvětví je vysoká, většinou se společnosti snaží zaujmout zákazníky prostřednictvím různých zvýhodněných nabídek, například poskytnutí slevy, snížení cen, rozsáhlé marketingové kampaně a na neposledním místě také zlepšením kvality.

- **Hrozba nových konkurentů**

Další část analýzy konkurence zahrnuje také konkurenty, kteří nově vstupují na trh. Pokud každé další firmě stojí vstup na trh méně, jak z hlediska času, tak i z hlediska nákladů, naznačuje pouze o oslabení konkurenční pozici sledovaného podniku. Vstupní bariery bývají nejčastěji u odvětví vysoko ziskových, které jsou zejména kapitálově náročné a podléhají regulatorním omezením.

- **Vyjednávací síla dodavatelů**

Podle Portera síla dodavatelů výrazně ovlivňuje podnikání dané společnosti. Ta je v některých odvětvích, jako například potravinářství, skoro nulová, ale v jiných, jako jsou například strojírenství či elektronika, je nejvyšší, tedy z hlediska ceny a složení nakoupených produktů.

- **Hrozba vzniku substitutů**

Další síla z konkurenčního okolí je hrozba vzniku substitutů. Pod substitutem chápeme cokoli, co slouží zákazníkovi jako náhrada za danou službu nebo produkt, které zrovna poskytuje analyzovaný podnik. Ty nemusejí rozhodně být dokonalými substituty, ale čím víc se produkty a služby podobají, tím jednodušší se stává pro zákazníka je za konkurenční vyměnit.

### 1.8.3. SWOT analýza

SWOT analýza je jednoduchou analytickou technikou, která se soustřeďuje na zhodnocení interních a externích faktorů ovlivňujících strategické postavení firmy. Za autorem SWOT analýzy se považuje Albert Humphrey, který tuto analýzu navrhl v 60. letech 20. století. SWOT je zkratkou z počátečních písmen názvů jednotlivých

faktorů v angličtině, tj. **Strenghts, Weakness, Opportunities, Threats**. Jak vyplývá z významů těchto názvů, cílem této analýzy je podpořit silné stránky a omezit ty slabé uvnitř organizace, hledat nové příležitosti a identifikovat případné hrozby, které se nacházejí v okolí daného podniku.

*Obrázek 3 SWOT analýza*

|                 | Pozitiva      | Negativa      |
|-----------------|---------------|---------------|
| Interní faktory | Silné stránky | Slabé stránky |
| Externí faktory | Příležitosti  | Hrozby        |

*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

## 2. Praktická část

V praktické části práce jsou použity metody a postupy finanční a strategické analýzy, jež byly uvedené a vysvětlené v metodické části, na společnosti *P3 Prague D1 s.r.o.* a jejích konkurenčních společnostech. Na závěr je vyhodnoceno finanční zdraví této společnosti pomocí provedených analýz.

### 2.1. Představení společnosti P3 Prague D1 s.r.o.

Údaje společnosti v této praktické části jsou převzaty z veřejně dostupných zdrojů.



**Obchodní firma:** P3 Prague D1 s.r.o. (společnost patří do skupiny P3, jejíž obchodní název je P3 Logistic Parks)

**Datum vzniku a zápisu:** 6. února 2008

**Sídlo:** Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

**Identifikační číslo:** 28243439

**Právní forma:** Společnost s ručením omezeným

**Předmět podnikání:** výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Předmět činnosti:** pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním výlučně základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor

**Společník:** P3 Czech&Slovakia a.s.

**Podíl Společníka:** Vklad: 240 000,- Kč

Splaceno: 100%

Obchodní podíl: 100 %

Druh podílu: základní

Kmenový list: nebyl vydán

**Základní kapitál:** 240 000,- Kč

### 2.1.1. Charakteristika společnosti P3 Prague D1 s.r.o.

P3 Prague D1 s.r.o. (dále **P3 Prague D1**) je součástí skupiny P3, realitního developera skladů a průmyslových hal. Skupina P3 vzniká v roce 2009 po realizaci rebrandingu původní společnosti Pinnacle, která působila jako mezinárodní developer se sídlem v Praze a kupovala developerské objekty ve střední a východní Evropě. P3 staví a provozuje síť více než 50 průmyslových parků České republiky, na Slovensku, v Rumunsku, Polsku, Německu, Nizozemí, Francii, Itálii a Španělsku.

Společnost **P3 Prague D1** vlastní park se 4 skladovými halami o celkové pronajímatelné ploše 176,207 m<sup>2</sup> k datu zpracování této diplomové práce, které se nachází na exitu 15 dálnice D1 (Praha – Brno – Bratislava). Hlavní činnost této společnosti je pronájem skladových prostor a následná správa celého parku. Mezi nejvýznamnějšími nájemce **P3 Prague D1** patří HOPI, Schenker, YusenLogistics, Autokelly či Mountfield.

## 2.2. Představení konkurenčních společností

### 2.2.1. Společnost CTPark Bor, spol. s r.o.



Společnost CTPark Bor, spol. s r.o. (zkratkou **CTPark Bor**) patří do skupiny CTP, jež je jedním z největších konkurentů skupiny P3. Společnost **CTPark Bor** byla založena v roce 2003 a vlastní jeden z nejúspěšnějších logistických parků skupiny CTP, který je situován v západních Čechách ve městě Bor. **CTPark Bor** má k dispozici pronajímatelnou plochu o rozloze 174,771 m<sup>2</sup> k datu zpracování této diplomové práce. Tento logistický areál má více než 23 nájemníků.

## 2.2.2. Společnost Prologis Czech Republic III s.r.o.



Společnost Prologis Czech Republic III s.r.o. (zkratkou **Prologis CZ III**) patří do skupiny Prologis, jež je dalším významným konkurentem skupiny P3. Společnost **Prologis CZ III** byla založena v roce 2002 a vlastní logistický park na dálnici D1 v bezprostřední blízkosti parku **P3 Prague D1**. **Prologis CZ III** vlastní Prologis Park East D1, který je tvořen 9 budovami s moderními distribučními prostory o celkové pronajímatelné ploše 149 000 m<sup>2</sup> k datu zpracování této diplomové práce. Mezi nejvýznamnější nájemce toho parku patří L'Oréal.

## 2.3. Horizontální a vertikální analýza rozvahy

### 2.3.1. Horizontální a vertikální analýza aktiv

Tabulka 2 Horizontální analýza aktiv – absolutní vyjádření

| Položka/Rok                 | 2012/2013     | 2013/2014        | 2014/2015      | 2015/2016       | 2016/2017      |
|-----------------------------|---------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Dlouhodobý majetek</b>   | <b>-9 658</b> | <b>2 944 096</b> | <b>-82 415</b> | <b>-77 026</b>  | <b>-75 999</b> |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 0             | 98 816           | -3 294         | -3 294          | -3 005         |
| Dlouhodobý hmotný majetek   | -9 658        | 2 845 280        | -79 121        | -73 732         | -72 994        |
| <b>Oběžná aktiva</b>        | <b>7 374</b>  | <b>-19 519</b>   | <b>33 880</b>  | <b>-59 455</b>  | <b>-12 391</b> |
| Zásoby                      | -50 743       | 0                | 0              | 0               | 0              |
| Dlouhodobé pohledávky       | 0             | 15 479           | -15 479        | 10 673          | -10 673        |
| Krátkodobé pohledávky       | 57 409        | -75 449          | 39 767         | -36 694         | 1 524          |
| Krátkodobý finanční majetek | 708           | 40 451           | 9 592          | -33 434         | -3 242         |
| <b>Časové rozlišení</b>     | <b>40</b>     | <b>34 684</b>    | <b>-6 090</b>  | <b>2 578</b>    | <b>2 186</b>   |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>        | <b>-2 244</b> | <b>2 959 261</b> | <b>-54 625</b> | <b>-133 903</b> | <b>-86 204</b> |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Tabulka 3 Horizontální analýza aktiv – relativní vyjádření

| Položka/Rok                 | 2012/2013    | 2013/2014    | 2014/2015    | 2015/2016    | 2016/2017    |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Dlouhodobý majetek</b>   | <b>-0,04</b> | <b>13,57</b> | <b>-0,03</b> | <b>-0,03</b> | <b>-0,03</b> |
| Dlouhodobý nehmotný majetek | 0,00         | 0,00         | -0,03        | -0,03        | -0,03        |
| Dlouhodobý hmotný majetek   | -0,04        | 13,11        | -0,03        | -0,02        | -0,03        |
| <b>Oběžná aktiva</b>        | <b>0,08</b>  | <b>-0,19</b> | <b>0,42</b>  | <b>-0,52</b> | <b>-0,22</b> |
| Zásoby                      | -1,00        | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Dlouhodobé pohledávky       | 0,00         | 0,00         | -1,00        | 0,00         | -1,00        |
| Krátkodobé pohledávky       | 1,34         | -0,75        | 1,60         | -0,57        | 0,05         |
| Krátkodobý finanční majetek | 17,27        | 54,01        | 0,23         | -0,66        | -0,19        |
| <b>Časové rozlišení</b>     | <b>0,12</b>  | <b>95,55</b> | <b>-0,17</b> | <b>0,09</b>  | <b>0,07</b>  |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>        | <b>-0,01</b> | <b>9,29</b>  | <b>-0,02</b> | <b>-0,04</b> | <b>-0,03</b> |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Celková aktiva společnosti **P3 Prague D1** zaznamenává za celé sledované období mírný pokles, s výjimkou roku 2014, kdy došlo k výraznému růstu zapříčiněnému nárůstem dlouhodobého hmotného majetku. Dlouhodobý hmotný majetek představuje budovy a další majetek, který k nim náleží, například komunikace, infrastruktura, přípojky, oplocení a trafostanice, osvětlení, vodovod, rozvody, kanalizace, vrátnice, autobusová zastávka, parky, zahrady, nádrž na vodu a technické zhodnocení. Ke konci roku 2014 došlo k rozhodnutí o fúzi sloučením jmění se společnostmi P3 Prague D1 DC01 s.r.o., P3 Prague D1 DC02 s.r.o., P3 Prague D1 DC03 s.r.o., P3 Prague D1 DC04 s.r.o. a P3 Prague D1 Management s.r.o. po vyloučení vzájemných vztahů pro roky 2014 a 2015.

Ve sledovaném období 2013-2014 pozorujeme prudký růst krátkodobého finančního majetku zejména kvůli fúzi společností. Pod krátkodobý finanční majetek se řadí pouze účty v bankách, jelikož nájem z pronajatých prostor se vyplácí výhradně na bankovní účet společnosti. Během následujících let vykazuje krátkodobý finanční majetek klesající trend, jelikož byla tato společnost založena pouze pro správu daného majetku a není potřeba tak držet velké částky na bankovních účtech.

Od roku 2014 pozorujeme klesající trend celkových aktiv. V meziobdobí 2015-2016 je zaznamenán největší pokles u krátkodobých pohledávek, konkrétně u položky krátkodobých pohledávek – ovládaná nebo ovládající osoba, která klesla o 37 835 tis. Kč. Tyto krátkodobé pohledávky představují pohledávku za sesterskou společnost P3 Prague D8 s.r.o. Tyto pohledávky byly vyplaceny do konce roku 2016. Společnost **P3 Prague D1** běžně půjčuje svým spřízněným osobám.

Největší pokles aktiv se uskutečnil mezi roky 2015 a 2016, kdy poklesly nejenom krátkodobé pohledávky, ale také krátkodobý finanční majetek. Z krátkodobého finančního majetku má společnost pouze peníze na bankovních účtech. K poklesu této položky pravděpodobně došlo po zaplacení úroků z dlouhodobých závazků.

Závěrem horizontální analýzy je, že za celé sledované období pozorujeme největší vliv na celková aktiva u dlouhodobých aktiv, kde se dlouhodobý hmotný majetek po fúzi v roce 2014 zvýšil z pouhých 216 985 tis. Kč na 3 062 265 tis. Kč. Další nárůst u dlouhodobých aktiv byl také zaznamenán u nehmotného majetku společnosti **P3 Prague D1**. Ten představuje goodwill, který vznikl po sloučení jmění se společnostmi P3 Prague D1 DC01 s.r.o., P3 Prague D1 DC02 s.r.o., P3 Prague D1

DC03 s.r.o., P3 Prague D1 DC04 s.r.o. a P3 Prague D1 Management s.r.o. Položka goodwillu byla zaznamenána jako kladný rozdíl mezi oceněním obchodního závodu jednotlivých společností snížením o jejich převzaté závazky.

Tabulka 4 Vertikální analýza aktiv

| Položka/Rok                        | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Dlouhodobý majetek</b>          | <b>70,69%</b>  | <b>68,15%</b>  | <b>96,44%</b>  | <b>95,52%</b>  | <b>97,17%</b>  | <b>97,43%</b>  |
| <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i> | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>3,01%</i>   | <i>2,96%</i>   | <i>2,99%</i>   | <i>2,97%</i>   |
| <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>   | <i>70,69%</i>  | <i>68,15%</i>  | <i>93,43%</i>  | <i>92,56%</i>  | <i>94,18%</i>  | <i>94,46%</i>  |
| <b>Oběžná aktiva</b>               | <b>29,21%</b>  | <b>31,73%</b>  | <b>2,49%</b>   | <b>3,58%</b>   | <b>1,81%</b>   | <b>1,45%</b>   |
| <i>Zásoby</i>                      | <i>15,83%</i>  | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   |
| <i>Dlouhodobé pohledávky</i>       | <i>0,00%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>0,47%</i>   | <i>0,00%</i>   | <i>0,35%</i>   | <i>0,00%</i>   |
| <i>Krátkodobé pohledávky</i>       | <i>13,37%</i>  | <i>31,50%</i>  | <i>0,76%</i>   | <i>2,00%</i>   | <i>0,90%</i>   | <i>0,98%</i>   |
| <i>Krátkodobý finanční majetek</i> | <i>0,01%</i>   | <i>0,24%</i>   | <i>1,26%</i>   | <i>1,58%</i>   | <i>0,56%</i>   | <i>0,47%</i>   |
| <b>Časové rozlišení</b>            | <b>0,10%</b>   | <b>0,11%</b>   | <b>1,07%</b>   | <b>0,90%</b>   | <b>1,02%</b>   | <b>1,12%</b>   |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>               | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

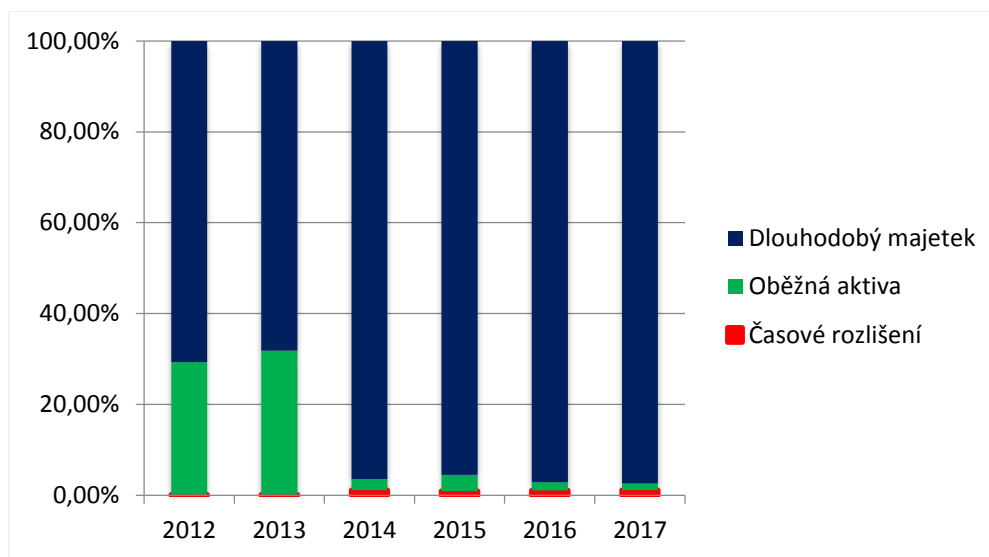
Zdroj: vlastní grafické zpracování

Za základnu vertikální analýzy byla použita celková suma aktiv. Největší podíl na celkových aktivech společnosti je ovšem dlouhodobý majetek. Největší podíl této položky pozorujeme v roce 2017, a to 97,43% a nejnižší v roce 2013 – o 68,15%. Nejvýznamnější položkou dlouhodobého majetku za celé sledované období je dlouhodobý hmotný majetek, zejména položka stavby. Tato položka vedla k největší změně u podílu dlouhodobého majetku na celkových aktivech v roce 2017, kdy došlo ke zvýšením hodnoty budovy prostřednictvím technického zhodnocení. Jedležíte zde zmínit, že největší úlohu v tomto růstu odehrála již zmíněná fúze z roku 2014, kdy došlo k výraznému nárůstu dlouhodobého hmotného majetku.

