

# Analiza financijskih izvještaja konkurenata u hotelskoj industriji

---

**Pindrić, Valentina**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Economics and Business / Sveučilište u Zagrebu, Ekonomski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:148:178816>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-18**



*Repository / Repozitorij:*

[REPEFZG - Digital Repository - Faculty of Economics & Business Zagreb](#)



**Sveučilište u Zagrebu**  
**Ekonomski fakultet**  
**Računovodstvo i revizija**

**ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA  
KONKURENATA U HOTELSKOJ INDUSTRIJI**

**Diplomski rad**

**Valentina Pindrić**

**Zagreb, rujan 2019.**  
**Sveučilište u Zagrebu**

**Ekonomski fakultet  
Računovodstvo i revizija**

**ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA KONKURENATA U  
HOTELSKOJ INDUSTRIJI  
FINANCIAL STATEMENTS ANALYSIS OF COMPETITORS IN  
THE HOTEL INDUSTRY**

**Diplomski rad**

**Valentina Pindrić, 0067511520**

**Mentor: izv.prof.dr.sc. Sanja Sever Mališ**

**Zagreb, rujan 2019.  
Sveučilište u Zagrebu**

## **Sažetak i ključne riječi**

Ovaj diplomski rad bavi se analizom financijskih izvještaja dvaju konkurentnih poduzeća. Rad se sastoji od tri glavna poglavlja. U prvom dijelu rada analizira se hotelijerstvo te iznosi teorijski dio o hotelijerstvu. Također, analizira se hotelijerstvo u Republici Hrvatskoj i važnost hotelijerstva u Hrvatskoj te se analiziraju čimbenici na hotelskom tržištu koji utječu na poslovanje hotela. U drugom dijelu riječ je o uvodu u financijsku analizu gdje su objašnjeni glavni pojmovi te postupci analize financijskih izvještaja. Analizirani su i nefinancijski pokazatelji u hotelijerstvu. Zatim su u posljednjem dijelu rada napravljene analize financijskih izvještaja dvaju hotela te na kraju uspoređeni rezultati analize. Doneseni su zaključci o upravljanju imovinom hotela te poslovanju općenito.

**Ključne riječi:** hotelijerstvo, usporedba, analiza financijskih izvještaja, poslovanje hotela

## **Summary and keywords**

This thesis deals with the analysis of the financial statements of two competing companies. The thesis consists of three main chapters. The first part of the thesis analyzes the hotel market and presents a theoretical part of the hotel industry. It also analyzes the hotel market in the Republic of Croatia and the importance of the hotel industry in Croatia and analyzes the factors in the hotel market that affect the hotel business. The second part is an introduction to financial analysis, which explains the main concepts and procedures needed for analyzing financial statements. Non-financial indicators in the hotel industry were also analyzed. Finally, in the last part of the thesis, analyzes of the financial statements of the two hotels were made and finally, the results of the analysis were compared. Conclusions have been made about property management of the hotel and business in general.

**Keywords:** hotel management, comparison, financial statement analysis, hotel business

## SADRŽAJ

1.	UVOD .....	1
1.1.	Predmet i cilj rada .....	1
1.2.	Izvori podataka i metode prikupljanja .....	1
1.3.	Sadržaj i struktura rada .....	1
2.	ANALIZA HOTELSKOG TRŽIŠTA S CILJEM IDENTIFIKACIJE ČIMBENIKA KOJI UTJEČU NA USPJEŠNOST POSLOVANJA HOTELA.....	2
2.1.	Pojam i klasifikacija hotela .....	2
2.1.1.	Pojam hotela.....	2
2.1.2.	Vrste i kategorizacija hotela.....	3
2.2.	Analiza i značaj hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj.....	4
2.2.1.	Povijesni razvoj hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj .....	4
2.2.2.	Analiza hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj .....	5
2.3.	Čimbenici na hotelskom tržištu koji utječu na poslovanje hotela .....	9
3.	INSTRUMENTI I POSTUPCI ANALIZE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA U FUNKCIJI ANALIZE POSLOVANJA HOTELA .....	10
3.1.	Specifičnost analize financijskih izvještaja u hotelskoj industriji .....	10
3.2.	Temeljni postupci analize financijskih izvještaja u funkciji analize poslovanja hotela.....	11
3.2.1.	Komparativni financijski izvještaji.....	11
3.2.2.	Strukturni financijski izvještaji .....	11
3.2.3.	Pokazatelji analize financijskih izvještaja .....	12
3.3.	Analiza nefinancijskih pokazatelja u hotelskoj industriji.....	18
4.	ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ODABRANIH HOTELA SA SVRHOM OCJENE POSLOVANJA ODABRANIH HOTELA .....	19
4.1.	Analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d. ....	19
4.1.1.	Općenito o Hotelu Vodice d.d.....	19
4.1.2.	Horizontalna analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d.....	19
4.1.3.	Vertikalna analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d.....	26
4.2.	Analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d. ....	31
4.2.1.	Općenito o hotelu Olympia Vodice d.d. ....	31
4.2.2.	Horizontalna analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d. ....	31

4.2.3.	Vertikalna analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d. ....	37
4.3.	Usporedba analiziranih financijskih izvještaja odabranih hotela.....	43
5.	ZAKLJUČAK .....	48

# 1. UVOD

## 1.1. Predmet i cilj rada

Predmet ovog rada je analiza financijskih izvještaja dvaju konkurenata iz hotelske djelatnosti te usporedba tih dvaju konkurenata. Odabrani su hoteli koji imaju približno jednaku vrijednost aktive, kategorizaciju smještaja i na istom su geografskom području te su stoga kompatibilni za usporedbu. Cilj je rada istražiti koji hotel uspješnije posluje te osigurati podlogu za donošenje poslovnih odluka u procesu upravljanja hotelima. Također, svrha je identificiranje snaga i slabosti poslovanja odabranih hotela te u kojim područjima bi trebali implementirati poboljšanja. Dakle, na temelju ovog rada trebalo bi se zaključiti što bi koji hotel trebao poboljšati u svojem poslovanju kako bi postao konkurentniji. Za analizu i usporedbu financijskih izvještaja, analizirane su tri uzastopne godine: 2016., 2017. i 2018. godina.

## 1.2. Izvori podataka i metode prikupljanja

Izvori podataka za ovaj rad uglavnom su sekundarni. Korištene su knjige i udžbenici iz knjižnice Ekonomskog fakulteta te gradskih knjižnica. Za analize financijskih izvještaja korišteni su izvori s web stranica Zagrebačke burze te Financijske agencije. Podaci o odabranim hotelima pronađeni su na službenim stranicama navedenih hotela. Također, za teorijski dio ovoga rada korišteni su članci različitih autora, a izvor tih podataka razne su baze podataka.

## 1.3. Sadržaj i struktura rada

Ovaj rad podijeljen je na pet dijelova. Nakon prvog uvodnog poglavlja, u drugom poglavlju analizirana je hotelska djelatnost općenito, ali i u Hrvatskoj. Detaljnije je objašnjen termin hotel te koje vrste i kategorizacije hotela postoje. Također, napravljena je analiza čimbenika u hotelskoj djelatnosti koji utječu na poslovanje hotela. Treće poglavlje predstavlja uvod u analizu financijskih izvještaja. Pojašnjeni su osnovni pojmovi koji se koriste u analizi financijskih izvještaja kao i postupci analize. U četvrtom poglavlju rada prikazani su i objašnjeni postupci analize financijskih izvještaja odabranih hotela. Na kraju su uspoređeni izvještaji hotela. Rad završava petim poglavljem u kojem se iznose zaključna razmatranja.



## 2. ANALIZA HOTELSKOG TRŽIŠTA S CILJEM IDENTIFIKACIJE ČIMBENIKA KOJI UTJEČU NA USPJEŠNOST POSLOVANJA HOTELA

### 2.1. Pojam i klasifikacija hotela

#### 2.1.1. Pojam hotela

Turizam u Republici Hrvatskoj ima vrlo značajnu ulogu za gospodarstvo. To dokazuje podatak da u 2017. godini udio turizma u ukupnom BDP-u Republike Hrvatske iznosi 19,6% dok je u 2018. malo porastao te je iznosio 19,8%<sup>1</sup>. Hotelska djelatnost ključna je za razvoj i konkurentnost neke turističke zemlje.