Oběžná aktiva společnosti mají relativně vysoký podíl na celkové sumě aktiv na začátku pozorovaného období, kde v roce 2012 dosáhla 29,21% a dokonce v roce 2013 ještě větší hodnoty, 31,73%. Tento vysoký podíl byl zapříčiněn nedokončenou výrobou, jež zahrnuje stavbu skladové haly, stavbu okružní křižovatky a komunikací. Oběžná aktiva v roce 2014 klesají z 31,73% na hodnotu 2,49% a až do konce sledovaného období udržují nízké hodnoty svého podílu na celkových aktivech.

Časové rozlišení aktiv mělo v poměru k ostatním položkám rozvahy nejmenší podíl na celkové sumě aktiv, u které však pozorujeme rostoucí trend za celé sledované období. Do položky časového rozlišení spadají náklady příštích období a příjmy příštích období. Příjmy příštích období představuje zrovnoměrněný nájem, tj. rozdíl mezi plným a snížením nájemným, které je nájemcům poskytováno po celou dobu nájmu. Tento rozdíl je časově rozlišen v průběhu trvání smlouvy.

Graf 1 Vývoj struktury aktiv



Zdroj: vlastní grafické zpracování

### 2.3.2. Horizontální a vertikální analýza pasiv

Tabulka 5 Horizontální analýza pasiv – absolutní vyjádření

| Položka/Rok                                   | 2012/2013      | 2013/2014        | 2014/2015       | 2015/2016       | 2016/2017       |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                        | <b>-9 130</b>  | <b>650 978</b>   | <b>47 669</b>   | <b>-33 725</b>  | <b>108 997</b>  |
| Základní kapitál                              | 0              | 40               | 0               | 0               | 0               |
| Kapitálové fondy                              | 0              | 1 138 418        | 1               | 0               | 92 128          |
| Výsledek hospodářství z minulých let          | -8 816         | -496 610         | 0               | 47 667          | -33 723         |
| Výsledek hospodářství běžného účetního období | -314           | 9 130            | 47 668          | -81 392         | 50 592          |
| <b>Cizí zdroje</b>                            | <b>-35 678</b> | <b>2 462 913</b> | <b>-100 594</b> | <b>-102 213</b> | <b>-194 675</b> |
| Rezervy                                       | 50             | 417              | 144             | 206             | -265            |
| Dlouhodobé závazky                            | -1 835         | 1 940 959        | -98 924         | 449 752         | -154 277        |
| Krátkodobé závazky                            | -33 893        | 521 537          | -1 814          | -552 171        | -40 133         |
| <b>Časové rozlišení</b>                       | <b>42 564</b>  | <b>-154 630</b>  | <b>-1 700</b>   | <b>2 035</b>    | <b>-526</b>     |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                          | <b>-2 244</b>  | <b>2 959 261</b> | <b>-54 625</b>  | <b>-133 903</b> | <b>-86 204</b>  |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Tabulka 6 Horizontální analýza pasiv – relativní vyjádření

| Položka/Rok                                   | 2012/2013    | 2013/2014    | 2014/2015    | 2015/2016    | 2016/2017    |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                        | <b>-0,16</b> | <b>13,69</b> | <b>0,07</b>  | <b>-0,05</b> | <b>0,15</b>  |
| Základní kapitál                              | 0,00         | 0,20         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Kapitálové fondy                              | 0,00         | 16,63        | 0,00         | 0,00         | 0,08         |
| Výsledek hospodářství z minulých let          | 2,81         | 41,54        | 0,00         | -0,09        | 0,07         |
| Výsledek hospodářství běžného účetního období | 0,04         | -1,00        | 0,00         | -1,71        | -1,50        |
| <b>Cizí zdroje</b>                            | <b>-0,27</b> | <b>25,64</b> | <b>-0,04</b> | <b>-0,04</b> | <b>-0,08</b> |
| Rezervy                                       | 0,28         | 1,82         | 0,22         | 0,26         | -0,27        |
| Dlouhodobé závazky                            | -0,24        | 331,73       | -0,05        | 0,24         | -0,07        |
| Krátkodobé závazky                            | -0,27        | 5,80         | 0,00         | -0,91        | -0,70        |
| <b>Časové rozlišení</b>                       | <b>0,32</b>  | <b>-0,88</b> | <b>-0,08</b> | <b>0,11</b>  | <b>-0,03</b> |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                          | <b>-0,01</b> | <b>9,29</b>  | <b>-0,02</b> | <b>-0,04</b> | <b>-0,03</b> |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Vývoj celkových pasiv za celé sledované období se pohyboval stejným způsobem jako již analyzovaný vývoj celkových aktiv. Prudký nárůst pasiv díky fúzi v roce

2014 byl následován poklesem, který pokračoval až do konce pozorovaného období. Vlastní zdroje, které představují interní zdroje financování společnosti, vzrostly o 16,63% v roce 2014 oproti předchozímu roku, a to v důsledku růstu položky kapitálových fondů, která z hodnoty 68 447 tis. Kč v roce 2012 se dostala na hodnotu 1 206 865 tis. Kč. v roce 2014. U vlastního kapitálu se střídaly růst a pokles za celé sledované období, přičemž v roce 2017 pozorujeme narůst o 108 977 tis. Kč.

Důvodem nestabilního trendu vlastního kapitálu byla položka výsledku hospodaření minulých let, která negativně vyrostla po fúzi. Hlavním důvodem tohoto negativního výsledku je naakumulovaná ztráta, vzniklá za doby stavby skladových hal v parku, neboť v té době se prostory nemohly pronajímat, generovat zisk a pokrývat náklady.

Cizí zdroje, z nichž společnost financuje svoji činnost, mají klesající trend s výjimkou roku 2014, kdy vzrostly o 25,64%, tedy absolutně o 2 462 913 tis. Kč. Tento růst v roce 2014 je zapříčiněn hlavně nárůstem položky dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím. Tato položka se zvýšila nejen kvůli fúzi, ale také z důvodu, že byla potřebna financování dostavby stávajících skladů.

Tabulka 7 Vertikální analýza pasiv

| Položka/Rok                                  | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                       | <b>17,68%</b>  | <b>14,94%</b>  | <b>21,31%</b>  | <b>23,15%</b>  | <b>23,06%</b>  | <b>27,36%</b>  |
| Základní kapitál                             | 0,06%          | 0,06%          | 0,01%          | 0,01%          | 0,01%          | 0,01%          |
| Kapitálové fondy                             | 21,35%         | 21,50%         | 36,82%         | 37,45%         | 39,07%         | 43,26%         |
| Výsledek hospodáření z minulých let          | -0,98%         | -3,75%         | -15,52%        | -15,78%        | -14,92%        | -16,47%        |
| Výsledek hospodáření běžného účetního období | -2,75%         | -2,87%         | 0,00%          | 1,48%          | -1,09%         | 0,56%          |
| <b>Cizí zdroje</b>                           | <b>41,09%</b>  | <b>30,18%</b>  | <b>78,07%</b>  | <b>76,28%</b>  | <b>76,27%</b>  | <b>71,98%</b>  |
| Rezervy                                      | 0,06%          | 0,07%          | 0,02%          | 0,02%          | 0,03%          | 0,02%          |
| Dlouhodobé závazky                           | 2,40%          | 1,84%          | 59,40%         | 57,33%         | 74,38%         | 71,38%         |
| Krátkodobé závazky                           | 38,64%         | 28,27%         | 18,66%         | 18,92%         | 1,86%          | 0,58%          |
| <b>Časové rozlišení</b>                      | <b>41,23%</b>  | <b>54,89%</b>  | <b>0,61%</b>   | <b>0,57%</b>   | <b>0,66%</b>   | <b>0,66%</b>   |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                         | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Za základnu vertikální analýzy pasiv byla použita celková suma pasiv, jak bylo tomu u vertikální analýzy aktiv. Vlastní kapitál se na začátku sledovaného období na celkových pasivech podílel přibližně 18%, a jeho podíl pak do roku 2017 dosáhl hodnoty 27,36%, jak je tomu patrné z tabulky výše. Základní kapitál je v porovnání s ostatními položkami nevýznamný, neboť jeho vývoj byl za celé pozorované období stabilní.

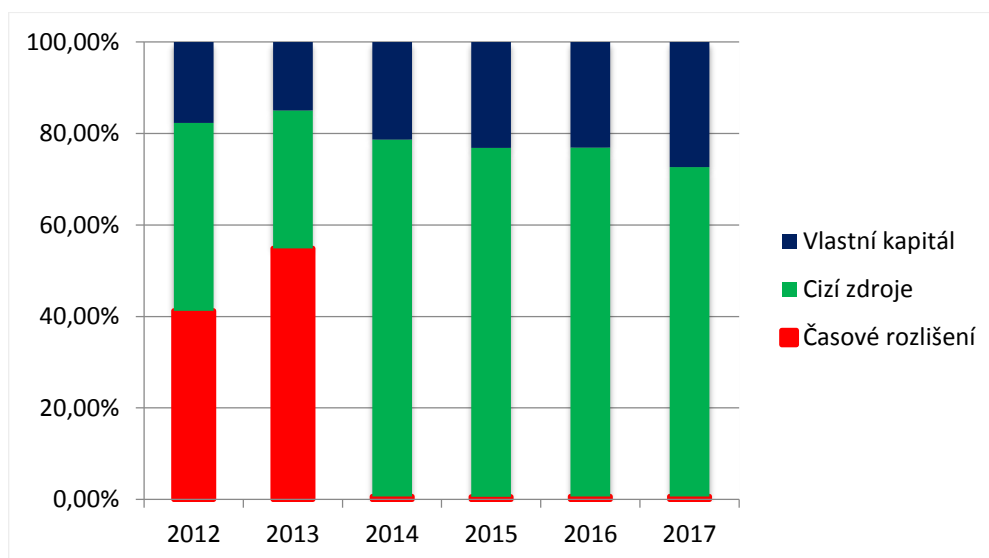
Podíl cizích zdrojů na celkových pasivech měl v průběhu sledovaných let rostoucí trend, který z hodnoty 41,23% v roce 2012 dosáhl hodnoty 71,98%. Je zde patrné, že

nejvýznamnější položkou cizích zdrojů, jež se nejvíce podílí na celkové sumě pasiv, jsou dlouhodobé závazky.

Časové rozlišení pasiv mělo největší podíl na celkových pasivech v letech 2012 a 2013, kdy jejich podíl dosahuje přibližně 50%. Do časového rozlišení spadají výnosy příštích období, které byly tvořeny připojovacími poplatky v souvislosti s rozvodem inženýrských sítí. Předpokládám, že tyto poplatky byly pouze na začátku, kdy se začal stavět logistický areál.

Pro větší přehlednost jsou výsledky vertikální analýzy zobrazeny na následujícím grafu.

*Graf 2 Vývoj struktury pasiv*



*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

## 2.4. Horizontální a vertikální analýza výkazu zisku a ztráty

Tabulka 8 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty – absolutní vyjádření

| Položka/Rok                                                                                     | 2012/2013 | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Výkony                                                                                          | -52 775   | 60 618    | 230 157   | -3 662    | 4 537     |
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb                                                      | 1 429     | 6 414     | 230 157   | -3 662    | 4 537     |
| Změna stavu zásob vlastní činnosti                                                              | -54 204   | 54 204    | 0         | 0         | 0         |
| Výkonová spotřeba                                                                               | 1 867     | -8 611    | -41 157   | -20 852   | 19 455    |
| Spotřeba materiálu a energie                                                                    | 1 463     | -1 295    | -5 561    | 448       | 283       |
| Služby                                                                                          | 404       | -7 316    | -35 596   | -21 300   | 19 172    |
| Přidaná hodnota                                                                                 | 3 296     | -2 197    | 189 000   | -24 514   | 23 992    |
| Daně a poplatky                                                                                 | 0         | 0         | -9 063    | -150      | -3 350    |
| Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku                                                          | 33        | 53        | -77 796   | -358      | -348      |
| Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | -112      | 182       | -249      | 117       | 60        |
| Ostatní provozní výnosy                                                                         | 57 175    | -54 643   | -10 327   | 648       | 1 163     |
| Ostatná provozní náklady                                                                        | -48       | 37        | -1 936    | -60       | -73       |
| Provozní výsledek hospodaření                                                                   | 60 344    | -56 568   | 89 629    | -24 317   | 21 444    |
| Finanční výsledek hospodaření                                                                   | -7 076    | 9 327     | -37 149   | -67 097   | 40 818    |
| Daň z příjmů za běžnou činnost                                                                  | 2 832     | -10       | -4 845    | -3 982    | 11 670    |
| Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)                                                       | 2 832     | -10       | -4 845    | -3 982    | 2 334     |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost                                                          | 56 100    | -47 251   | 47 635    | -95 396   | 73 932    |
| Výsledek hospodaření za účetní období                                                           | 56 100    | -47 251   | 47 635    | -95 396   | 73 932    |
| Výsledek hospodaření před zdaněním                                                              | 53 268    | -47 241   | 52 480    | -91 414   | 62 262    |
| Výsledek hospodaření po zdaněním                                                                | 50 436    | -47 231   | 57 325    | -87 432   | 50 592    |
| Čistý obrát za období                                                                           | 2 094     | 5 628     | 279 952   | -59 883   | 8 744     |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Tabulka 9 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty – relativní vyjádření

| Položka/Rok                                                                                     | 2012/2013 | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb                                                      | 0,14      | 0,56      | 12,83     | -0,01     | 0,02      |
| Změna stavu zásob vlastní činnosti                                                              | 0,00      | 1,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| Výkonová spotřeba                                                                               | 0,17      | -0,92     | -2,29     | -0,35     | 0,24      |
| Spotřeba materiálu a energie                                                                    | 0,86      | -5,37     | -3,62     | 0,06      | 0,04      |
| Služby                                                                                          | 0,04      | -0,80     | -2,17     | -0,41     | 0,26      |
| Přidaná hodnota                                                                                 | 2,93      | -1,01     | 7 560,00  | -0,13     | 0,15      |
| Daně a poplatky                                                                                 | 0,00      | 0,00      | -27,97    | -0,02     | -0,35     |
| Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku                                                          | 0,00      | 0,01      | -8,10     | 0,00      | 0,00      |
| Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | -1,81     | 3,64      | -1,89     | 1,00      | 0,00      |
| Ostatní provozní výnosy                                                                         | 7,33      | -0,84     | -1,00     | 0,00      | 1,79      |
| Ostatná provozní náklady                                                                        | -0,12     | 0,08      | -4,61     | -0,03     | -0,03     |
| Provozní výsledek hospodaření                                                                   | 16,35     | -1,00     | 1 054,46  | -0,27     | 0,33      |
| Finanční výsledek hospodaření                                                                   | -1,71     | 0,83      | -19,79    | -1,72     | 0,38      |
| Daň z příjmů za běžnou činnost                                                                  | 2,84      | -0,01     | -2,65     | -1,32     | 1,67      |
| Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)                                                       | 2,84      | -0,01     | -2,65     | -1,32     | 0,33      |
| Výsledek hospodaření za běžnou činnost                                                          | 6,36      | -1,00     | 1 443,48  | -2,00     | 1,55      |
| Výsledek hospodaření za účetní období                                                           | 6,36      | -1,00     | 1 443,48  | -2,00     | 1,55      |
| Výsledek hospodaření před zdaněním                                                              | 6,81      | -1,04     | 29,29     | -1,80     | 1,53      |
| Výsledek hospodaření po zdaněním                                                                | 7,39      | -1,08     | 15,85     | -1,63     | 1,50      |
| Čistý obrát za období                                                                           | 0,10      | 0,25      | 9,90      | -0,19     | 0,04      |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, které představují výnos z pronajatých skladových prostor v podobě nájmu, měly za sledované roky mírně rostoucí trend, s výjimkou meziobdobí 2014-2015, kdy došlo k již zmíněné fúzi. V posledním

meziobdobí 2016-2017 pozorujeme mírný růst o 2%, což pouze nasvědčuje o zvýšení ceny nájmu v podobě indexace.

Přidaná hodnota je hodnotou podniku, kterou je schopen vytvořit pro zabezpečení hladkého chodu své činnosti. Pro každou společnost je důležité udržovat růst této položky, jelikož to bude znamenat optimalizaci nákladů i růst tržeb. V případě pozorované společnosti musí zlepšení této položky projít přes optimalizaci nákladů, neboť průměrná doba nájmu se sjednává na 5 až 10 let a tržby se proto každý rok zvyšují o míru inflace. Pokud však dojde k výpovědi dané smlouvy a uzavření nové, v níž nájemné stoupne na aktuální tržní nájemné, můžeme pozorovat navýšení položky tržeb z prodeje výrobků a služeb.

Jak je patrné z tabulek výše, výsledek hospodaření kolísá mezi ziskem a ztrátou po celé sledované období. Hlavní příčinou tohoto kolísání je finanční výsledek hospodaření, do kterého spadají nákladové úroky placené spřízněným osobám nebo bankovním institucím. Dlouhodobé úvěry byly použity k výstavbě dalších skladů v rámci parku **P3 Prague D1**.

Tabulka 10 Vertikální analýza výkazu zisku a ztráty

| Položka/Rok                                                                                     | 2012           | 2013            | 2014           | 2015           | 2016           | 2017           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Výkony                                                                                          | 100,00%        | 100,00%         | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        |
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb                                                      | 100,00%        | -27,00%         | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        | 100,00%        |
| Změna stavu zásob vlastní činnosti                                                              | 0,00%          | 127,00%         | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Výkonová spotřeba                                                                               | -111,13%       | 21,91%          | -100,14%       | -23,83%        | -32,72%        | -24,31%        |
| Spotřeba materiálu a energie                                                                    | -16,88%        | 0,56%           | -8,56%         | -2,86%         | -2,72%         | -2,56%         |
| Služby                                                                                          | -94,25%        | 21,35%          | -91,58%        | -20,97%        | -30,00%        | -21,75%        |
| Přidaná hodnota                                                                                 | -11,13%        | -5,09%          | -0,14%         | 76,17%         | 67,28%         | 75,69%         |
| Daně a poplatky                                                                                 | -3,21%         | 0,76%           | -1,81%         | -3,78%         | -3,90%         | -5,18%         |
| Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku                                                          | -96,00%        | 22,63%          | -53,55%        | -35,23%        | -35,90%        | -35,39%        |
| Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | 0,61%          | 0,12%           | 0,74%          | -0,05%         | 0,00%          | 0,02%          |
| Ostatní provozní výnosy                                                                         | 77,22%         | -152,23%        | 57,57%         | 0,00%          | 0,27%          | 0,73%          |
| Ostatná provozní náklady                                                                        | -4,05%         | 1,07%           | -2,34%         | -0,95%         | -0,99%         | -1,00%         |
| <u>Provozní výsledek hospodaření</u>                                                            | <u>-36,56%</u> | <u>-132,74%</u> | <u>0,47%</u>   | <u>36,16%</u>  | <u>26,75%</u>  | <u>34,88%</u>  |
| <u>Finanční výsledek hospodaření</u>                                                            | <u>-40,89%</u> | <u>26,25%</u>   | <u>-10,46%</u> | <u>-15,73%</u> | <u>-43,42%</u> | <u>-26,23%</u> |
| <u>Daň z příjmů za běžnou činnost</u>                                                           | <u>-9,88%</u>  | <u>-4,30%</u>   | <u>10,17%</u>  | <u>-1,22%</u>  | <u>-2,86%</u>  | <u>1,87%</u>   |
| <u>Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)</u>                                                | <u>-9,88%</u>  | <u>-4,30%</u>   | <u>10,17%</u>  | <u>-1,22%</u>  | <u>-2,86%</u>  | <u>-1,87%</u>  |
| <u>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</u>                                                   | <u>-87,33%</u> | <u>-110,79%</u> | <u>0,18%</u>   | <u>19,21%</u>  | <u>-19,53%</u> | <u>10,52%</u>  |
| <u>Výsledek hospodaření za účetní období</u>                                                    | <u>-87,33%</u> | <u>-110,79%</u> | <u>0,18%</u>   | <u>19,21%</u>  | <u>-19,53%</u> | <u>10,52%</u>  |
| <u>Výsledek hospodaření před zdaněním</u>                                                       | <u>-77,45%</u> | <u>-106,49%</u> | <u>-9,99%</u>  | <u>20,43%</u>  | <u>-16,66%</u> | <u>8,65%</u>   |
| <u>Výsledek hospodaření po zdaněním</u>                                                         | <u>-67,58%</u> | <u>-102,19%</u> | <u>-20,16%</u> | <u>21,65%</u>  | <u>-13,80%</u> | <u>6,78%</u>   |
| <b>Čistý obrát za období</b>                                                                    | <b>203,50%</b> | <b>-53,04%</b>  | <b>157,57%</b> | <b>124,23%</b> | <b>101,60%</b> | <b>103,26%</b> |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Základnou, použitou pro vertikální analýzu, byla položka výkony. Podíl výkonové spotřeby se v průběhu sledovaného období snižoval, což znamená, že společnost

**P3 Prague D1** snížila náklady spojené se správou celého parku, například opravy a udržování, úklid, ochranku a správu jednotlivých skladů.

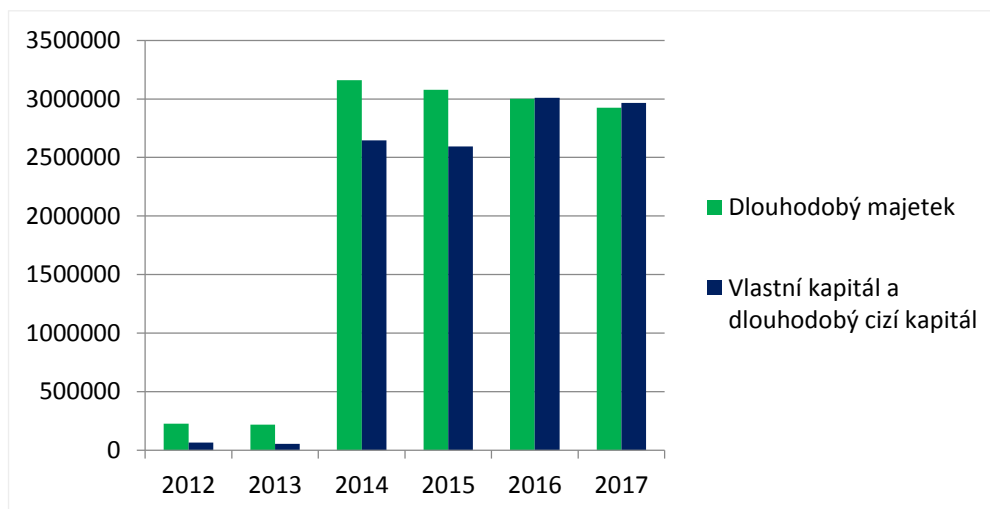
Z tabulky výše je také patrné, že výsledek hospodaření k celkovým výkonům vykazuje klesající trend za celé pozorované období. I přesto, že výkonová spotřeba klesala v průběhu let, zadlužení společnosti **P3 Prague D1** se odrazilo na zvýšení nákladových úroků, které následně snižovaly zisk společnosti.

## 2.5. Zlaté bilanční pravidlo

Zlaté bilanční pravidlo je základním pravidlem, jímž se musí management řídit při financování firmy s cílem dosáhnout finanční rovnováhy. Toto pravidlo říká, že dlouhodobý majetek se má financovat dlouhodobým kapitálem a krátkodobý majetek kapitálem krátkodobým. Pokud podnik poruší toto pravidlo, finanční stabilita firmy může být ohrožena.

Z grafu níže lze vidět, že od začátku sledovaného období do roku 2016 dlouhodobý majetek převažuje nad dlouhodobými zdroji, ale pak se od roku 2016 jejich poměr vyrovnává. Vzhledem k činnosti firmy **P3 Prague D1** je však důležité toto pravidlo dodržovat, jelikož dlouhodobý majetek je největší položkou v aktivech.

*Graf 3 Zlaté bilanční pravidlo*



*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

## 2.6. Poměrové ukazatele

### 2.6.1. Analýza rentability

Na následující tabulce a grafu jsou zobrazeny výsledky z analýzy rentabilit celkového a vlastního kapitálu a jejich vývoj za sledované období.

Tabulka 11 Rentabilita celkového a vlastního kapitálu

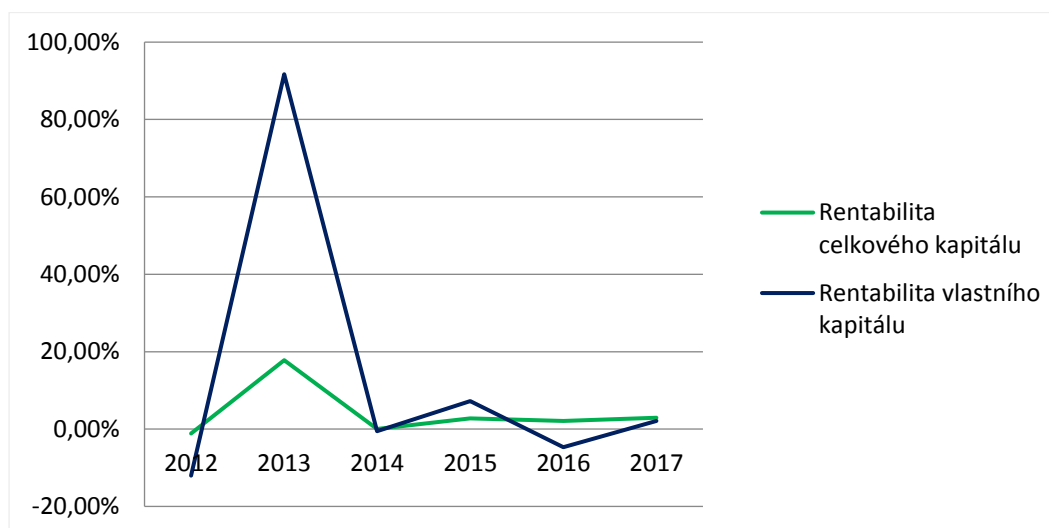
| Položka/Rok                    | 2012    | 2013   | 2014   | 2015  | 2016   | 2017  |
|--------------------------------|---------|--------|--------|-------|--------|-------|
| Rentabilita celkového kapitálu | -1,15%  | 17,79% | 0,00%  | 2,78% | 2,12%  | 2,89% |
| Rentabilita vlastního kapitálu | -12,03% | 91,70% | -0,52% | 7,20% | -4,73% | 2,05% |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Rentabilita je základním nástrojem pro hodnocení výnosnosti daného podniku. Čím vyšší hodnoty těchto ukazatelů firma dosahuje, tím lepší je její finanční situace. Na základě výsledků z provedené analýzy pozorujeme, že oba ukazatele rentability společnosti **P3 Prague D1** měly kolísavý trend, což však nemusí znamenat problém s výnosností.

Rentabilita celkového kapitálu byla záporná pouze v prvním roce sledovaného období, poté už společnost vykazovala kladné hodnoty. Na základě výsledků provedené analýzy rentability se dá konstatovat, že výnosnost souhrnného kapitálu společnosti **P3 Prague D1** se za poslední tři roky pohybovala kolem 2,5%.

Graf 4 Rentabilita celkového a vlastního kapitálu



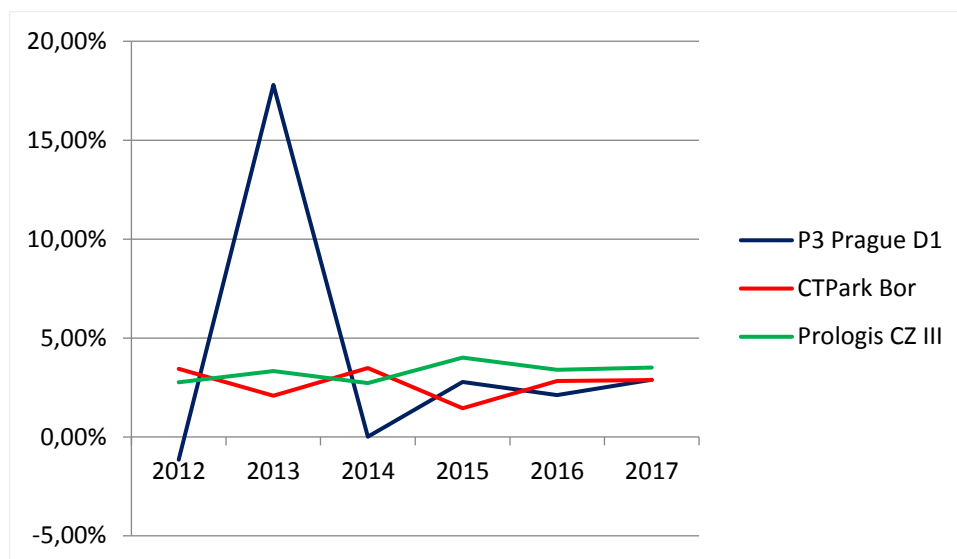
Zdroj: vlastní grafické zpracování

Jak je vidět z grafu výše, rentabilita vlastního kapitálu během pozorovaného období značně kolísala. Nejvyšší hodnota byla vykázána v roce 2013, kdy výnosnost

dosahovala 91,7%, a nejnižší zaznamenána v roce 2012, tedy - 12,03%. Tato kolísavost byla způsobena kolísavostí výsledku hospodaření po zdanění. Na konci pozorovaného období se výnosnost vlastního kapitálu ustálila na hodnotě 2,05%.

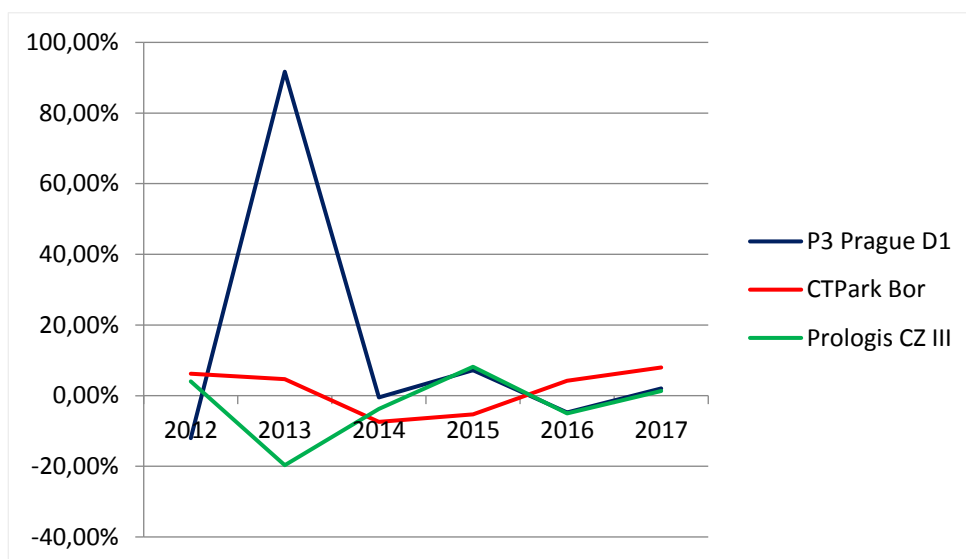
Na následujících grafech je zobrazeno porovnání vývoje celkového a vlastního kapitálu společnosti **P3 Prague D1** a konkurenčních společností **CTP Park Bor** a **Prologis CZ III**. U rentability celkového kapitálu vykazuje nejvyšší hodnotu **Prologis D1**, zatímco u rentability vlastního kapitálu **CTP Park Bor**.