Hoteli danas imaju veliku ulogu u gotovo svim gospodarstvima. Bilo da se odlazi na odmor ili na poslovni put, vrlo se često odsjeda u hotelima. Upravo zbog toga vrlo je bitno proučavati hotelsku djelatnost, današnje potrebe ljudi, novitete i slično. Podrijetlo riječi hotela seže iz latinskog jezika od riječi *hospes* što znači gost.<sup>2</sup> Ono što razlikuje hotel od ostalih privatnih smještaja je to što hotel nudi više od samoga smještaja – on nudi hranu, piće te razne druge usluge. Hoteli ne moraju biti prvenstveno za smještaj, tamo se također mogu održavati razne konferencije, sastanci, društva događanja, zabave itd. Definicije hotela su mnogobrojne. Tako Ingram i Medlik u knjizi navode sljedeću definiciju – „hoteli predstavljaju instituciju komercijalnog gostoprimstva koja svoje objekte i usluge nudi na prodaju, pojedinačno ili u raznim kombinacijama.“<sup>3</sup> Prema WTO-u, hotel je smještajni objekt u kojem se usluge smještaja pružaju određenom broju osoba (u broju većem od definiranog minimuma), koji pruža određene usluge uključujući posluživanje u sobama (room service), dnevno čišćenje i pospremanje soba i prostorija za osobnu higijenu gostiju, koji je kategoriziran prema opremi i uslugama koje nudi, te koji je upravljan od strane jedinstvenog managementa (što vrijedi za veće poslovne sustave, odnosno lance hotela).<sup>4</sup> Hotel predstavlja cjelovitu tržišnu koncepciju, koja se sastoji od sljedećih elemenata; lokacije, sadržaja, usluga,

---

<sup>1</sup> Službena web stranica Hrvatske turističke zajednice. Dostupno na: <https://www.htz.hr> [08.08.2019.]

<sup>2</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str. 58.

<sup>3</sup> Ingram, H., Medlik, S. (2002.): *Hotelsko poslovanje*. Zagreb, Golden marketing, str. 28.

<sup>4</sup> Bunja, Đ. (2006.): *Turističko ugostiteljstvo*. Zadar. Sveučilište u Zadru. Odjel za informatologiju i komunikologiju.

predodžbe te cijene.<sup>5</sup> Svaki pojedinac pridaje različitu važnost svakome od elemenata te tako odabiru najbolji hotel za sebe.

### 2.1.2. Vrste i kategorizacija hotela

Svi turisti imaju različite turističke potrebe i potrebno ih je promatrati kao neodređenu skupinu ljudi<sup>6</sup> pa tako postoje i različite vrste hotela. Hoteli se mogu podijeliti prema raznim kriterijima. Tako se prema lokaciji hoteli mogu podijeliti na gradske, mjesne, primorske, planinske i hotele na selu. Hoteli se mogu podijeliti i prema mjestu gdje se nalazi pa se tako razlikuju hoteli u središtu grada, hoteli u predgrađu, hoteli pored plaža te oni pored glavnih prometnica. Gosti hotela imaju različite svrhe posjeta pa se tako hoteli mogu podijeliti na poslovne hotele, hotele za odmor, kongresne te turističke hotele. Ako gost ostaje duži period radi se o boravišnom hotelu, a ako se radi o kraćem dolasku radi se o tranzitnom hotelu. Hotele se može podijeliti i prema vrsti usluga pa tako hotel može biti otvoren za posjetitelje i goste, može se ograničiti na ponudu noćenja najviše s doručkom, ili apartman hotel. Hoteli moraju imati dozvolu za točenje alkoholnih pića pa se tako razlikuju hoteli koji imaju dozvolu i oni koji ju nemaju. Uobičajena podjela hotela prema veličini podrazumijeva hotele koji imaju do 150 soba, one koji imaju od 150 do 299, zatim između 300 i 600 te one s više od 600 soba. Hoteli se također mogu podijeliti prema vlasništvu i upravljanju. Postoje neovisni hoteli koje posjeduju privatni vlasnici te kojima upravlja menadžer, ali koji mogu pripadati konzorciju ili udruzi, dok s druge strane postoje hoteli unutar grupacije ili lanca hotela.<sup>7</sup> Neki od najvećih svjetskih hotelskih lanaca su Hilton, Hyatt, Holiday inn, Sheraton i sl.

Hoteli se kategoriziraju u kategorije ovisno o tome što nude. Tako se razlikuju po uređenju hotela, uslugama, opremljenosti, opremi, uređajima i sl. Kategorizacija je zapravo stvaranje skupina u kojoj se nalaze hoteli sa sličnim obilježjima, tj. one koji imaju jednaku ili barem približno jednaku kvalitetu. Postoje propisi tehničkih uvjeta i usluga koji se moraju zadovoljiti kako bi hotel bio svrstan u određenu kategoriju. Kategorije se razlikuju po broju zvjezdica. Hoteli se mogu podijeliti

---

<sup>5</sup> Ingram, H., Medlik, S. (2002.): *Hotelsko poslovanje*. Zagreb, Golden marketing, str. 29.

<sup>6</sup> Pirjevac, B. (1998.): *Ekonomska obilježja turizma*. Zagreb, Golden marketing, str. 66.

<sup>7</sup> Ingram, H., Medlik, S. (2002.): *Hotelsko poslovanje*. Zagreb, Golden marketing, str. 26.-27.

u četiri kategorije: hotel s 2, 3, 4 ili 5 zvjezdica.<sup>8</sup> Novoizgrađeni se hoteli mogu kategorizirati kao hoteli s 3, 4 ili 5 zvjezdica, dok postojeći hotel može imati od 2 do 5 zvjezdica.

## 2.2. Analiza i značaj hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj

### 2.2.1. Povijesni razvoj hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj

Razni autori navode različite faze razvoja turizma u Republici Hrvatskoj (RH). Tako Antunac navodi četiri sljedeće faze:

- kraj devetnaestog stoljeća;
- razdoblje od početka 20. stoljeća do kraja Prvog svjetskog rata;
- razdoblje od kraja Prvoga do kraja Drugoga svjetskog rata te
- razdoblje nakon Drugog svjetskog rata.

S druge strane, Pirjevec i Kesar definirali su faze s obzirom na svjetske ratove i Domovinski rat u Hrvatskoj pa navode fazu do Prvog svjetskog rata, razdoblje između dva svjetska rata, razdoblje do Drugog svjetskog rata te razdoblje novije hrvatske povijesti do danas. Vukonić pak odbacuje definiranje faza hrvatskog turizma isključivo prema ratovima pa predlaže sljedeće faze:

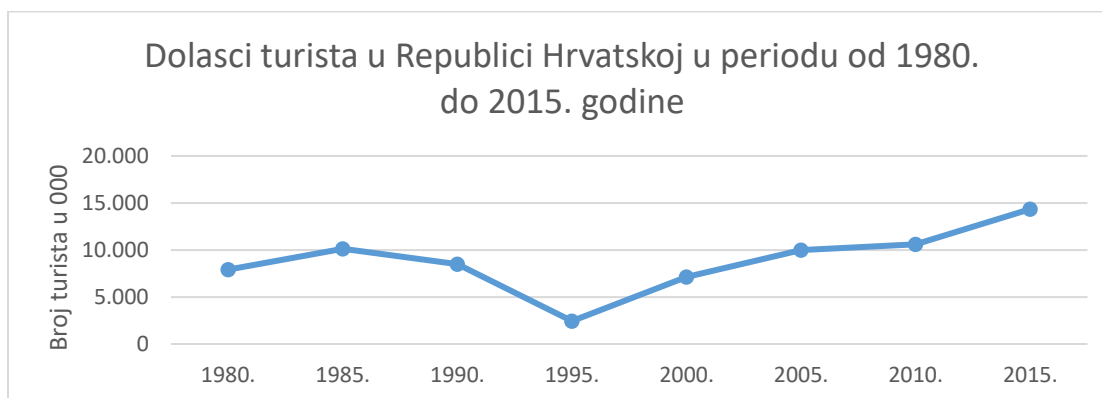
- razdoblje preteča turističkog razvoja ili pojava sličnih turizmu;
- kraj 19. stoljeća, odnosno faza znatiželje;
- razdoblje od početka 20. stoljeća do kraja Prvog svjetskog rata, odnosno faza „osvješćivanja“;
- razdoblje između dva svjetska rata, odnosno faza prvih postignuća;
- razdoblje nakon Drugog svjetskog rat, odnosno faza intenzivnog turističkog razvoja;
- razdoblje od 1991. godine do početka 21. stoljeća, odnosno faza oporavka i konsolidacije turističkog života u Hrvatskoj.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Web stranica Turist Plus. Dostupno na: [https://www.turistplus.hr/hr/vrste\\_hotela/1630/](https://www.turistplus.hr/hr/vrste_hotela/1630/). [05.08.2019.]

<sup>9</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str. 44.-46.