*Graf 5 Porovnání rentability celkového kapitálu s konkurenčními společnostmi*



*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

*Graf 6 Porovnání rentability vlastního kapitálu s konkurenčními společnostmi*



*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

## 2.6.2. Analýza likvidity

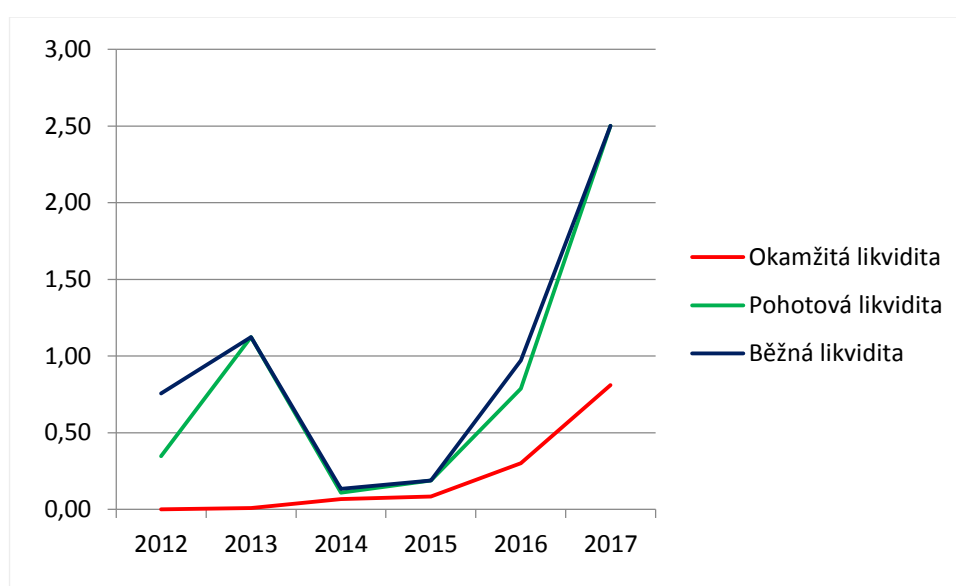
Výsledky z provedené analýzy likvidity jsou ukázány v tabulce níže a následně je jejich vývoj během pozorovaného období zobrazen na grafu.

Tabulka 12 Analýza likvidity

| Položka/Rok        | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|
| Okamžitá likvidita | 0,00 | 0,01 | 0,07 | 0,08 | 0,30 | 0,81 |
| Pohotová likvidita | 0,35 | 1,12 | 0,11 | 0,19 | 0,79 | 2,50 |
| Běžná likvidita    | 0,76 | 1,12 | 0,13 | 0,19 | 0,97 | 2,50 |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Graf 7 Analýza likvidity



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Doporučené hodnoty běžné likvidity se pohybují v rozmezí 1,5 a 2,5. Z provedené analýzy společnosti **P3 Prague D1** vyplývá, že společnost dosahovala doporučené hodnoty pouze v posledním pozorovaném roce. Z průběhu křivky běžné likvidity lze posoudit, že v roce 2014 analyzovaná firma dosáhla nejnižší hodnoty a následně začal postupný růst do roku 2017, kdy se dostala na hodnotu 2,5.

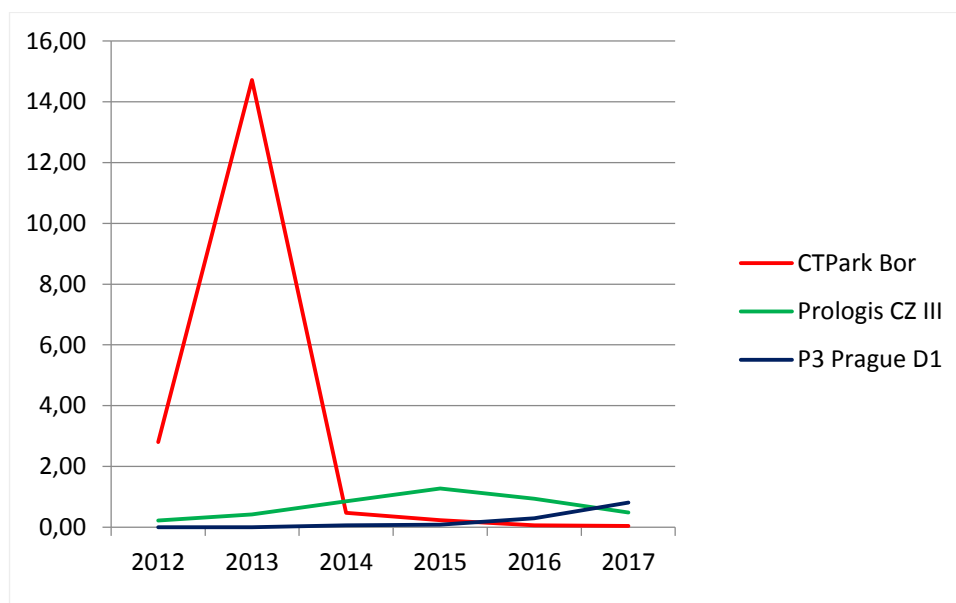
Pohotová likvidita zohledňuje strukturu oběžného majetku bez zásob na likviditu společnosti. Doporučené hodnoty pro tento ukazatel se pohybují mezi 1 a 1,5. U společnosti, jejímž předmětem činnosti je poskytování služeb, se hodnoty pohotové likvidity blíží hodnotě běžné likvidity. Z grafu výše lze vidět, že průběh křivky běžné likvidity kopíruje průběh křivky pohotové likvidity. Z provedené analýzy vyplývá, že **P3 Prague D1** se od roku 2012 do roku 2016 pohybuje

pod doporučeným minimem, ale v posledním roce 2017 přesáhla doporučené maximum.

Okamžitá likvidita vyjadřuje okamžitou schopnost firmy hradit svoje závazky. Doporučované hodnoty se pohybují mezi 0,2 a 0,5. Z výsledné hodnoty analýzy okamžité likvidity vyplývá, že společnost se ze začátku pohybovala pod hranicí doporučených hodnot a v posledních dvou letech přesáhla maximum 0,5, tedy v roce 2017 vykazuje hodnotu 0,30 a v roce 2018 se dostává na 0,79.

Následující graf ukazuje porovnání výsledků běžné likvidity **P3 Prague D1** s výsledky konkurenčních firem **Prologis CZ III** a **CTPark Bor**.

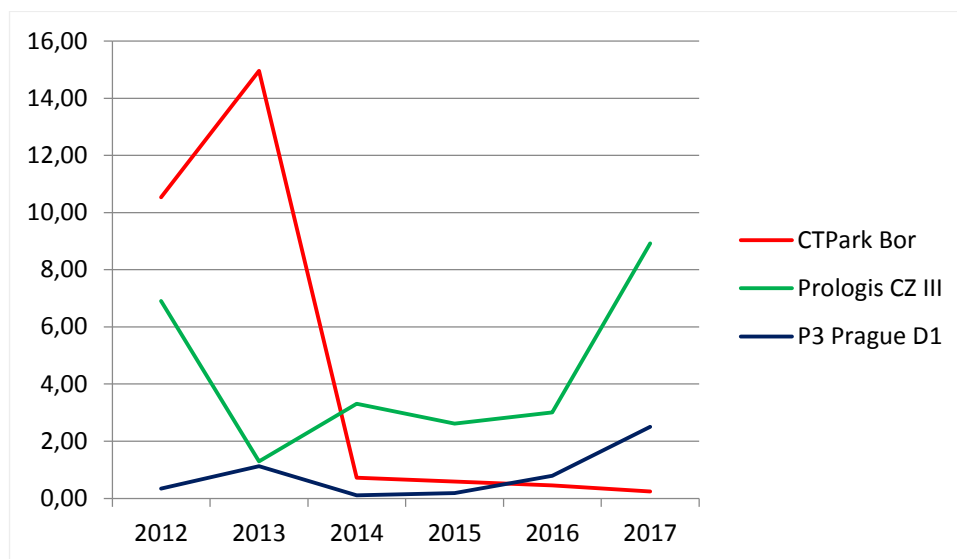
*Graf 8 Porovnání analýzy okamžité likvidity s konkurenčními společnostmi*



*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

Jak je z grafu patrné, běžná likvidita se u společností **P3 Prague D1** a **Prologis CZ III** vyvíjela stejně, zatímco **CTPark Bor** měla kolísavý trend na začátku sledovaného období. Od roku 2014 však **CTPark Bor** začala vykazovat horší platební schopnost než **P3 Prague D1** a **Prologis CZ III**. Na konci roku 2017 měla nejlepší výsledky běžné likvidity **P3 Prague D1**.

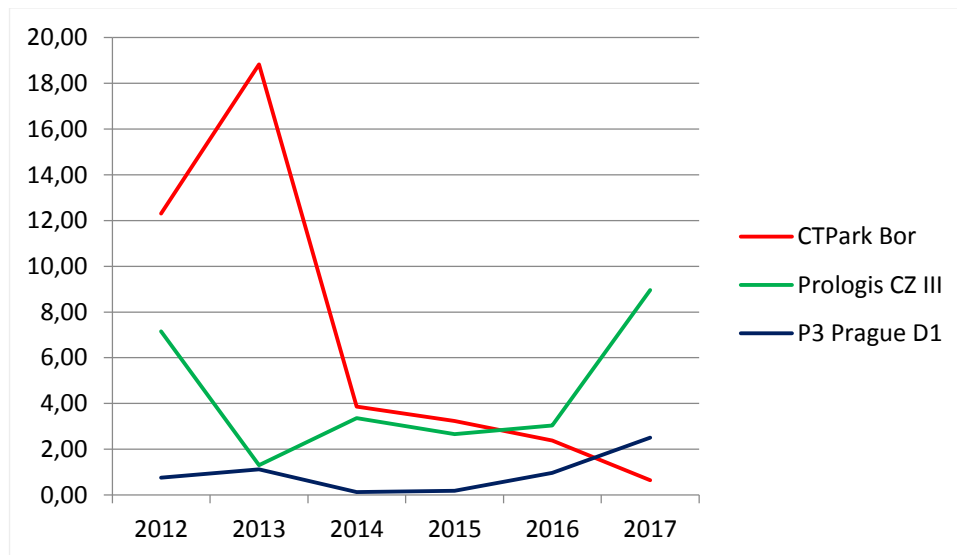
Graf 9 Porovnání analýzy pohotové likvidity s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Vývoj pohotové likvidity u konkurenčních společností byl velmi kolísavý. Na začátku období vykazovala nejlepší výsledky společnost **CTPark Bor**, ty však razantně klesly v roce 2014 a následně se udržovaly pod minimem doporučených hodnot. Nejlepších výsledků dosahovala společnost **Prologis CZ III**, která v posledním roce přesáhla doporučené maximum.

Graf 10 Porovnání analýzy běžné likvidity s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Z grafu výše je vidět, že běžná likvidita kopíruje průběh pohotové likvidity, jelikož předmětem činnosti všech tří společností je poskytování služeb, tedy pronájem

skladových prostor. Jak vyplynulo z analýzy pohotové likvidity, nejlepší výsledky vykazovala společnost **Prologis CZ III**.

### 2.6.3. Analýza zadluženosti

Následující tabulka zobrazuje výsledky ukazatelů z provedené analýzy zadluženosti **P3 Prague D1** za celé sledované období.

*Tabulka 13 Analýza zadluženosti*

| Položka/Rok          | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Věřitelské riziko    | 41,09% | 30,18% | 78,07% | 76,28% | 76,27% | 71,98% |
| Úrokové krytí        | -0,19  | 10,44  | -0,10  | 1,63   | 0,43   | 1,45   |
| Koef.samofinancování | 17,68% | 14,94% | 21,31% | 23,15% | 23,06% | 27,36% |

*Zdroj: vlastní grafické zpracování*

Věřitelské riziko se během prvních dvou let pohybovalo kolem 40%, ale hned v roce 2014 dosáhlo hodnoty 78,07% a až do konce sledovaného období se jeho hodnota udržovala kolem 70%. Čím vyšší je ukazatel věřitelského rizika, tím vyšší je riziko pro věřitele. Tento ukazatel je ovšem nutno posuzovat z pohledu celého podniku a zejména struktury cizího kapitálu. Z analýzy ukazatelů rentability však plyne, že se výnosnost společnosti **P3 Prague D1** během sledovaného období zlepšila.

Ukazatel úrokového krytí má velmi kolísavý vývoj během sledovaného období. V roce 2012 dosáhl záporné hodnoty, přičemž důvodem je vykázaná záporná hodnota zisku před zdaněním, což znamená, že společnost nebyla schopna uhradit ze zisku nákladové úroky. Nejvyšší hodnoty daného ukazatele společnost dosáhla v roce 2013, kdy byla **P3 Prague D1** schopna uhradit ze zisku úroky až 10krát.

Dalším ukazatelem zobrazeným v tabulce výše je koeficient samofinancování. Tento ukazatel vyjadřuje, jak se vlastní zdroje společností podílí na úhradě celkových aktiv, což je opakem věřitelského rizika. Analyzovaný podnik nedosahoval hodnoty víc jak 30%, což znamená, že společnost **P3 Prague D1** z většiny financovala svoje investice z cizích zdrojů.

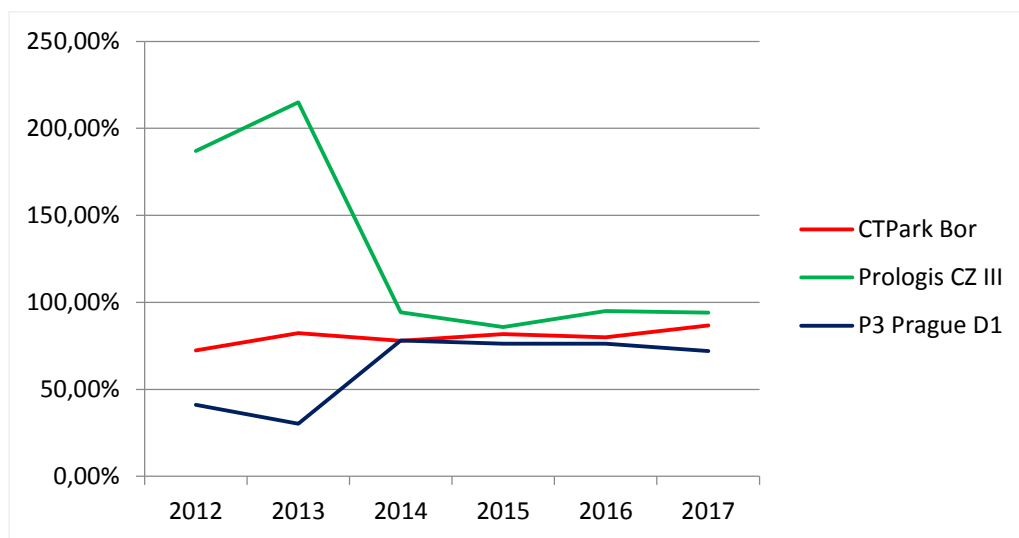
Následující tabulka a graf zobrazují porovnání vývoje hodnot věřitelského rizika **P3 Prague D1** a konkurenčních společností **CTPark Bor** a **Prologis CZ III**.

Tabulka 14 Porovnání výsledků věřitelského rizika s konkurenčními společnostmi

| Položka/Rok     | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| CTPark Bor      | 72,31% | 82,24% | 77,96% | 81,85% | 80,02% | 86,81% |
| Prologis CZ III | 1,87   | 2,15   | 0,94   | 0,86   | 0,95   | 0,94   |
| P3 Prague D1    | 41,09% | 30,18% | 78,07% | 76,28% | 76,27% | 71,98% |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Graf 11 Porovnání výsledků věřitelského rizika s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Z provedené analýzy vyplývá, že **P3 Prague D1** vykazovala lepší výsledky ukazatele věřitelského rizika než konkurence. Z grafu je patrné, že **Prologis CZ III** skoro zcela financovala svoje investice cizími zdroji. V roce 2012 a 2013 hodnoty věřitelského rizika této společnosti přesáhly 100%.

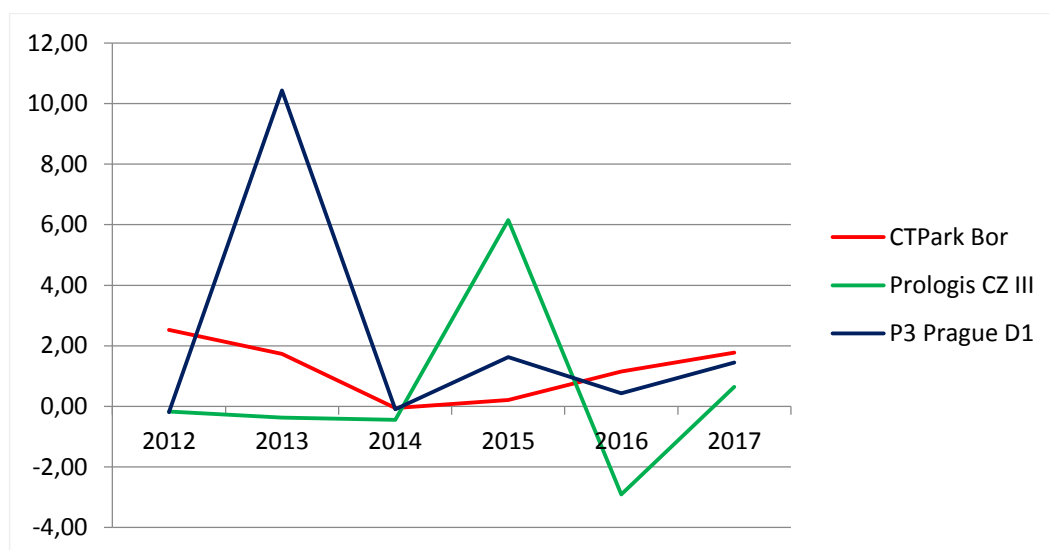
Z následující tabulky a grafu vyplývají výsledky porovnání ukazatele úrokového krytí mezi **P3 Prague D1** a jeho konkurenčních společnostmi.

Tabulka 15 Porovnání výsledků úrokového krytí s konkurenčními společnostmi

| Položka/Rok     | 2012  | 2013  | 2014  | 2015 | 2016  | 2017 |
|-----------------|-------|-------|-------|------|-------|------|
| CTPark Bor      | 2,52  | 1,73  | -0,05 | 0,21 | 1,15  | 1,78 |
| Prologis CZ III | -0,17 | -0,38 | -0,44 | 6,15 | -2,91 | 0,64 |
| P3 Prague D1    | -0,19 | 10,44 | -0,10 | 1,63 | 0,43  | 1,45 |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Graf 12 Porovnání výsledků úrokového krytí s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Z analýzy vyplývá, že všechny tři společnosti měly kolísavý průběh tohoto ukazatele. Nejlepší výsledky vykazovala společnost **CTPark Bor**, která během celého období (s výjimkou roku 2014) dosahovala kladných výsledků.

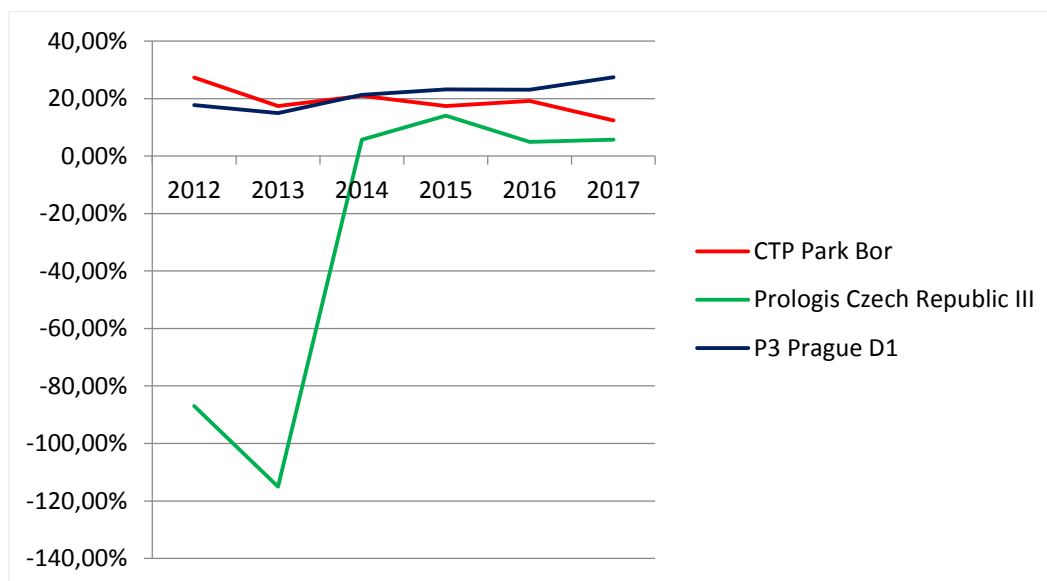
Porovnání ukazatele koeficientu samofinancování mezi **P3 Prague D1** a jejími konkurenčními společnostmi ukazuje zcela opačný vývoj. Na začátku sledovaného období vykazuje společnost **Prologis CZ III** záporné hodnoty, jelikož vlastní kapitál společnosti byl záporný, přičemž důvodem je záporný výsledek hospodaření minulých let. Ze všech tří společností je na tom nejlépe analyzovaný podnik **P3 Prague D1**.

Tabulka 16 Porovnání výsledků koeficientu samofinancování s konkurenčními společnostmi

| Položka/Rok     | 2012    | 2013     | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|-----------------|---------|----------|--------|--------|--------|--------|
| CTPark Bor      | 27,26%  | 17,33%   | 20,93% | 17,41% | 19,16% | 12,38% |
| Prologis CZ III | -86,95% | -115,06% | 5,73%  | 14,05% | 4,93%  | 5,74%  |
| P3 Prague D1    | 17,68%  | 14,94%   | 21,31% | 23,15% | 23,06% | 27,36% |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Graf 13 Porovnání výsledků koeficientu samofinancování s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

## 2.7. Predikce finanční tísně

### 2.7.1. Bonitní model Králíčková Quicktestu

V tabulkách níže jsou zobrazeny výsledné hodnoty jednotlivých ukazatelů Králíčková Quicktestu a následné přidělení bodů každému z těchto ukazatelů, na jejichž základě lze posoudit, jaká je finanční situace analyzovaného podniku **P3 Prague D1**.

Tabulka 17 Výsledky ukazatelů Králíčková Quicktestu

| Položka/Rok | 2012   | 2013  | 2014   | 2015  | 2016  | 2017  |
|-------------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|
| R1          | 0,18   | 0,15  | 0,21   | 0,23  | 0,23  | 0,27  |
| R2          | -35,68 | 1,68  | 254,80 | 26,84 | 35,76 | 24,73 |
| R3          | 0,00   | 0,16  | 0,00   | 0,04  | 0,01  | 0,02  |
| R4          | -0,37  | -1,33 | 0,00   | 0,36  | 0,27  | 0,35  |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Tabulka 18 Přiřazení bodů k jednotlivým ukazatelům Králíčková Quicktestu

| Položka/Rok      | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|
| R1               | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    |
| R2               | 0    | 0    | 4    | 3    | 4    | 3    |
| R3               | 1    | 2    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| R4               | 0    | 0    | 1    | 4    | 4    | 4    |
| Výsledná hodnota | 2    | 2    | 4,5  | 5,5  | 6    | 5,5  |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Jak je patrné z tabulky výše, společnost **P3 Prague D1** vykazovala nejlepší výsledky ukazatelů R1, R2 a R3 od roku 2014 do roku 2017. Nejhorší výsledky jsou vykázány u ukazatele rentability – R3. Z výsledných hodnot v jednotlivých letech se dá usoudit, že od roku 2014 analyzovaný podnik spadal do pásma prosperity, jelikož přesahuje prahovou hodnotu 3. To znamená, že **P3 Prague D1** má zabezpečenou svoji bonitu a není ohrožená úpadkem v blízké budoucnosti.

Následující tabulka ukazuje porovnání konkurenčních společností a jejich výsledné hodnoty.

Tabulka 19 Porovnání výsledků ukazatelů Králíčková Quicktestu konkurenčními společnostmi

|                  | CTPark Bor |      |      |      |      |      | Prologis CZ III |      |      |      |      |      |
|------------------|------------|------|------|------|------|------|-----------------|------|------|------|------|------|
|                  | 2012       | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2012            | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| R1               | 3          | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 0               | 0    | 1    | 2    | 2    | 2    |
| R2               | 0          | 1    | 1    | 0    | 1    | 1    | 4               | 4    | 4    | 3    | 4    | 4    |
| R3               | 1          | 1    | 0    | 0    | 1    | 1    | 0               | 0    | 0    | 3    | 0    | 1    |
| R4               | 2          | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 0               | 0    | 0    | 4    | 0    | 0    |
| Výsledné hodnoty | 3          | 4    | 3,5  | 3    | 4    | 4    | 2               | 2    | 2,5  | 6    | 3    | 3,5  |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Jak je patrné z tabulky výše, konkurenční společnosti dosahovaly o něco horších výsledků než analyzovaný podnik. **CTPark Bor** od začátku sledovaného období dosahuje prahovou hodnotu, zatímco **Prologis CZ III** ji dosáhl až v roce 2015. Nejvyšších výsledků od roku 2014 dosahovala společnost **P3 Prague D1**, která u ukazatelů R1, R2 a R4 získala 3 a 4 body. Z analýzy vyplývá, že všechny tři společnosti zaznamenaly nejhorší výsledné hodnoty u ukazatele R3.

## 2.7.2. Bankrotní model Altmanova Z-skóre

Tabulka 20 Výsledky ukazatelů Altmanova Z-skóre

| Položka/Rok | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
| X1          | 0,29 | 0,32 | 0,02 | 0,04 | 0,02 | 0,01 |
| X2          | 0,00 | 0,16 | 0,00 | 0,04 | 0,01 | 0,02 |
| X3          | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| X4          | 0,43 | 0,50 | 0,27 | 0,30 | 0,30 | 0,38 |
| X5          | 0,03 | 0,04 | 0,01 | 0,08 | 0,08 | 0,08 |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

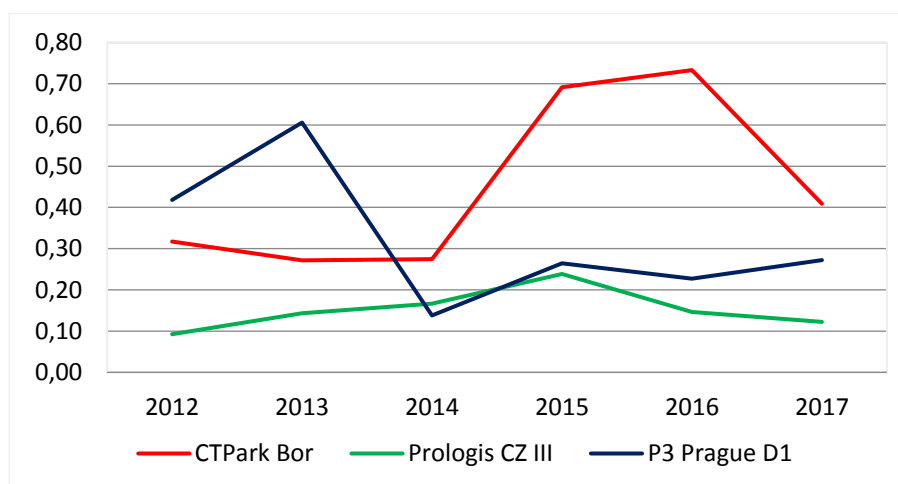
Tabulka 21 Porovnání výsledků ukazatelů Altmanova Z-skóre s konkurenčními společnostmi

| Položka/Rok | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
| 0,717*X1    | 0,21 | 0,23 | 0,02 | 0,03 | 0,01 | 0,01 |
| 0,847*X2    | 0,00 | 0,13 | 0,00 | 0,03 | 0,01 | 0,02 |
| 3,107*X3    | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,420*X4    | 0,18 | 0,21 | 0,11 | 0,13 | 0,13 | 0,16 |
| 0,998*X5    | 0,03 | 0,04 | 0,01 | 0,08 | 0,08 | 0,08 |
| Z-skore     | 0,42 | 0,61 | 0,14 | 0,26 | 0,23 | 0,27 |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

Altmanův Z-skóre je model, který zkoumá pravděpodobnost bankrotu daného podniku. Z výše uvedených výsledků se dá usoudit, že se hodnoty Z-skóre u společnosti **P3 Prague D1** ve sledovaném období 2012-2017 pohybovaly v rozmezí 0,14-0,61, tj. v pásmu bankrotu. Výsledné hodnoty Z-skóre naznačují problém s finanční tísni navzdory výsledkům zjištěným po provedení analýzy bonitního modelu. Výsledky modelu Altmanova Z-skóre společnosti **P3 Prague D1** se za celé sledované období pohybovaly pod prahovou hodnotou. Nejhorších výsledků dosahovala firma u ukazatelů X2 a X3, které měly nízké hodnoty kvůli nízkému podílu tržeb a zisku před úroky a zdaněním na celkových aktivech. Ukazatel X4 vykázal samé nuly, jelikož společnost **P3 Prague D1** nevykázala žádný zadržený zisk za celé sledované období.

Graf 14 Porovnání výsledků ukazatelů Altmanova Z-skóre s konkurenčními společnostmi



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Z grafu výše je patrné, že nejlepší výsledky vykazovala společnost **CTPark Bor**, a to i přesto, že nedosahovala prahové hodnoty. Všechny tři společnosti spadají do pásma bankrotu, což nevylučuje pravděpodobnost finanční tísně.

## 2.8. Strategická analýzy

### 2.8.1. PEST analýza

- **Politicko-právní prostředí**

Logistická centra bývají ovlivněna mnoha zákony nejen v České republice, ale i v zahraničí.

Mezi základní zákony, které upravují předmět činnosti, patří zákon o účetnictví (593/1991 Sb.), vyhláška provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a České účetní standardy pro podnikatele (sada 001-023). Tento zákon se vztahuje na účetní jednotky založené za účelem podnikání, které mají sídlo na území České republiky.

Dalším zákonem, kterému nejvíce podléhá podnikání realitních developerů, je stavební zákon. Od 1. ledna 2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., který představuje novelu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dalších 43 souvisejících zákonů, jejichž přínosem je zavedení společného řízení, ve kterém se souběžně vydají územní rozhodnutí a stavební povolení. Výhodou tohoto společného řízení je, že celý proces musí proběhnout ve standardní správní lhůtě o délce mezi 60 až 90 dny. Před vstupem novely

v účinnost trvalo povolení stavby průmyslového areálu v průměru mezi 12 až 18 měsíci.