Grafikon 1 Dolasci turista u Republici Hrvatskoj u periodu od 1980. do 2015. godine



Izvor: Hrvatska turistička zajednica. Dostupno na: [https://www.htz.hr/sites/default/files/2018-08/HTZ%20TUB%20HR\\_%202017%20FINAL.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2018-08/HTZ%20TUB%20HR_%202017%20FINAL.pdf)

Na Grafikonu 1 jasno se uočavaju faze razvoja hrvatskoga turizma. Uočava se period kada broj dolazaka turista pada zbog ratnih uvjeta te period nakon 1995. godine kada se turističko tržište ponovno oporavlja te broj dolazaka turista raste.

Hotelijerstvo u Hrvatskoj počelo se razvijati 1960.-tih godina kada je došlo do sustavne izgradnje hotela. Nakon Drugog svjetskog rata u Hrvatskoj se počelo ulagati u podizanje kvalitete hotela. Hotelijerstvo Hrvatske 1990.-tih godina suočilo se s općim makroekonomskim problemima, nedostatka potražnje i dotrajalim proizvodima, privatizacijom hotelskih poduzeća i slično<sup>10</sup>. Nakon 1998. godine prihodi od hotelijerstva su u porastu zahvaljujući ulaganjima u poboljšanje kvalitete hotela.<sup>11</sup> Broj hotelskih smještaja iz godine i godinu raste.

### 2.2.2. Analiza hotelskog tržišta u Republici Hrvatskoj

Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti pripisuje obavljanje ugostiteljske djelatnosti u Hrvatskoj. Prema navedenom zakonu, ugostiteljske usluge su:

<sup>10</sup> Čižmar, S. (2007) Konkurentnost hotelske industrije Hrvatske. *Acta turistica*, 19 (2), str. 153.

<sup>11</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str. 166.-170.

- pružanje usluga smještaja;
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane;
- pripremanje i posluživanje pića i napitaka;
- pripremanje hrane za potrošnju na drugome mjestu s ili bez posluživanja i opskrba tom hranom (catering).<sup>12</sup>

Puno je karakteristika suvremenoga ugostiteljstva. Jedna od njih je to što gosti koji odabiru ugostiteljski objekt prije donošenja odluke sami odlučuju i vode brigu o kvaliteti, cijeni, čistoći i sl. Zatim, u ugostiteljskom sektoru proizvodnju je nemoguće odvojiti od potrošnje s obzirom na to da se radi o uslugama. Jedna je od karakteristika i to što su ugostiteljski proizvodi i usluge „pokvarljivi“ što se može objasniti na primjeru. Ako se soba ili apartman na određeni dan ne iznajmi, taj je prihod izgubljen i ne postoji mogućnost nadoknaditi ga. Još je jedno obilježje to što su poslovi u ugostiteljstvu većinom rutinski pa se oni mogu standardizirati.<sup>13</sup>

Na turizam u Hrvatskoj utječu brojni čimbenici poput zakonodavnih i ostalih okolnosti. Postoje brojni propisi i zakoni koji se odnose na turističku djelatnost. Vlada Republike Hrvatske i Hrvatski sabor donose zakone i propise u skladu s Ustavom RH koji između ostalog utječu i na hotelsku djelatnost. Uredi državne uprave vode evidenciju gospodarskih subjekata u turizmu te vode brigu o statističkom praćenju.

Danas se veliki naglasak stavlja na održivi turizam. Prema svojoj definiciji, održivi razvoj turizma je „razvoj koji zadovoljava sadašnje potrebe turista i lokalne zajednice, dok se istovremeno čuvaju resursi za njihovo buduće korištenje.“<sup>14</sup> Vrlo je bitno postaviti uvjet održivosti i zbog utjecaja razvoja turizma na okoliš i lokalnu zajednicu.<sup>15</sup> S obzirom na to da na najatraktivnijim turističkim destinacijama dolazi do masovnog turizma, dolazi do problema zagađenja okoliša. Vrlo je bitno da svaka zemlja vodi brigu o održivom turizmu kako bi ostala konkurentna.

Hrvatsko hotelijerstvo obilježavaju visoka sezonalnost, baziranje isključivo na „suncu i vodi“ bez previše dodatnih sadržaja te slaba infrastruktura. Također, jedan od problema je i apartmanizacija.

---

<sup>12</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str. 159.

<sup>13</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str.163.

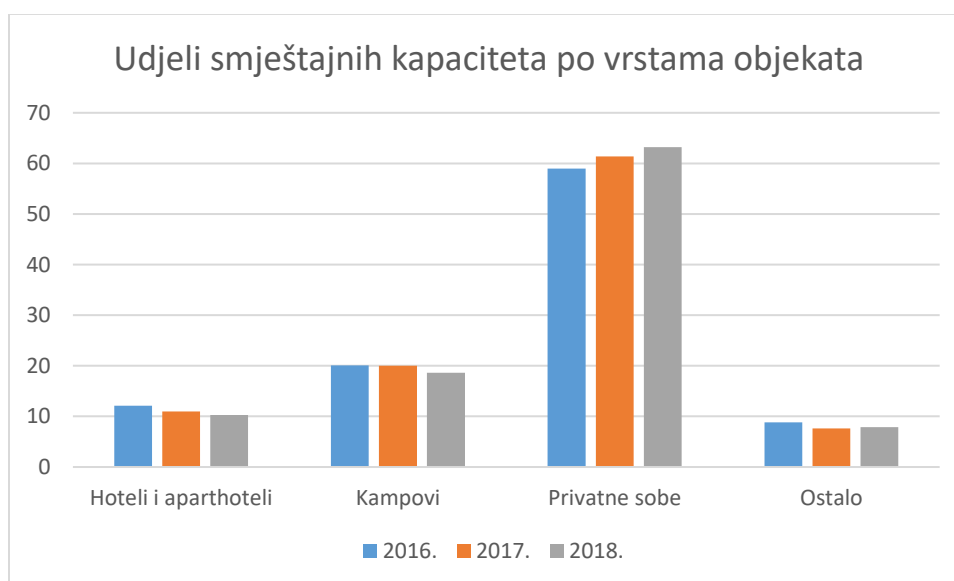
<sup>14</sup> Črnjar, M., Črnjar, K. (2009) *Menadžment održivog razvoja: ekonomija, ekologija, zaštita okoliša*. Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji Sveučilišta u Rijeci; Rijeka. str. 42.

<sup>15</sup> Čizmar, S., Bartoluci, M. i Vusić, M. (2010) Planiranje i razvoj investicijskih projekata u hotelijerstvu u Hrvatskoj. *Acta turistica*, 1, str. 72.

Mnoga istraživanja pokazala su da je u Hrvatskoj efekt sezonalnosti najviši u odnosu na konkurente poput Španjolske, Portugala, Malte, Italije i sl. Dokaz da je u Hrvatskoj sezonalnost vrlo visoka je podatak da se u razdoblju od lipnja do rujna ostvari preko 80% ukupnog broja noćenja turista.<sup>16</sup>

U Hrvatskoj, najveći udio u ugostiteljskim smještajnim kapacitetima imaju kućanstva i kampovi. Najmanji udio čine hoteli.<sup>17</sup>

Grafikon 2 Udjeli smještajnih kapaciteta po vrstama objekata



Izvor: Hrvatska turistička zajednica. Dostupno na: [https://www.htz.hr/sites/default/files/2018-08/HTZ%20TUB%20HR\\_%202017%20FINAL.pdf](https://www.htz.hr/sites/default/files/2018-08/HTZ%20TUB%20HR_%202017%20FINAL.pdf)

Na Grafikonu 2 vidljivo je da najveći postotak ljudi odsjeda u privatnim smještajima, zatim u kampovima pa hotelima. Također, na Grafikonu 2 uočava se trend smanjenja odsjedanja u hotelima u promatrane tri godine, dok je privatni smještaj u porastu.

<sup>16</sup> Ekonomski institute Zagreb. Dostupno na: [https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/sektorske-analize/SA\\_turizam\\_studeni\\_2018.pdf](https://www.eizg.hr/userdocsimages/publikacije/serijske-publikacije/sektorske-analize/SA_turizam_studeni_2018.pdf)

<sup>17</sup> Čavlek, N. et. al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga, str. 165.