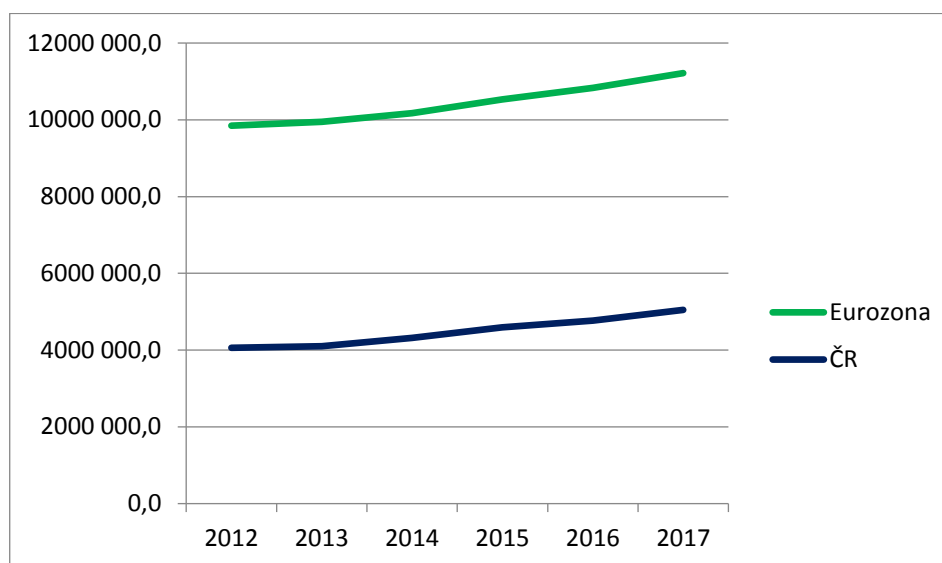
Zákonem, který negativně ovlivňuje logistická centra, je zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. V rámci tohoto zákona (Environmental Impact Assessment, zkratkou **EIA**) se posuzují vlivy plánované stavby a zařízení na životní prostředí. To znamená, že záměr stavby musí projít významnými povolovacími procesy, pokud se předpokládá, že tato stavba může ohrozit životní prostředí. Většina staveb bývá povolena stavebním úřadem, ze kterého musí získat územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavby, u kterých se vyskytuje riziko negativního vlivu na životní prostředí, musí před získáním těchto povolení ve většině případech projít procesem **EIA**.

Výsledek **EIA** je pro investora rozhodující, neboť pokud je stanovisko záporné, tak se jedná o překážku, která znemožňuje následné umístění či povolení záměru. Nicméně pokud investor získá kladné stanovisko **EIA**, bývá toto stanovisko považováno za podklad pro navazující řízení, do nichž patří územní či stavební řízení. V rámci stanoviska **EIA** je závazně stanovena řada podmínek, které musí investor v dalších fázích povolování zohlednit.

- **Ekonomické prostředí**

Ukazatelem, který nejlépe vyjadřuje celkovou výkonnost ekonomického prostředí v dané zemi, je hrubý domácí produkt (zkratkou **HDP**). Pomocí grafu níže je zohledněn vývoj **HDP** nejenom v České republice, ale i v rámci eurozóny. Z grafu je patrné, že česká ekonomika během let 2012-2017 postupně rostla. Závěrem různých ekonomických studií je, že ekonomický růst bude nadále pozitivně tažen domácí poptávkou.

Graf 15 Vývoj HDP

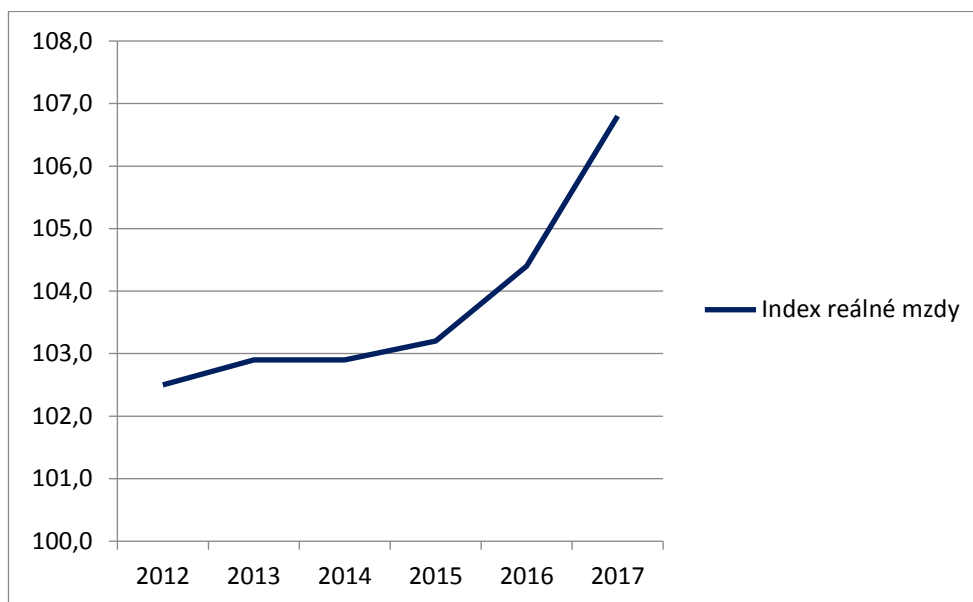


Zdroj: vlastní grafické zpracování

Za výstavbou logistického centra leží hlavně rozvoj tzv. e-komerce. E-commerce čili elektronická komerce je forma obchodování, která k realizaci daného obchodu zpravidla používá moderní elektronické komunikační prostředky, jinak řečeno jde o klasické e-shopy. Poptávka zboží a služby na internetu ovšem souvisí s finanční situací potenciálních zákazníků. Ukazatele, které nejlépe zohledňují kupní sílu obyvatelstva, jsou index reálných mezd a míra nezaměstnanosti. Index reálných mezd používáme ke srovnání skutečných mezd v čase, jenž vyjadřuje změnu hodnoty za určité časové období oproti předchozímu období. Čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele v čase, tím vyšší je spotřeba domácností.

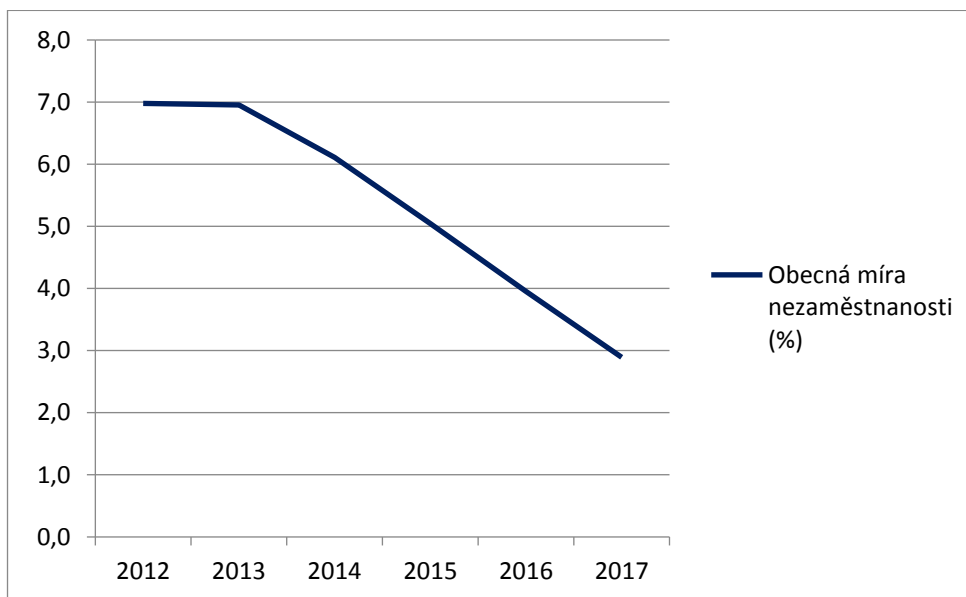
V průběhu sledovaného období má míra nezaměstnanosti klesající trend, který podporuje růst mezd v České republice. Nárůst mezd ovšem podporuje zvýšení poptávky zboží a služeb na internetu.

Graf 16 Index reálné mzdy



Zdroj: vlastní grafické zpracování

Graf 17 Obecná míra nezaměstnanosti v ČR



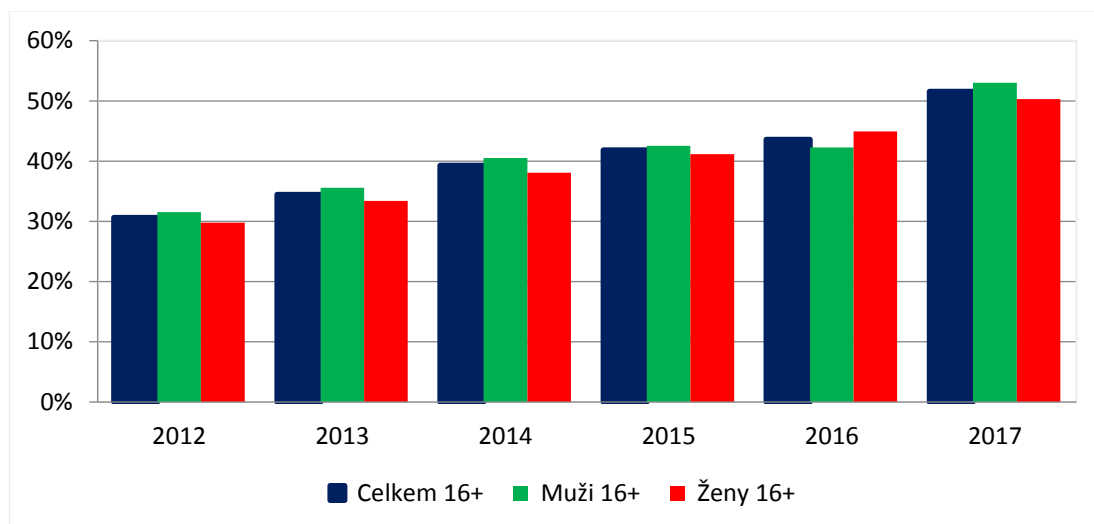
Zdroj: vlastní grafické zpracování

- **Sociální prostředí**

Sociální prostředí se z větší části zabývá vývojem počtu obyvatelstva a jejich životním cyklem. Pro firmu je důležité mít nejen příznivé ekonomické podmínky pro podnikání, ale také přírůstek zákazníků. K příznivým ekonomickým podmínkám přispívá příliv kapitálu, který zvyšuje kupní sílu obyvatelstva. Čím vyšší kupní síla, tím více bude daná společnost utrácet.

Důležitá část sociálního prostředí je životní styl obyvatelstva, který se časem postupně mění. V dnešní době je životní cyklus ovlivněn novými technologiemi a inovacemi a jednou z těchto inovací, jež podporuje další výstavbu logistických center, je e-commerce. Lidé mají čím dál méně volného času, což automaticky znamená omezený čas na jakékoliv nákupy. Na internetu si dnes člověk může koupit cokoliv, neboť se mu nabízí široká škála produktů, jež jsou snadno dostupné.

Graf 18 Jednotlivci nakupující na internetu v ČR



Zdroj: Data čerpána z ČSU, vlastní grafické zpracování

Elektronické obchody samozřejmě potřebují dostatek prostoru na uskladnění svých produktů, což automaticky zvyšuje poptávku po skladovacích prostorech v logistických centrech.

- **Technologické prostředí**

Výše osobní spotřeby je ovlivněna zejména výší měsíční mzdy čili čím více vyděláváme, tím více utrácíme. Z toho také vyplývá, že celková spotřeba roste, pokud se zvyšuje počet obyvatel. Záleží však i na bohatství dané společnosti nebo státu a také na rozvoji moderních technologií, jelikož nespotřebováváme všichni stejně. Podle různých ekonomických studií dosahují vysokého stupně spotřeby vyspělé země v porovnání se zbytkem světa.

Vyspělé země jsou však vystaveny většímu riziku kvůli modernizaci a industrializaci, což prudce zvyšuje tlak na ochranu životního prostředí. Na druhou stranu industrializace podporuje vývoj technologií, které jsou nezbytné pro zvyšování životní úrovně.

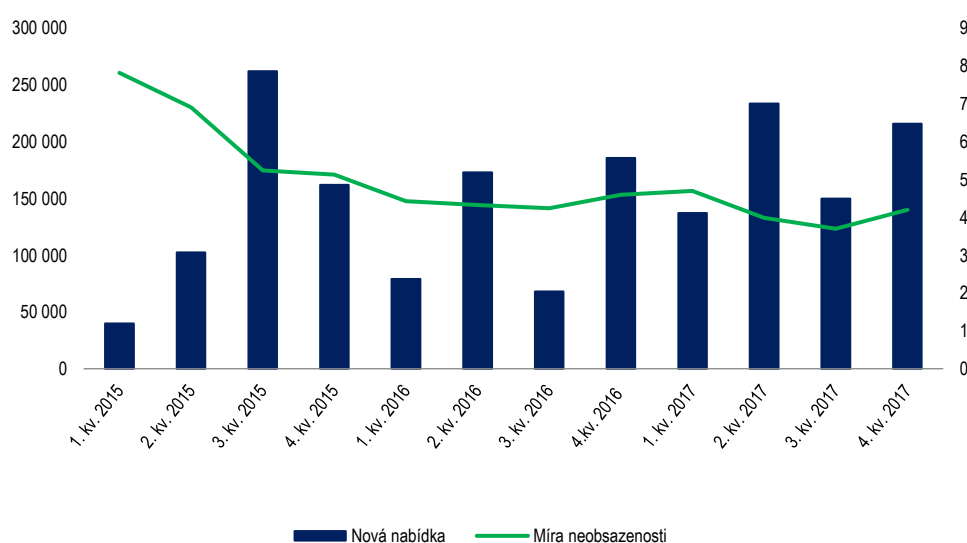
## 2.8.2. Porterův model pěti sil

Táto podkapitola bude věnována Porterovu modelu pěti sil, pomocí kterého zanalyzují mikrookolí, v němž působí společnost **P3 Prague D1**.

- **Konkurence v odvětví**

Konkurence mezi realitními developery je velká, jelikož se v posledních letech spekulativně stále více staví skladové haly po celém území České republiky. Podle údajů z výzkumného reportu zveřejněným společností BNP Paribas Real Estate „Česká republika sklady“ za 4. čtvrtletí 2017<sup>9</sup> bylo ve výstavbě 539 000 m<sup>2</sup> skladovacích budov. Jak je patrné z grafu níže, v průběhu let 2015-2017 se zvýšením nabídky nově postavených skladových prostor zároveň snižuje míra neobsazenosti. Míra neobsazenosti nicméně od 3. kvartálu 2017 mírně roste díky zvýšení spekulativní výstavby skladových budov.

Graf 19 Nabídka nově postavených skaldů a míra neobsazenosti



Zdroj: výzkumný report „Česká republika sklady“ za 4. Čtvrtletí 2017 zveřejněno společností BNP Paribas Real Estate

<sup>9</sup>[https://m.realestate.bnpparibas.cz/upload/docs/application/pdf/201802/aag\\_cr\\_industrial\\_2017\\_q4\\_cz.pdf](https://m.realestate.bnpparibas.cz/upload/docs/application/pdf/201802/aag_cr_industrial_2017_q4_cz.pdf)

- **Hrozba nových konkurentů**

Vstup nových konkurentů na realitní trh není jednoduchou záležitostí nejen kvůli tomu, že toto odvětví nárokuje vysoký podíl kapitálu, ale také kvůli tomu, že se neobejde bez regulací. I přesto, že byla přijata novela stavebního zákona, což usnadňuje získání povolení o stavbě nových logistických hal, nastávají časy, kdy narůstají ceny stavebních prací a pozemků, což negativně ovlivňuje zájem daného investora hledat investiční příležitosti na tomto trhu. Vzhledem k tomu, že nemovitostní trh již dosahuje rekordních hodnot, předpokládá se spíše odliv zájmu o vstup na trh.

- **Vyjednávací síla dodavatelů**

Vyjednávací síla dodavatelů je relativně nízká vzhledem k poměrně velké konkurenci v oblasti stavebnictví. Stavebnictví je jedním z největších odvětví v České republice a právě proto se v něm pohybuje velký počet firem. Vzhledem k velkému množství stavebních firem realitní developeři většinou hledají nejlevnější alternativu, která jim zajistí jak kvalitu stavby, tak i rychlost, za kterou bude stavba postavena.

- **Vyjednávací síla odběratelů**

Zákazníci, kteří si pronajímají skladové prostory, jsou velké firmy, jež potřebují uskladnit svoje zboží a výrobky. Typickými zákazníky jsou HOPI, Schenker, YusenLogistics, Autokelly či Mountfield. Mohou to také být e-shopy, které využívají tyto skladové prostory nejenom na uskladnění, ale také na vyskladnění dodávky pro koncové zákazníky. Jak bylo již zmíněno, v současnosti roste trend e-commerce, který vede ke zvýšení poptávky po skladových prostorách. Díky zvýšení nové spekulativní výstavby skladových budov se však také zvyšuje vyjednávací síla zákazníků.

- **Hrozba substitutů**

Hrozba substitutů je reálná, jelikož se jedná o odvětví, v němž působí velké množství firem, které pronajímají skladové prostory. Každá z těchto firem se snaží získat větší podíl na trhu, tudíž jsou kvůli urbanizaci nuceny stavět logistické haly tam, kde bude rychlá dostupnost na silnice.

### 2.8.3. SWOT Analýza

Tabulka 23 SWOT analýza

| Silné stránky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Slabé stránky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logistický park <b>P3 Prague D1</b> má excelentní přímé spojení na dálnici D1.</li> <li>✓ Okolí D1 je zavedené logistické středisko.</li> <li>✓ Doprava do parku je zajištěna kyvadlovým autobusem.</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Logistický park Prologis Prague East, který je vlastněn <b>Prologis CZ III</b>, je v bezprostřední blízkosti logistického parku <b>P3 Prague D1</b>.</li> <li>❖ Logistický park CTPark East, který je poblíž logistického parku <b>P3 Prague D1</b>, má v plánu se rozšířit o cca 50,000m<sup>2</sup> do konce roku 2020.</li> <li>❖ Silnice D1 je jedna z nejvytíženějších komunikací v ČR.</li> </ul> |
| Příležitosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hrozby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dobrá poloha z hlediska logistiky v rámci České republiky.</li> <li>✓ Dobrá dostupnost na dálnici D5, která je přímým spojem do Německa.</li> <li>✓ Lokalita na dálnici D1 je preferována velkými logistickými společnostmi.</li> <li>✓ Zvýšení poptávky po skladových prostorách díky rostoucímu segmentu e-commerce.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pokud nastane krize, je v okolí D1 velká konkurence.</li> <li>❖ Modernizace kvůli nově postaveným skladům v okolí.</li> <li>❖ Odliv zájmu o pronájem skladových prostor kvůli obtížnému shánění pracovní síly v kombinaci s vysokými mzdovými náklady v Praze.</li> </ul>                                                                                                                               |

Zdroj: vlastní grafické zpracování

## ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo aplikovat finanční a strategickou analýzu na společnost **P3 Prague D1** za období 2012–2017. Pro tento účel byla práce rozdělena do dvou částí – metodické a praktické. V metodické části jsem vymezila předmět a účel finanční a strategické analýzy. Nejdříve jsem se věnovala finanční analýze, přičemž jsem uvedla její externí a interní uživatele, a následně jsem vymezila horizontální a vertikální analýzu, poměrové ukazatele a v neposlední řadě predikci finanční tísně. Dále jsem se v metodické části věnovala problematice strategické analýzy a vymezila její nejpoužívanější metody.

V úvodu praktické části jsem představila mnou analyzovanou společnost **P3 Prague D1** a její konkurenční společnosti, jejichž výsledky z provedené finanční analýzy jsem porovnávala. Součástí finanční analýzy bylo provedení horizontální a vertikální analýzy rozvahy a výkazu zisku a ztráty, a následně byla pomocí analýzy poměrových ukazatelů a modelů finanční tísně vyhodnocena finanční situace podniku.

Na základě výsledků z provedené horizontální a vertikální analýzy jsem zjistila, že v roce 2014 došlo k fúzi spřízněných společností do společnosti **P3 Prague D1**, kdy celková aktiva vzrostla na více než 2 mil. Kč. Z hlediska celkové bilanční sumy měla tato fúze největší vliv.

Tržby podniku měly mírně rostoucí trend a v posledním roce rostly pouze o 2 %. Celkově se tržby zvýšily díky dokončení výstavby celého logistického parku v roce 2014. Tento růst tržeb by se měl udržet v následujících letech, pokud zůstanou skladové prostory zasmluvněny na dalších pět až deset let. Běžná praxe je každoroční navýšení nájemného o míru inflace.

Z analýzy poměrových ukazatelů a následného porovnání výsledků s konkurenčními společnostmi **CTPark Bor** a **Prologis CZ III** vyšlo najevo, že společnost **P3 Prague D1** vykazovala horší výsledky u ukazatelů vlastního a celkového kapitálu než konkurence. Nicméně bylo patrné, že se **P3 Prague D1** dařilo tyto hodnoty zlepšovat v průběhu pozorovaného období. Co se týče analýzy likvidity, společnost **P3 Prague D1** dosáhla doporučených hodnot pouze v posledním pozorovaném roce 2017. Navzdory tomu dosahovala konkurence nižších hodnot u ukazatelů likvidity, což může znamenat agresivní strategii řízení peněžních prostředků. V rámci analýzy

zadluženosti se potvrdilo agresivní řízení všech tří podniků, které využívají z více jak 70 % cizí zdroje na financování své činnosti, neboť velké podnikové skupiny jaké jsou P3, CTP a Prologis si mohou vyjednat lepší podmínky financování, než je tomu u menších společností.

Pro komplexnost analýzy finančního zdraví byly využity bankrotní a bonitní modely. Bonitní model, který byl využit, je Králíčkův Quicktest. Podle tohoto modelu je bonita podniku na velmi dobré úrovni, jelikož výsledné hodnoty od roku 2014 přesáhly hodnotu pásma prosperity. Na rozdíl od svých konkurentů se společnost **P3 Prague D1** jeví jako bonitní podnik. Na základě výsledku bankrotního modelu Altmanova Z-skóre se naopak ukázalo, že společnost **P3 Prague D1** má značný problém s finančním zdravím, a stejné výsledky vykázaly i konkurenční společnosti. Díky tomu, že všechny tři společnosti jsou součástí velkých podnikových skupin, vždy mohou být zachráněny svými spřízněnými osobami, pokud je to samozřejmě výhodné pro celou skupinu.

Finanční situaci podniku **P3 Prague D1** lze hodnotit jako průměrnou s doporučením pro zlepšení celkového finančního řízení podniku. V rámci porovnání s konkurenčními společnostmi se ukázalo, že **P3 Prague D1** zaostává za svými konkurenty.

Dále byla provedena strategická analýza, jež spočívala v analýze mikro a makroprostředí podniku, k čemuž byly využity analýza PEST a Porterův model pěti sil. Podle PEST analýzy se ukázalo, že na podnik působí regulace zákona o územním plánování a stavebním řádu, který může překážet budoucí expanzi logistického parku. Další překážkou pro budoucí expanzi může být zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, jenž nutí společnosti k výstavbě skladových hal šetrných k životnímu prostředí.

Porterův model pěti sil byl využit k vyhodnocení konkurenčních sil, jež mohou na analyzovaný podnik působit negativně. Rivalita v daném odvětví je vysoká a konkurenční síla se zvyšuje kvůli nárůstu spekulativní výstavby skladových budov. Hrozba substitutů v tomto odvětví je velmi nízká, jelikož skladovací prostory nejsou ničím nahraditelné.

V závěru této práce byla provedena SWOT analýza, která shrnula silné a slabé stránky **P3 Prague D1** a pojmenovala její příležitosti a hrozby. Jednou z nejsilnějších

stránek je lokalita logistického parku poblíž D1, což je zavedeným logistickým střediskem v ČR. Naopak mezi nejslabší stránky patří poměrně velká konkurence, která se vyskytuje v okolí. Příležitostí je to, že tato lokalita je preferována velkými logistickými společnostmi, ale logistický park **P3 Prague D1** může být ohrožen nově postavenými sklady v okolí, které budou nabízet modernizované budovy.

# Použité zdroje

---

## ***Knížní zdroje***

1. TENEVA, Kalina. *Finanční analýza a komparace leteckých společností Ryanair Ltd. a EasyJetplc*
2. KRÁTKÝ Ondřej. *FINANČNÍ ANALÝZA STAVEBNÍ FIRMY*
3. MACHÁČKOVÁ Jana. *Economicvaluationof a warehouseinvestment in CentralEurope.*
4. GRÜNWALD, Rolf a Jaroslava HOLEČKOVÁ. *Finanční analýza a plánování podniku.* Praha: Ekopress, 2009. ISBN 978-80-86929-26-2.
5. HOLEČKOVÁ, Jaroslava. *Finanční analýza firmy.* Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-392-8.
6. RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi.* 5., aktualizované vydání. Praha: GradaPublishing, 2015. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-5534-2.
7. MAREK, Petr. *Studijní průvodce financemi podniku.* Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86119-37-8.
8. KUBÍČKOVÁ, Dana a Irena JINDŘICHOVSKÁ. *Finanční analýza a hodnocení výkonnosti firmy.* V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-538-1.
9. SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku.* Brno: ComputerPress, 2007. ISBN 978-80-251-1830-6
10. MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy.* 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5.
11. MAŘÍK, Miloš. *Metody oceňování podniku pro pokročilé: hlubší pohled na vybrané problémy.* Druhé, upravené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-42-2.
12. KISLINGEROVÁ, Eva a Jiří HNILICA. *Finanční analýza: krok za krokem.* 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2008. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788071797135.
13. RANDÁKOVÁ, Monika, Jiřina BOKŠOVÁ a Jiří STROUHAL. *Finanční účetnictví v České republice.* Praha: Oeconomica, 2015. ISBN 978-80-245-2076-6.
14. SEDLÁČKOVÁ, Helena a Karel BUCHTA. *Strategická analýza.* 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-367-1.
15. KEŘKOVSKÝ, Miloslav a Oldřich VYKYPĚL. *Strategické řízení: teorie pro praxi.* 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-453-8.

16. LUX, Nicole. *Assessing Real Estate Risk – Applied Models, Concepts, Methods*. London EC4V 5EX:Euromoney Institutional Investor PLC., 2012. ISBN 978-1-78137-079-7
17. Zákon č. 100/2001 Sb. *Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)*
18. Zákon č. 593/1991 Sb., o účetnictví

## **Internetové zdroje**

1. N. ŠTANGOVÁ a A. VÍGHOVÁ. *INFORMATION SOURCES FOR FINANCIAL ANALYSE IN ORGANISATION* [online]. , 6 [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <http://ecoforumjournal.ro/index.php/eco/article/viewFile/411/254>
2. *Horizontální analýza* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/horizontalni-analyza>
3. ODOBŘ 06500. *Finanční analýza podnikové sféry za rok 2010* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/dokumenty/44436/50838/584404/priloha003.pdf>
4. *REAL ESTATE Current Ratio* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://www.macroaxis.com/invest/ratio/RLE.L--Current-Ratio>
5. *Solvency Ratios vs. Liquidity Ratios: What's the Difference?* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/investing/100313/financial-analysis-solvency-vs-liquidity-ratios.asp>
6. *ROZDÍL MEZI POJMY LIKVIDITA, LIKVIDNOST MAJETKU A SOLVENTNOST* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://www.febmat.com/clanek-rozdil-mezi-pojmy-likvidita-likvidnost-majetku-a-solventnost/>
7. MARTIN ZIKMUND. *Porterova analýza 5 sil vám prozradí, co ovlivní váš business* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <http://www.businessvize.cz/planovani/porterova-analyza-5-sil-vam-prozradi-co-ovlivni-vas-business>
8. *Strategická situační analýza* [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: [https://www.strateg.cz/Strategicka\\_analyza.html](https://www.strateg.cz/Strategicka_analyza.html)

9. SWOT analýza [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/swot-analyza>
10. Co je to EIA? [online]. [cit. 2019-08-21]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/eia/rada/co-je-eia>
11. Podíl volných průmyslových hal a skladů v ČR vzrostl na 4,4 pct [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <http://www.eulog.cz/clanky/podil-volnych-prumyslovych-hal-a-skladu-v-%c4%8cr-vzrostl-na-4-4-pct/?mt=51&id=9827&m=a05>
12. ŠINDELÁŘOVÁ, Lenka. *At a glance 4. čtvrtletí 2017 Česká republika Sklady* [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: [https://m.realestate.bnpparibas.cz/upload/docs/application/pdf/2018-02/aag\\_cr\\_industrial\\_2017\\_q4\\_cz.pdf](https://m.realestate.bnpparibas.cz/upload/docs/application/pdf/2018-02/aag_cr_industrial_2017_q4_cz.pdf)
13. LEHKÝ, Jan a Jan BOBEK. *Změny ve stavebním zákoně a zákoně o EIA* [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16953-zmeny-ve-stavebnim-zakone-a-zakone-o-eia>
14. Porter`s Five Forces Model of Logistics Industry [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://www.porteranalysis.com/porters-five-forces-model-of-logistics-industry/>

## ***Účetní závěrky***

1. *Sbírka listin P3 Prague D1 s.r.o.* [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=711287>
2. *Sbírka listin CTPark Bor, spol. s r.o.* [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=223035>
3. *Sbírka listin Prologis Czech Republic III s.r.o.* [online]. [cit. 2019-08-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=423360>

## **Seznam obrázků**

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Obrázek 1 Uživatelé finanční analýzy a jejich zaměření .....</i> | <i>3</i>  |
| <i>Obrázek 2 Porterův model pěti sil .....</i>                      | <i>17</i> |
| <i>Obrázek 3 SWOT analýza .....</i>                                 | <i>19</i> |

## **Seznam tabulek**

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Tabulka 1 Bodování výsledků Králíčkovy Quicktestu .....</i>                                      | <i>14</i> |
| <i>Tabulka 2 Horizontální analýza aktiv – absolutní vyjádření .....</i>                             | <i>22</i> |
| <i>Tabulka 3 Horizontální analýza aktiv – relativní vyjádření .....</i>                             | <i>22</i> |
| <i>Tabulka 4 Vertikální analýza aktiv .....</i>                                                     | <i>24</i> |
| <i>Tabulka 5 Horizontální analýza pasiv – absolutní vyjádření .....</i>                             | <i>25</i> |
| <i>Tabulka 6 Horizontální analýza pasiv – relativní vyjádření .....</i>                             | <i>25</i> |
| <i>Tabulka 7 Vertikální analýza pasiv .....</i>                                                     | <i>26</i> |
| <i>Tabulka 8 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty – absolutní vyjádření .....</i>             | <i>28</i> |
| <i>Tabulka 9 Horizontální analýza výkazu zisku a ztráty – relativní vyjádření .....</i>             | <i>28</i> |
| <i>Tabulka 10 Vertikální analýza výkazu zisku a ztráty .....</i>                                    | <i>29</i> |
| <i>Tabulka 11 Rentabilita celkového a vlastního kapitálu .....</i>                                  | <i>31</i> |
| <i>Tabulka 12 Analýza likvidity .....</i>                                                           | <i>33</i> |
| <i>Tabulka 13 Analýza zadluženosti .....</i>                                                        | <i>36</i> |
| <i>Tabulka 14 Porovnání výsledků věřitelského rizika s konkurenčními společnostmi .....</i>         | <i>37</i> |
| <i>Tabulka 15 Porovnání výsledků úrokového krytí s konkurenčními společnostmi .....</i>             | <i>37</i> |
| <i>Tabulka 16 Porovnání výsledků koeficientu samofinancování s konkurenčními společnostmi .....</i> | <i>38</i> |
| <i>Tabulka 17 Výsledky ukazatelů Králíčkovy Quicktestu .....</i>                                    | <i>39</i> |
| <i>Tabulka 18 Přiřazení bodů k jednotlivým ukazatelům Králíčkovy Quicktestu .....</i>               | <i>40</i> |