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 18,7 milijuna dolazaka i 89,7 milijuna noćenja turista. U odnosu na 2017. ostvaren je porast dolazaka turista za 7,1%, te porast noćenja za 4,0%.<sup>18</sup> Već duži niz godina najveći broj turista u Hrvatskoj dolazi iz Njemačke. Slijede Slovenci, Talijani, Česi, Austrijanci, Slovaci itd. Posljednjih godina sve više turista odabire destinacije poput Grčke, Turske, Maroka, Egipta, Tunisa i sl. U navedenim zemljama vladala je politički i sigurnosno nestabilna situacija, no u posljednje vrijeme bilježi se poboljšanje situacije što se očituje i u povećanju broja dolazaka turista. Ova činjenica predstavlja prijetnju hrvatskome turizmu jer postoji mogućnost da će izgubiti dio turista.

Tablica 1 Broj hotela prema broju zvjezdica u Republici Hrvatskoj

Broj zvjezdica	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	52	4.341	8.811
3*	313	19.919	39.162
4*	316	28.902	56.044
5*	40	5.709	11.134
<b>Total</b>	<b>721</b>	<b>58.871</b>	<b>115.151</b>

Izvor: Ministarstvo turizma. Dostupno na; <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

Prema najnovijim podacima Ministarstva turizma, u Hrvatskoj je u 2018. godini najviše hotela s četiri zvjezdice kao što je vidljivo u Tablici 1. Slijede hoteli s tri zvjezdice kojih je godinama bilo najviše. Najmanje je hotela s pet zvjezdica. Već duži niz godina, broj smještajnih kapaciteta u hotelima raste iz godine u godinu.

<sup>18</sup>Službene web stranice Državnog zavoda za statistiku. Dostupno na: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2018/04-03-02\\_01\\_2018.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/04-03-02_01_2018.htm)

### 2.3. Čimbenici na hotelskom tržištu koji utječu na poslovanje hotela

Velik je broj čimbenika koji utječu na poslovanje hotela. Ti čimbenici mogu se podijeliti na unutarnje i vanjske. Na unutarnje čimbenike hotel može utjecati, dok na vanjske ne može. Hotelska djelatnost najosjetljivija je na te vanjske čimbenike na koje nema utjecaja. To su politički uvjeti i nemiri, vremenske nepogode, terorizam te razne epidemije.

Ekonomski, politički, kulturni i brojni drugi čimbenici imaju veliki utjecaj na poslovanje hotela. Tako na primjer već spomenuta politički nestabilna situacija koja je vladala u zemljama poput Grčke, Turske, Maroka, Egipta, Tunisa i sl., jako je pogodovala hrvatskome turizmu. U posljednje vrijeme situacija se tamo poboljšava, nemiri se smiruju, dok su cijene uglavnom niže nego u Hrvatskoj što sve više privlači turiste u navedene zemlje.

Na poslovanje hotela utječu makroekonomski uvjeti te mikroekonomski čimbenici. Pod mikroekonomskim čimbenicima podrazumijevaju se troškovi proizvodnje, obilježja poduzeća, ljudski resursi, poslovna politika poduzeća itd. Pokazatelji efikasnosti korištenja raspoloživih kapaciteta te pokazatelji efikasnosti poslovanja najkorisniji su pokazatelji poslovanja hotela u internacionalnom okruženju. Što se tiče pokazatelja efikasnosti korištenja raspoloživih kapaciteta, najčešće se koriste tri pokazatelja. Prvi se izračunava kao postotna iskorištenost kapaciteta te predstavlja fizički pokazatelj. Preostala dva nisu fizički, već su financijski pokazatelji te prikazuju informacije o korištenju raspoloživih kapaciteta.<sup>19</sup> Pokazuju prosječnu ostvarenu cijenu sobe te prihod po raspoloživoj sobi.

Također, na poslovanje hotela veliki utjecaj ima i infrastruktura. Štoviše, infrastruktura ima utjecaj na cijelu turističku destinaciju. Vrlo je bitno da je destinacija prometno povezana. U Hrvatskoj je uspostavljena dobra mreža autocesta, no pojavljuju se veliki problemi u turističkim destinacijama.<sup>20</sup> Najveći se problemi pojavljuju s javnim prijevozom, biciklističkim stazama i pješačkim zonama.

---

<sup>19</sup> Pletikosa, D. (2015): *Prijedlog modela mjerenja konkurentnosti turizma i hotelijerstva Hrvatske*.

<sup>20</sup> Službene web stranice Ministarstva turizma. Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine. Dostupno na: <https://mint.gov.hr/UserDocImages/arhiva/130426-Strategija-turizam-2020.pdf>



### 3. INSTRUMENTI I POSTUPCI ANALIZE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA U FUNKCIJI ANALIZE POSLOVANJA HOTELA

#### 3.1. Specifičnost analize financijskih izvještaja u hotelskoj industriji

Analiza financijskih izvještaja predstavlja „proces primjene različitih analitičkih sredstava i tehnika pomoću kojih se podaci iz financijskih izvještaja pretvaraju u upotrebljive informacije relevantne za upravljanje.“<sup>21</sup> Dakle, analizom financijskih izvještaja stvaraju se podloge za donošenje odluka prilikom upravljanja poduzećem te se dolazi do informacija koliko dobro poduzeće posluje u različitim područjima. Važnost analize financijskih izvještaja upravo je pomoć pri upravljanju i razvoju poduzeća. Još jedna definicija analize financijskih izvještaja je „aktivnost procesiranja podataka iz financijskih izvještaja u informacije koje su korisne nositeljima odlučivanja kako vanjskim, tako i unutarnjim.“<sup>22</sup> Hotelsko je poslovanje specifično zbog nekoliko njegovih obilježja, poput relativno kratkog vremena trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuiranog tijeka radnih procesa te proizvodnja za nepotrebnu potrošnju.<sup>23</sup>

Pored uobičajenih pokazatelja u analizi financijskih izvještaja, u nastavku rada bit će navedeni i objašnjeni pokazatelji operativnog poslovanja koji su specifični za poslovanje hotela. Ti pokazatelji uzimaju u obzir zauzetost smještajnih jedinica<sup>24</sup>, prihode po obroku te udio troškova prehrane u prihodu prehrane.

---

<sup>21</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 32.

<sup>22</sup> Orsag, S. i Guljin, D. (2001) Financijska analiza hotelske tvrtke = Financial analysis of a hotel company. *Acta Turistica*, 13 (2), str. 149.

<sup>23</sup> Dropulić Ružić, M. (2011) Korporativno upravljanje u hotelskim poduzećima – slučaj Hrvatske. *Ekonomska misao i praksa*, 1, str. 178.

<sup>24</sup> Pletikosa, D. i Akalović Antić, J. (2015) Investicije i profitabilnost hotela u Hrvatskoj. *Acta turistica*, 27 (1), str. 102.

### 3.2. Temeljni postupci analize financijskih izvještaja u funkciji analize poslovanja hotela

Temeljni postupci analize financijskih izvještaja jesu:

- komparativni financijski izvještaji;
- strukturni financijski izvještaji;
- analiza s pomoću pokazatelja;
- specijalizirane analize.<sup>25</sup>

Navedeni postupci objašnjeni su u nastavku.

#### 3.2.1. Komparativni financijski izvještaji

Kao podloga za horizontalnu analizu koriste se komparativni financijski izvještaji. Pomoću horizontalne analize dolazi se do podataka o promjeni pozicija financijskih izvještaja kroz određeni period<sup>26</sup>. Također, može se doći do podataka o sigurnosti i uspješnosti poslovanja poduzeća koje se promatra. Najčešće se kod horizontalnih analiza uspoređuju podaci za dvije ili više godina. Pri svakoj analizi potrebno je odabrati baznu godinu.

#### 3.2.2. Strukturni financijski izvještaji

Za razliku od horizontalne, vertikalnom analizom dobivamo uvid u samu strukturu financijskih izvještaja. Kao podlogu za vertikalnu analizu koriste se strukturni financijski izvještaji. Kod vertikalne analize uspoređuju se podaci unutar jedne godine<sup>27</sup>. Najčešće se provodi vertikalna analiza bilance i računa dobiti i gubitka. Pritom se kod bilance aktiva i pasiva izjednačavaju sa 100 te se tako pojedine pozicije navedenih izvještaja izračunavaju kao postotak ukupne aktive ili

---

<sup>25</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 32.

<sup>26</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str.228.

<sup>27</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str.230.

pasive, dok se kod računa dobiti i gubitka neto prodaja izjednačava sa 100 pa se ostale pozicije izračunavaju kao postotak od neto prodaje.