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Tabulka 19 Porovnání výsledků ukazatelů Králíčková Quicktestus konkurenčními společnostmi.....</i> | <i>40</i> |
| <i>Tabulka 20 Výsledky ukazatelů Altmanova Z-skóre.....</i>                                           | <i>41</i> |
| <i>Tabulka 21 Porovnání výsledků ukazatelů Altmanova Z-skóre s konkurenčními společnostmi.....</i>    | <i>41</i> |
| <i>Tabulka 23 SWOT analýza.....</i>                                                                   | <i>49</i> |

## ***Seznam grafů***

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Graf 1 Vývoj struktury aktiv .....</i>                                                       | <i>25</i> |
| <i>Graf 2 Vývoj struktury pasiv .....</i>                                                       | <i>27</i> |
| <i>Graf 3 Zlaté bilanční pravidlo .....</i>                                                     | <i>30</i> |
| <i>Graf 4 Rentabilita celkového a vlastního kapitálu .....</i>                                  | <i>31</i> |
| <i>Graf 5 Porovnání rentability celkového kapitálu s konkurenčními společnostmi .....</i>       | <i>32</i> |
| <i>Graf 6 Porovnání rentability vlastního kapitálu s konkurenčními společnostmi.....</i>        | <i>32</i> |
| <i>Graf 7 Analýza likvidity.....</i>                                                            | <i>33</i> |
| <i>Graf 8 Porovnání analýzy okamžité likvidity s konkurenčními společnostmi.....</i>            | <i>34</i> |
| <i>Graf 9 Porovnání analýzy pohotové likvidity s konkurenčními společnostmi .....</i>           | <i>35</i> |
| <i>Graf 10 Porovnání analýzy běžné likvidity s konkurenčními společnostmi .....</i>             | <i>35</i> |
| <i>Graf 11 Porovnání výsledků věřitelského rizika s konkurenčními společnostmi .....</i>        | <i>37</i> |
| <i>Graf 12 Porovnání výsledků úrokového krytí s konkurenčními společnostmi .....</i>            | <i>38</i> |
| <i>Graf 13 Porovnání výsledků koeficientu samofinancování s konkurenčními společnostmi.....</i> | <i>39</i> |
| <i>Graf 14 Porovnání výsledků ukazatelů Altmanova Z-skóre s konkurenčními společnostmi.....</i> | <i>42</i> |
| <i>Graf 15 Vývoj HDP.....</i>                                                                   | <i>44</i> |
| <i>Graf 16 Index reálné mzdy .....</i>                                                          | <i>45</i> |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Graf 17 Obecná míra nezaměstnanosti v ČR .....</i>                     | <i>45</i> |
| <i>Graf 18 Jednotlivci nakupující na internetu v ČR.....</i>              | <i>46</i> |
| <i>Graf 19 Nabídka nově postavených skaldů a míra neobsazenosti .....</i> | <i>47</i> |

## ***Seznam příloh***

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Aktiva společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017.....</i>                | <i>59</i> |
| <i>Pasiva společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017.....</i>                | <i>60</i> |
| <i>Výkaz zisku a ztráty společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017 .....</i> | <i>61</i> |

## Přílohy

### Aktiva společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017

| Položka/Rok                                   | 2012           | 2013           | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Dlouhodobý majetek</b>                     | <b>226 643</b> | <b>216 985</b> | <b>3 161 081</b> | <b>3 078 666</b> | <b>3 001 640</b> | <b>2 925 641</b> |
| <i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>            | -              | -              | 98 816           | 95 522           | 92 228           | 89 223           |
| Goodwill                                      |                |                | 98 816           | 95 522           | 92 228           | 88 934           |
| Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek           |                |                |                  |                  |                  | 133              |
| Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek       |                |                |                  |                  |                  | 156              |
| <i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>              | <i>226 643</i> | <i>216 985</i> | <i>3 062 265</i> | <i>2 983 144</i> | <i>2 909 412</i> | <i>2 836 418</i> |
| Pozemky                                       | 65 766         | 65 766         | 735 226          | 735 226          | 735 226          | 735 226          |
| Stavby                                        | 160 512        | 150 959        | 2 317 136        | 2 240 033        | 2 168 232        | 2 093 783        |
| Samostatné movité věci                        | 365            | 260            | 9 599            | 7 581            | 5 313            | 4 242            |
| <i>Pokrytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný</i> | -              | -              | 304              | 304              | 641              | 3 167            |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek         | -              | -              | 304              | 304              | 641              | 3 167            |
| <b>Oběžná aktiva</b>                          | <b>93 656</b>  | <b>101 030</b> | <b>81 511</b>    | <b>115 391</b>   | <b>55 936</b>    | <b>43 545</b>    |
| <i>Zásoby</i>                                 | <i>50 743</i>  | -              | -                | -                | -                | -                |
| Nedokončena výroba a polotovary               | 50 743         | -              |                  |                  | -                | -                |
| <i>Dlouhodobé pohledávky</i>                  | -              | -              | 15 479           | -                | 10 673           | -                |
| Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba   |                |                |                  |                  | 8 147            | -                |
| Pohledávky - ostatní                          |                |                |                  |                  | 2 526            | -                |
| Odložená daňová pohledávka                    | -              | -              | 15 479           | -                | -                |                  |
| <i>Krátkodobé pohledávky</i>                  | <i>42 872</i>  | <i>100 281</i> | <i>24 832</i>    | <i>64 599</i>    | <i>27 905</i>    | <i>29 429</i>    |
| Pohledávky z obchodních vztahů                | 38 168         | 99 386         | 23 218           | 23 747           | 26 772           | 26 037           |
| Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba   | 754            | -              | -                | 37 835           | -                |                  |
| Stat - daňové pohledávky                      | 1 194          | 34             | 237              | -                |                  |                  |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy                  |                |                | 351              | 413              | 342              | -                |
| Dohdané účty aktivní                          | 2 756          | 774            | 695              | 2 189            | 791              | 3 392            |
| Jiné pohledávky                               | -              | 87             | 331              | 415              | -                | -                |
| <i>Krátkodobý finanční majetek</i>            | <i>41</i>      | <i>749</i>     | <i>41 200</i>    | <i>50 792</i>    | <i>17 358</i>    | <i>14 116</i>    |
| Účty v bankách                                | 41             | 749            | 41 200           | 50 792           | 17 358           | 14 116           |
| <b>Časové rozlišení</b>                       | <b>323</b>     | <b>363</b>     | <b>35 047</b>    | <b>28 957</b>    | <b>31 535</b>    | <b>33 721</b>    |
| Náklady příštích období                       | 323            | 363            | 3 666            | 3 242            | 3 133            | 2 639            |
| Příjmy příštího období                        | -              | -              | 31 381           | 25 715           | 28 402           | 31 082           |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                          | <b>320 622</b> | <b>318 378</b> | <b>3 277 639</b> | <b>3 223 014</b> | <b>3 089 111</b> | <b>3 002 907</b> |

## Pasiva společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017

| Položka/Rok                                          | 2012           | 2013            | 2014             | 2015             | 2016             | 2017             |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Vlastní kapitál</b>                               | <b>56 693</b>  | <b>47 563</b>   | <b>698 541</b>   | <b>746 210</b>   | <b>712 485</b>   | <b>821 482</b>   |
| <i>Základní kapitál</i>                              | <i>200</i>     | <i>200</i>      | <i>240</i>       | <i>240</i>       | <i>240</i>       | <i>240</i>       |
| Základní kapitál                                     | 200            | 200             | 240              | 240              | 240              | 240              |
| <i>Kapitálové fondy</i>                              | <i>68 447</i>  | <i>68 447</i>   | <i>1 206 865</i> | <i>1 206 866</i> | <i>1 206 866</i> | <i>1 298 994</i> |
| Ostatní kapitálové fondy                             | 68 447         | 68 447          | 1 206 865        | 1 206 866        | 1 206 866        | 1 206 866        |
| Oceňovací rozdíly z přecenění majetku                |                |                 |                  |                  |                  | 92 128           |
| <i>Výsledek hospodářství z minulých let</i>          | <i>(3 138)</i> | <i>(11 954)</i> | <i>(508 564)</i> | <i>(508 564)</i> | <i>(460 897)</i> | <i>(494 620)</i> |
| Nerozdělený zisk minulých let                        | -              | -               |                  |                  |                  |                  |
| Neuhrazená ztráta minulých let                       | (3 138)        | (11 954)        | (508 564)        | (508 564)        | (460 897)        | (494 620)        |
| <i>Výsledek hospodářství běžného účetního období</i> | <i>(8 816)</i> | <i>(9 130)</i>  | <i>-</i>         | <i>47 668</i>    | <i>(33 724)</i>  | <i>16 868</i>    |
| <b>Cizí zdroje</b>                                   | <b>131 750</b> | <b>96 072</b>   | <b>2 558 985</b> | <b>2 458 391</b> | <b>2 356 178</b> | <b>2 161 503</b> |
| <i>Rezervy</i>                                       | <i>179</i>     | <i>229</i>      | <i>646</i>       | <i>790</i>       | <i>996</i>       | <i>731</i>       |
| Ostatní rezervy                                      | 179            | 229             | 646              | 790              | 996              | 731              |
| <i>Dlouhodobé závazky</i>                            | <i>7 686</i>   | <i>5 851</i>    | <i>1 946 810</i> | <i>1 847 886</i> | <i>2 297 638</i> | <i>2 143 361</i> |
| Závazky k úvěrovým institucím                        |                |                 | 1 782 606        | 1 692 466        | 2 054 786        | 0                |
| Dlouhodobé přijaté zálohy                            | -              | -               | 4 672            | 4 621            | 4 621            | 4 635            |
| Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba             |                |                 |                  |                  | 126314           | 2001864          |
| Odložený daňový závazek                              | 7 686          | 5 851           | 129 771          | 117 312          | 110 310          | 136 588          |
| Jiné závazky                                         | -              | -               | 29 761           | 33 487           | 1 607            | 274              |
| <i>Krátkodobé závazky</i>                            | <i>123 885</i> | <i>89 992</i>   | <i>611 529</i>   | <i>609 715</i>   | <i>57 544</i>    | <i>17 411</i>    |
| Krátkodobé bankovní úvěry                            |                |                 | 46 301           | 45 132           | 31 411           | -                |
| Závazky z obchodních vztahů                          | 8 676          | 8 396           | 18 771           | 10 325           | 1 770            | 9 190            |
| Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba             | 111 409        | 67 909          | 526 802          | 539 122          | -                |                  |
| Krátkodobé přijaté zálohy                            | 623            | -               | 1 510            | 104              | 56               | 317              |
| Stát - daňové závazky a dotace                       | -              | 11 031          | 1 723            | 3 065            | 3 643            | 3 460            |
| Dohadné účty pasivní                                 | 1 197          | 1 175           | 12 136           | 11 804           | 20 510           | 4 233            |
| Jiné závazky                                         | 1 980          | 1 481           | 4 286            | 163              | 154              | 211              |
| <b>Časové rozlišení</b>                              | <b>132 179</b> | <b>174 743</b>  | <b>20 113</b>    | <b>18 413</b>    | <b>20 448</b>    | <b>19 922</b>    |
| Výdaje příštích období                               | -              | -               |                  |                  |                  |                  |
| Výnosy příštích období                               | 132 179        | 174 743         | 20 113           | 18 413           | 20 448           | 19 922           |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                 | <b>320 622</b> | <b>318 378</b>  | <b>3 277 639</b> | <b>3 223 014</b> | <b>3 089 111</b> | <b>3 002 907</b> |

## Výkaz zisku a ztráty společnosti P3 Prague D1 s.r.o. za období 2012-2017

| Položka/Rok                                                                                     | 2012     | 2013     | 2014     | 2015     | 2016      | 2017     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| <i>Výkony</i>                                                                                   | 10 095   | (42 680) | 17 938   | 248 095  | 244 433   | 248 970  |
| Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb                                                      | 10 095   | 11 524   | 17 938   | 248 095  | 244 433   | 248 970  |
| Změna stavu zásob vlastní činnosti                                                              | -        | (54 204) | -        | -        | -         | -        |
| <i>Výkonová spotřeba</i>                                                                        | (11 219) | (9 352)  | (17 963) | (59 120) | (79 972)  | (60 517) |
| Spotřeba materiálu a energie                                                                    | (1 704)  | (241)    | (1 536)  | (7 097)  | (6 649)   | (6 366)  |
| Služby                                                                                          | (9 515)  | (9 111)  | (16 427) | (52 023) | (73 323)  | (54 151) |
| <i>Přidaná hodnota</i>                                                                          | (1 124)  | 2 172    | (25)     | 188 975  | 164 461   | 188 453  |
| Daně a poplatky                                                                                 | (324)    | (324)    | (324)    | (9 387)  | (9 537)   | (12 887) |
| Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku                                                          | (9 691)  | (9 658)  | (9 605)  | (87 401) | (87 759)  | (88 107) |
| Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období | 62       | (50)     | 132      | (117)    | -         | 60       |
| Ostatní provozní výnosy                                                                         | 7 795    | 64 970   | 10 327   | -        | 648       | 1 811    |
| Ostatná provozní náklady                                                                        | (409)    | (457)    | (420)    | (2 356)  | (2 416)   | (2 489)  |
| <i>Provozní výsledek hospodaření</i>                                                            | (3 691)  | 56 653   | 85       | 89 714   | 65 397    | 86 841   |
| Výnosové úroky a podobné výnosy                                                                 | -        | -        | -        | -        | -         | 568      |
| Nákladové úroky                                                                                 | (6 544)  | (4 816)  | (1 630)  | (80 191) | (71 479)  | (48 223) |
| Ostatní finanční výnosy                                                                         | 2 653    | 347      | -        | 60 122   | 3 253     | 6 297    |
| Ostatní finanční náklady                                                                        | (237)    | (6 735)  | (247)    | (18 957) | (37 897)  | (23 947) |
| <i>Finanční výsledek hospodaření</i>                                                            | (4 128)  | (11 204) | (1 877)  | (39 026) | (106 123) | (65 305) |
| <i>Daň z příjmů za běžnou činnost</i>                                                           | (997)    | 1 835    | 1 825    | (3 020)  | (7 002)   | 4 668    |
| Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)                                                       | (997)    | 1 835    | 1 825    | (3 020)  | (7 002)   | (4 668)  |
| <i>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</i>                                                   | (8 816)  | 47 284   | 33       | 47 668   | (47 728)  | 26 204   |
| <i>Výsledek hospodaření za účetní období</i>                                                    | (8 816)  | 47 284   | 33       | 47 668   | (47 728)  | 26 204   |
| <i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>                                                       | (7 819)  | 45 449   | (1 792)  | 50 688   | (40 726)  | 21 536   |
| <i>Výsledek hospodaření po zdaněním</i>                                                         | (6 822)  | 43 614   | (3 617)  | 53 708   | (33 724)  | 16 868   |
| <i>Čistý obrát za období</i>                                                                    | 20 543   | 22 637   | 28 265   | 308 217  | 248 334   | 257 078  |