### 3.2.3. Pokazatelji analize financijskih izvještaja

Pokazatelji analize financijskih izvještaja računaju se kako bi stvoriti informacijsku podlogu za donošenje poslovnih odluka. Postoji nekoliko skupina financijskih pokazatelja:

1. pokazatelji likvidnosti
2. pokazatelji zaduženosti
3. pokazatelji aktivnosti
4. pokazatelji ekonomičnosti
5. pokazatelji profitabilnosti
6. pokazatelji investiranja.<sup>28</sup>

Također postoji podjela na pokazatelje sigurnosti i pokazatelje uspješnosti poslovanja, pri čemu se pod pokazateljima sigurnosti podrazumijevaju likvidnost, zaduženost i aktivnost, dok pod pokazateljima uspješnosti profitabilnost, ekonomičnost, aktivnost te investiranje.

#### 3.2.3.1. Pokazatelji likvidnosti

Likvidnost predstavlja sposobnost poduzeća da podmiri svoje dospjele kratkoročne obveze te stoga pokazatelji likvidnosti mjere upravo tu sposobnost poduzeća. Pokazatelji su likvidnosti koeficijent trenutne likvidnosti, koeficijent ubrzane likvidnosti, koeficijent tekuće likvidnosti te koeficijent financijske stabilnosti. Svaki od tih koeficijenata predstavljaju omjere koji se temelje na podacima iz bilance. Koeficijent trenutne likvidnosti izračunava se tako što se u brojniku nalazi novac dok se u nazivniku nalaze kratkoročne obveze. Dakle, taj koeficijent govori o sposobnosti promatranog poduzeća da trenutačno podmiri svoje obveze s novcem koje trenutno ima. Koeficijent ubrzane likvidnosti realniji je pokazatelj sposobnosti podmirenja obveza s obzirom na to da osim novca

---

<sup>28</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str.243.

uključuje i potraživanja. Dakle, izračunava se prema formuli  $\text{novac} + \text{potraživanja} / \text{kratkoročne obveze}$ . Realniji je od pokazatelja trenutne likvidnosti jer kod koeficijenta trenutne likvidnosti postoji mogućnost da na dan analize poduzeće zaprimi poveću svotu novca te prividno poveća navedeni koeficijent. Koeficijent ubrzane likvidnosti trebao bi biti 1 ili veći od 1 što bi značilo da može novcem i potraživanjima podmiriti svoje kratkoročne obveze.

Koeficijent tekuće likvidnosti izračunava se tako da se u brojnik uvrsti kratkotrajna imovina, dok u nazivnik kratkoročne obveze. Idealno bi bilo kada bi taj koeficijent bio veći od dva što bi značilo da poduzeće ima dvostruko više kratkotrajne imovine nego kratkotrajnih obveza što je vrlo bitno zbog rizika unovčenja kratkotrajne imovine. Također, postoje tzv. „zlatna pravila financiranja“ prema kojima se dio kratkotrajne imovine treba financirati iz kvalitetnih dugoročnih izvora. Taj se dio naziva radnim kapitalom te se izračunava kao razlika između kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza. Što je viši radni kapital poduzeća, to je njegova likvidnost i financijska stabilnost veća.<sup>29</sup>

Koeficijent financijske stabilnosti izračunava se tako što se dugotrajna imovina podijeli s kapitalom i dugoročnim obvezama. U pravilu bi trebao iznositi manje od jedan upravo zbog zlatnih pravila financiranja<sup>30</sup>. Ako je navedeni koeficijent veći od 1, poduzeće nema radnog kapitala što ukazuje na problem.

### 3.2.3.2. Pokazatelji zaduženosti

Pokazatelji zaduženosti jesu koeficijent zaduženosti, koeficijent vlastitog financiranja, koeficijent financiranja, pokriće troškova kamata, faktor zaduženosti, stupanj pokrića I. i stupanj pokrića II. Formule prema kojima se izračunavaju navedeni pokazatelji zaduženosti su:

- a) koeficijent zaduženosti =  $\text{ukupne obveze} / \text{ukupna imovina}$ ;
- b) koeficijent vlastitog financiranja =  $\text{glavnica} / \text{ukupna imovina}$ ;
- c) koeficijent financiranja =  $\text{ukupne obveze} / \text{glavnica}$ ;
- d) pokriće troškova kamata =  $\text{dobit prije poreza} + \text{kamate} / \text{troškovi kamata}$ ;

---

<sup>29</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 248.-249.

<sup>30</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia. str. 249.

- e) faktor zaduženosti = ukupne obveze / zadržana dobit + amortizacija;
- f) stupanj pokrića I = glavnica / dugotrajna imovina;
- g) stupanj pokrića II = glavnica + dugoročne obveze / dugotrajna imovina.

Prva tri navedena pokazatelja izračunavaju se na temelju bilance te prikazuju statičku zaduženost. Ono što ovi pokazatelji pokazuju u srži je koliko je imovine poduzeća financirano iz vlastitoga kapitala, tj. glavnice te koliki je dio financiran obvezama, tj. tuđim kapitalom. Za razliku od prva tri pokazatelja koji pokazuju statičku zaduženost, pokriće troškova kamata i faktor zaduženosti pokazuju dinamičku zaduženost poduzeća zahvaljujući razmatranju duga s aspekta njegova podmirenja. Ovi se koeficijenti izračunavaju na temelju podataka iz računa dobiti i gubitka. Kod računanja pokrića troškova kamata, dobiva se informacija o tome koliko se puta kamate mogu pokriti iz bruto dobiti. Što je veće pokriće troškova kamata, zaduženost poduzeća je manja i slično. Za razliku od tog koeficijenta, što je faktor zaduženosti manji, manja je i zaduženost. Faktor zaduženosti pokazuje broj godina potreban da bi se iz zadržane dobiti uvećane za amortizaciju podmire ukupne obveze.<sup>31</sup> Stupanj zaduženosti I i II računaju se na temelju bilance. Ti koeficijenti pokazuju koliko se dugotrajna imovina pokrije s glavnicom, odnosno glavnicom uvećanom za dugoročne obveze. Stupanj pokrića II mora biti veći od 1, s obzirom na to da dio dugoročnih izvora mora biti dostatan za financiranje dijela kratkotrajne imovine.

### 3.2.3.3. Pokazatelji aktivnosti

Pokazatelji aktivnosti nazivaju se i koeficijenti obrta jer prikazuju odnos prometa i prosječnog stanja. Kada je koeficijent obrtaja poznat, moguće je izračunati prosječne dane vezivanja sredstava što je vrlo korisno kod analize zaliha poduzeća. Pod pokazatelje aktivnosti ubrajaju se koeficijent obrtaja ukupne imovine, koeficijent obrtaja kratkotrajne imovine, koeficijent obrtaja potraživanja te trajanje naplate potraživanja u danima. Navedeni se koeficijenti izračunavaju na sljedeći način:

- a) koeficijent obrtaja ukupne imovine = ukupni prihod / ukupna imovina;
- b) koeficijent obrtaja kratkotrajne imovine = ukupni prihod / kratkotrajna imovina;
- c) koeficijent obrtaja potraživanja = prihodi od prodaje / potraživanja;

---

<sup>31</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia. str. 251.-252.

- d) trajanje naplate potraživanja u danima = broj dana u godini (365) / koeficijent obrtaja potraživanja.<sup>32</sup>

#### 3.2.3.4. Pokazatelji ekonomičnosti

Pokazatelji ekonomičnosti jesu omjeri prihoda i rashoda. Zapravo pokazuju koliko se prihoda ostvari po jednoj jedinici rashoda. Pokazatelji ekonomičnosti jesu ekonomičnost ukupnog poslovanja, ekonomičnost poslovanja, tj. prodaje, ekonomičnost financiranja te ekonomičnost izvanrednih aktivnosti. Formule za izračun su sljedeće:

- a) ekonomičnost ukupnog poslovanja = ukupni prihodi / ukupni rashodi;
- b) ekonomičnost poslovnih aktivnosti = poslovni prihodi / poslovni rashodi;
- c) ekonomičnost financijskih aktivnosti = financijski prihodi / financijski rashodi;
- d) ekonomičnost izvanrednih aktivnosti = izvanredni prihodi / izvanredni rashodi.<sup>33</sup>

Poželjno je da pokazatelji ekonomičnosti budu što veći brojevi i da iznose barem jedan jer tada je moguće iz ostvarenih prihoda pokriti nastale rashode.

#### 3.2.3.5. Pokazatelji profitabilnosti

Pokazatelji profitabilnosti zapravo mjere povrat uloženog kapitala te se izračunava na temelju bilance i računa dobiti i gubitka. Najčešći su pokazatelji profitabilnosti marža profita, koja može biti neto i bruto, rentabilnost ukupne imovine koja također može biti neto i bruto te rentabilnost vlastitog kapitala. Neto marža profita računa se tako da se neto dobit uveća za kamate te podijeli s ukupnim prihodima. Bruto marža profita dobije se kao omjer dobiti prije poreza uvećane za kamate te podijeljene s ukupnim prihodima. S obzirom na to da je razlika između neto i bruto marže profita obuhvatu poreza u brojniku, njihovom usporedbom može se doći do podatka o relativnom poreznom opterećenju u odnosu na ukupni prihod.

---

<sup>32</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 252.

<sup>33</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 252.

Neto rentabilnost imovine računa se tako što se u brojnik uvrsti neto dobit uvećana za kamate, dok se u nazivniku nalazi ukupna imovina. Bruto rentabilnost računa se na sličan način kao i neto, samo što umjesto neto dobiti u brojniku uvrštavamo dobit prije poreza. Kod pokazatelja rentabilnosti razlika je također u obuhvatu poreza u brojniku kao i kod marža profita.<sup>34</sup> Stoga, analizom ova dva pokazatelja može se doći do informacije o poreznom opterećenju u odnosu na ukupnu imovinu.

Rentabilnost vlastitog kapitala dobije se kao omjer neto dobiti i vlastitog kapitala. Ovaj je pokazatelj vrlo bitan kod analize koliko poduzeće koristi financijsku polugu.

### 3.2.3.6. Pokazatelji investiranja

Pokazatelji investiranja vrlo su bitni kod analize ulaganja u dionice promatranog poduzeća. Ovi se pokazatelji izračunavaju na temelju bilance, računa dobiti i gubitka te podataka o dionicama poduzeća. Najznačajniji pokazatelji investiranja jesu:

- dobit po dionici (EPS);
- dividenda po dionici (DPS);
- odnos isplate dividendi (DPR);
- odnos cijene i dobiti po dionici (P/E);
- ukupna rentabilnost dionice te
- dividendna rentabilnost dionice.<sup>35</sup>

Dobit po dionici (EPS) izračunava se tako što se u brojnik uvrsti neto dobit, a u nazivnik broj dionica promatranog poduzeća. Dividenda po dionici (DPS) računa se tako što se dio neto dobiti za dividende podijeli s brojem dionica promatranog poduzeća. Navedeni pokazatelji pokazuju koliko se novčanih jedinica dobiti, odnosno dividende, ostvari na jednu dionicu. Odnos isplate dividendi je dividenda po dionici (DPS) podijeljena s dobiti po dionici (EPS). Odnos cijene i dobiti

---

<sup>34</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 253.

<sup>35</sup> Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia, str. 254.

po dionici (P/E) izračunava se tako što se tržišna cijena dionice (PPS) podijeli s dobiti po dionici (EPS) te zapravo pokazuje koliko je puta tržišna cijena dionice veća od dobiti po dionici.

Najznačajniji su pokazatelji investiranja pokazatelji rentabilnosti dionice te se prikazuju kao postotak. Postoje ukupna i dividendna rentabilnost dionice. Ukupna se izračunava tako što se dobit po dionici (EPS) podijeli s tržišnom cijenom dionice (PPS), dok se dividendna rentabilnost dionice izračuna tako što se dividenda po dionici (DPS) podijeli s tržišnom cijenom dionice (PPS). Zapravo ova dva pokazatelja prikazuju rentabilnost vlastitog kapitala, samo što je u ovom slučaju vlastiti kapital prikazan po tržišnoj vrijednosti s obzirom na to da se pri računanju pokazatelja koriste tržišne cijene dionice poduzeća.

#### 3.2.3.7. Pokazatelji operativnog poslovanja

Pored prethodno navedenih pokazatelja, postoje i pokazatelji specifični za poslovanje hotela. Ti su pokazatelji sljedeći:

- a) prosječan prihod po zauzetoj smještajnoj jedinici = prihod od smještaja / broj prodanih smještajnih jedinica;
- b) prosječan prihod po obroku = prihodi od prehrane / broj prodanih obroka;
- c) udio troškova prehrane u prihodu prehrane = nabavna vrijednost izdataka za prehranu / prihodi od prehrane;
- d) udio troškova rada u ostvarenom prihodu = trošak rada / ostvareni prihod.

Navedeni su troškovi vrlo korisni kako bi se lakše mogao pratiti unaprijed postavljen plan troškova. Pokazuju odnos nastalih troškova i prihoda zbog kojih su zapravo nastali. Pomoću prosječnog prihoda po zauzetoj smještajnoj jedinici izračunava se prosječna cijena smještajne jedinice u poduzeću. Prosječan prihod po obroku predstavlja prosječnu cijenu po obroku<sup>36</sup>. Udio troškova prehrane u prihodu od prehrane vrlo je bitan pokazatelj u funkciji kontrole ostvarenih troškova te što je taj udio manji, profitabilnost sektora je bolja. Udio troškova rada u ostvarenom prihodu vrlo je bitan pokazatelj jer taj trošak predstavlja najveći trošak za hotelska poduzeća.

---

<sup>36</sup> Lacić, D., (2018). *Kontroling u turizmu 4 – ključni pokazatelji po USALI metodi*. Dostupno na: <https://www.basis-savjetovanje.hr/kontroling-u-turizmu-4-kljucni-pokazatelji-po-usali-metodi/> [05. kolovoz 2019.]



### 3.3. Analiza nefinancijskih pokazatelja u hotelskoj industriji

U novije doba sve se veća važnost dodjeljuje nefinancijskim pokazateljima u poslovanju poduzeća. Dokaz tome je Direktiva o nefinancijskom izvještavanju Europskog parlamenta koja nalaže obvezno nefinancijsko izvještavanje za poduzeća od javnog interesa.<sup>37</sup> Pored financijskih pokazatelja koje analiziramo u analizi financijskih izvještaja, postoji i niz nefinancijskih pokazatelja poslovanja hotela koji nam govore o uspješnosti hotela. Neki od tih pokazatelja su broj noćenja i zauzetost hotela. Najčešće se u praksi koristi zauzetost smještajnih kapaciteta.<sup>38</sup> Izračunava se tako da se godišnji broj prodanih smještajnih jedinica podijeli s ukupnim brojem smještajnih jedinica i pomnoži s 365 kako bi se izračunalo na godišnjoj razini.

Prema analiziranom članku postoje tri skupine nefinancijskih pokazatelja u hotelskoj djelatnosti. Prva je skupina vezana za kupca, druga za interne procese te treća za učenje i razvoj. Prvoj skupini pripadaju ankete gostiju hotela, misteriozni gosti koje tvrtke šalju kako bi provjerile kvalitetu usluga koje pružaju zaposlenici, provođenje anketa ocjenjivanja, povratne informacije osoblja, razina zadovoljstva kupaca, prosječna potrošnja te stopa zadržavanja kupaca. Većina ovih informacija dobije se na temelju provedenih anketa i upitnika ili pak provjerom na radnom mjestu. Druga skupina vezana je za interne procese, a to uključuje zadovoljavanje unaprijed određenih financijskih ciljeva, provođenje interne revizije u poduzeću, završavanje kapitalnih projekata, provođenje anketa o zadovoljstvu osoblja, povratne informacije o napretku osoblja, postotak zadržavanja osoblja te poticaji za osoblje. Svi ti postupci predstavljaju kontrolu poslovanja poduzeća te provjeru izvršavanja unaprijed određenih ciljeva. Posljednja skupina vezana je za trening, učenje i razvoj zaposlenika te inovacije u poslovanju. Neki od pokazatelja su broj novih proizvoda ili usluga koje nudi poduzeće, inicijative za poboljšanje procesa u poduzeća, članstvo u trgovinskim udrugama, sudjelovanje u sustavima ocjenjivanja, razina posjedovanja raznih vještina te produktivnost.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Osmanagić Bedenik, N., Šrebežac, D. (2017.): *Nefinancijsko izvještavanje u hotelskim poduzećima u Hrvatskoj*. Zagreb, Naklada Veble, str. 5.

<sup>38</sup> Pletikosa, D. (2015.). *Prijedlog modela mjerenja konkurentnosti turizma I hotelijerstva Hrvatske*.

<sup>39</sup> Kotane, I., Kuzmina-Merlino, I. (2012): *Non-financial indicators for evaluation of business activity*. Riga International School of Economics and Business Administration.

## 4. ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ODABRANIH HOTELA SA SVRHOM OCJENE POSLOVANJA ODABRANIH HOTELA

### 4.1. Analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d.

#### 4.1.1. Općenito o Hotelu Vodice d.d.

Društvo Hoteli Vodice d.d. osnovano je 2006. godine upisom u sudski registar. Temeljni kapital iznosi 157.743.374,38 kn te je podijeljen na 1.303.772 dionica bez nominalnog iznosa. Temeljna je djelatnost društva pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja u smještajnim kapacitetima društva. Osim pružanja usluga smještaja, društvo nudi i wellness & spa, dvorane za konferencije i seminare, organiziranje vjenčanja i banketa, posjeduje restorane i barove te nudi izlete i transfere. Ovo društvo u svome vlasništvu posjeduje Hotel Punta te Vila Arausa. Hoteli Vodice d.d. ukupno posjeduju 193 smještajne jedinice od čega su 132 smještajne jedinice u glavnoj zgradi hotela Punta te 61 smještajna jedinica u Vili Arausa.<sup>40</sup> Hotel Punta ima 10 katova te nudi superior ili standard sobe ili apartmanske sobe. Vila Arausa ima 60 soba, najčešće dvokrevetne. Gosti mogu odabrati žele li superior ili standard sobu. Na dan 31.12.2017. hotel je imao 65 djelatnika od kojih 28 na neodređeno. Od svibnja do kolovoza angažira se do sedamdesetak sezonskih radnika.

#### 4.1.2. Horizontalna analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d.

##### 4.1.2.1. Horizontalna analiza bilance Hotela Vodice d.d.

Horizontalnom analizom aktive dolazi se do podataka o promjeni pozicija aktive, tj. kako su se pojedine pozicije mijenjale u odnosu na baznu godinu koja je u ovom slučaju, kao i u cijelom diplomskom radu, 2016. godina. Da bi analiza financijskih izvještaja bila kvalitetna, potrebno je

---

<sup>40</sup> Službena web stranica Financijske Agencije. Objavljeni izvještaj Hoteli Vodice d.d.

usporediti podatke za barem tri protekla razdoblja<sup>41</sup> pa su tako u ovom radu uspoređene 2016., 2017. i 2018. godina. Horizontalna naliza Hotela Vodice d.d. prikazana je u nastavku.

Tablica 2 Horizontalna analiza aktive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje (smanjenje) 2017./2016.		2018. <sup>42</sup>	Povećanje (smanjenje) 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>263.635</b>	<b>262.492</b>	<b>-1.143</b>	<b>0,00%</b>	<b>261.901</b>	<b>-1.734</b>	<b>-1,00%</b>
<i>I. MATERIJALNA IMOVINA</i>	263.574	262.472	-1.102	0,00%	261.861	-1.713	-1,00%
1. Zemljište	40.825	40.825	0	0,00%	40.825	0	0,00%
2. Građevinski objekti	220.958	219.772	-1.186	-1,00%	219.497	-1.461	-1,00%
3. Postrojenja i oprema	333	383	50	15,00%	150	-184	-55%
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	985	691	-294	-30,00%	917	-69	-7,00%
5. Materijalna imovina u pripremi	300	628	328	109,00%	300	0	0,00%
6. Ostala materijalna imovina	172	172	0	0,00%	172	0	0,00%
<i>II. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA</i>	61	20	-41	-67,00%	40	-21	-34,00%
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	0	20	20	0,00%	40	40	0,00%
2. Dani zajmovi, depoziti i slično	61	0	-61	-100,00%	0	-61	-100,00%
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>3.770</b>	<b>4.083</b>	<b>313</b>	<b>8,00%</b>	<b>4.421</b>	<b>651</b>	<b>17,00%</b>
<i>I. ZALIHE</i>	176	190	14	8,00%	179	4	2,00%
1. Sirovine i materijal	169	180	11	7,00%	174	5	3,00%
2. Trgovačka roba	7	9	3	38,00%	6	-1	-15,00%
<i>II. POTRAŽIVANJA</i>	2.198	3.198	1.000	45%	3.544	1.345	61,00%
1. Potraživanja od kupaca	1.133	2.028	896	79,00%	2.083	951	84,00%
2. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	253	316	64	25,00%	402	149	59,00%
3. Potraživanja od države i drugih institucija	39	26	-13	-33,00%	46	7	18,00%
4. Ostala potraživanja	774	827	53	7,00%	1.013	239	31,00%
<i>III. KRATKOTRAJNA FIN. IMOVINA</i>	752	326	-426	-57,00%	497	-256	-34,00%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	752	326	-426	-57%	497	-256	-34,00%
<i>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</i>	643	369	-274	-43,00%	201	-442	-69,00%
<b>C) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>267.405</b>	<b>266.575</b>	<b>-830</b>	<b>0,00%</b>	<b>266.321</b>	<b>-1.083</b>	<b>0,00%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

<sup>41</sup> Deković, Ž. (2014) Analiza financijske ravnoteže hotelijerskih poduzeća na temelju bilančnih podataka. Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku, 3-4, str. 91.

<sup>42</sup> Za podatke u 2018. godini korišten je Međuizvještaj Uprave. Dostupno na: [http://www.hotelivodice.hr/docs/TFI-POD\\_4Q\\_2018.pdf](http://www.hotelivodice.hr/docs/TFI-POD_4Q_2018.pdf)

Kao što je vidljivo u Tablici 2. ukupna aktiva ima laganu, no neznatnu tendenciju pada kroz promatrane godine. Ukupna se aktiva sastoji od dugotrajne i kratkotrajne imovine. Najznačajnije su se promjene dogodile u strukturi kratkotrajne imovine koja bilježi porast kroz promatrane godine. Najviše su se povećala potraživanja, konkretno potraživanja od kupaca koja su se u 2017. godini povećala za 896 tisuća kuna, tj. 79% izraženo relativno. Povećanje potraživanja može biti pokazatelj da društvo loše naplaćuje svoja potraživanja od kupaca te da stvaraju problem. Ovo povećanje vidljivo je kod analize pokazatelja aktivnosti, točnije koeficijenta obrtaja potraživanja od kupaca koje se kroz godine smanjuje te trajanje naplate potraživanja od kupaca koje se povećava. Trajanje naplate se povećava jer hotelu treba više vremena da naplati svoja potraživanja od kupaca.

Značajnija promjena u kratkotrajnoj imovini uočava se kod novca u banci i blagajni. U 2017. godini smanjio se za 43%, a zatim u 2018. za 69% u odnosu na baznu 2016. godinu. Ovo smanjenje ima utjecaj na koeficijent trenutne likvidnosti te koeficijente ubrzane likvidnosti I i II. Najveći se utjecaj uočava kod koeficijenta trenutne likvidnosti jer on u brojniku ima samo iznos novca. Taj se koeficijent smanjuje kroz promatrane godine što je rezultat smanjenja novca u banci i blagajni. Kod koeficijenata ubrzane likvidnosti I i II taj je efekt manje vidljiv s obzirom na to da se u brojnik uvrštavaju i potraživanja, odnosno potraživanja i financijska imovina.

U nastavku prikazana je horizontalna analiza pasive Hotela Vodice d.d..

Tablica 3 Horizontalna analiza pasive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje/smanjenje 2017./2016.		2018.	Povećanje/smanjenje 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>174.383</b>	<b>177.781</b>	<b>3.398</b>	<b>1,95%</b>	<b>175.244</b>	<b>861</b>	<b>0,49%</b>
<i>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</i>	157.743	157.743	0	0,00%	157.743	0	0,00%
<i>II. REZERVE IZ DOBITI</i>	0	-11	-11	0,00%	-11	-11	0,00%
1. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	0	11	11	0,00%	11	11	0,00%
<i>III. REVALORIZACIJSKE REZERVE</i>	144.983	147.996	3.013	2,08%	147.996	3.013	2,08%
<i>IV. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK</i>	-	-	-	-	-	-	-
1. Preneseni gubitak	127.692	127.822	130	0,10%	127.947	255	0,20%
<i>V. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE</i>	-652	-125	527	-80,82%	-2.537	-1.885	289,36%
1. Dobit poslovne godine	0	0	0	0,00%	0	0	0,00%
2. Gubitak poslovne godine	652	125	-527	-80,82%	2.539	1.887	289,67%
<i>VI. MANJINSKI INTERES</i>	0	0	0	0,00%	0	0	0,00%
<b>B) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>44.931</b>	<b>38.635</b>	<b>-6.296</b>	<b>-14,01%</b>	<b>36.378</b>	<b>-8.553</b>	<b>-19,04%</b>
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	217	100	-117	-53,91%	67	-151	-69,34%
2. Obveze prema dobavljačima	7.500	5.313	-2.187	-29,16%	3.296	-4.204	-56,06%
3. Ostale dugoročne obveze	960	754	-206	-21,45%	548	-412	-42,90%
4. Odgođena porezna obveza	36.255	32.468	-3.787	-10,44%	32.468	-3.787	-10,44%
<b>C) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>48.091</b>	<b>50.160</b>	<b>2.069</b>	<b>4,30%</b>	<b>54.699</b>	<b>6.609</b>	<b>13,74%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	447	250	-198	-44,16%	876	429	95,79%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	37.120	36.890	-230	-0,62%	36.471	-649	-1,75%
3. Obveze za predujmove	832	838	6	0,75%	1.180	349	41,90%
4. Obveze prema dobavljačima	6.492	8.620	2.128	32,78%	11.684	5.192	79,97%
5. Obveze prema zaposlenicima	790	349	-441	-55,87%	1.073	283	35,82%
6. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.330	3.161	831	35,65%	3.383	1.053	45,19%
7. Ostale kratkoročne obveze	79	52	-27	-34,07%	52	-27	-34,07%
<b>D) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>267.405</b>	<b>266.575</b>	<b>-830</b>	<b>-0,31%</b>	<b>266.321</b>	<b>-1.083</b>	<b>-0,41%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

Kao što je slučaj kod aktive, tako se i pasiva neznatno smanjuje iz godine u godinu. Pasiva se sastoji od kapitala i rezervi te dugoročnih i kratkoročnih obveza. Najznačajnija je promjena u strukturi kapitala i rezervi u 2017. godini smanjenje gubitka poslovne godine za 527 tisuća kuna,

tj. 81% u odnosu na 2016. godinu. U 2018. godini taj se gubitak značajno povećao i to za 290% izraženo relativno. Ovo povećanje ima veliki utjecaj na pokazatelje neto marže profita i neto rentabilnosti imovine koji su jedino u 2017. godini pozitivni zahvaljujući najmanjem gubitku tijekom promatranih godina te većim prihodima.

Dugoročne obveze imaju tendenciju pada. U 2017. godini smanjile su se 14%, a u 2018. godini 19% u odnosu na 2016. godinu. Najznačajnije je smanjenje obveza prema dobavljačima. S druge strane, uočava se povećanje kratkoročnih obveza. Može se zaključiti da je hotel odlučio više koristiti kratkoročne izvore financiranja te smanjiti korištenje dugoročnih izvora financiranja. Povećanje je kratkoročnih obveza, uz povećanje novca u blagajni, još jedan od razloga smanjenja koeficijenta trenutne likvidnosti s obzirom na to da se nalazi u nazivniku. U strukturi kratkoročnih obveza najviše su se povećavale obveze za poreze, doprinose i slična davanja.

#### 4.1.2.2. Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d.

Horizontalnom analizom računa dobiti i gubitka dolazi se do informacija o promjeni pojedinih pozicija računa dobiti i gubitka poduzeća kroz promatrane godine. U nastavku je prikazana horizontalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d..

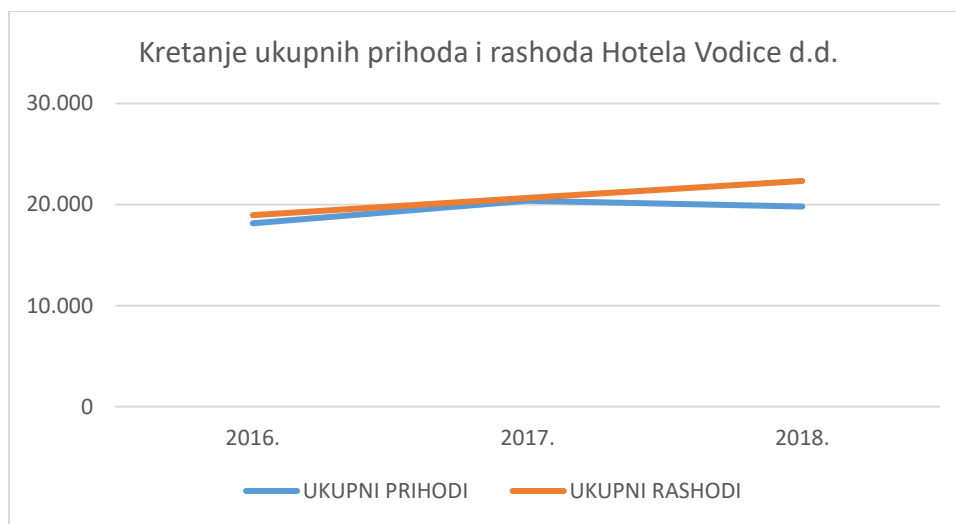
Tablica 4 Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje (smanjenje) 2018./2016.		2018.	Povećanje (smanjenje) 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>17.323</b>	<b>20.053</b>	<b>2.730</b>	<b>15,76%</b>	<b>19.325</b>	<b>2.002</b>	<b>11,56%</b>
1. Prihodi od prodaje	16.702	19.100	2.398	14,36%	18.273	1.572	9,41%
2. Ostali poslovni prihodi	622	953	332	53,33%	1.052	430	69,18%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>18.617</b>	<b>20.390</b>	<b>1.773</b>	<b>9,52%</b>	<b>21.978</b>	<b>3.362</b>	<b>18,06%</b>
1. Materijalni troškovi	7.380	7.799	418	5,67%	9.027	1.647	22,32%
<i>a) Troškovi sirovina i materijala</i>	4.027	4.801	773	19,20%	5.472	1.445	35,87%
<i>b) Troškovi prodane robe</i>	17	12	-5	-28,21%	5	-12	-69,73%
<i>c) Ostali vanjski troškovi</i>	3.336	2.986	-350	-10,50%	3.550	214	6,42%
2. Troškovi osoblja	7.976	8.313	337	4,23%	9.028	1.052	13,19%
<i>a) Neto plaće i nadnice</i>	4.645	4.989	345	7,42%	5.507	862	18,56%
<i>b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	2.176	2.155	-21	-0,97%	2.247	71	3,26%
<i>c) Doprinosi na plaće</i>	1.155	1.169	13	1,16%	1.274	119	10,32%
3. Amortizacija	1.631	1.515	-116	-7,10%	1.539	-92	-5,66%
4. Ostali troškovi	1.386	1.645	258	18,64%	1.823	437	31,52%
5. Vrijednosno usklađivanje	158	531	373	235,25%	119	-39	-24,69%
<i>a) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)</i>	158	531	373	235,25%	119	-39	-24,69%
6. Ostali poslovni rashodi	85	587	502	592,34%	441	357	420,42%
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>821</b>	<b>322</b>	<b>-499</b>	<b>-60,78%</b>	<b>474</b>	<b>-348</b>	<b>-42,34%</b>
1. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	821	322	-499	-60,78%	474	-348	-42,34%
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>334</b>	<b>265</b>	<b>-69</b>	<b>-20,71%</b>	<b>357</b>	<b>23</b>	<b>6,89%</b>
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	334	265	-69	-20,71%	357	23	6,89%
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>18.145</b>	<b>20.375</b>	<b>2.231</b>	<b>12,29%</b>	<b>19.799</b>	<b>1.654</b>	<b>9,12%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>18.951</b>	<b>20.655</b>	<b>1.704</b>	<b>8,99%</b>	<b>22.336</b>	<b>3.385</b>	<b>17,86%</b>
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-806</b>	<b>-280</b>	<b>527</b>	<b>-65,31%</b>	<b>-2.537</b>	<b>-1.731</b>	<b>214,63%</b>
1. Gubitak prije oporezivanja	806	280	-527	-65,31%	2.537	1.731	214,63%
<b>VIII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>-155</b>	<b>-155</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>-155</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>IX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-652</b>	<b>-125</b>	<b>527</b>	<b>-80,82%</b>	<b>-2.382</b>	<b>-1.731</b>	<b>265,61%</b>
1. Gubitak razdoblja	652	125	-527	-80,82%	2.382	1.731	265,61%

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

U Tablici 4 vidljivo je da ukupni prihodi rastu kroz promatrane godine u odnosu na baznu 2016. godinu, ali u 2018. ipak rastu malo sporije. S druge strane, ukupni rashodi rastu iz godine u godinu. Od poslovnih prihoda najviše rastu prihodi od prodaje, dok se kod poslovnih rashoda najviše povećavaju materijalni troškovi te troškovi osoblja. Iako prihodi od prodaje rastu, taj rast nije dovoljan da poveća koeficijent obrtaja naplate potraživanja te smanji trajanje naplate potraživanja od kupaca. Financijski prihodi smanjuju se zbog smanjenja prihoda od kamata, tečajnih razlika, dividendi, dok se poslovni rashodi u 2017. smanjuju, a zatim u 2018. godini povećavaju. Gubitak u 2017. godini iznosio je 280 tisuća kuna, a u 2018. smanjio se za 215% te iznosi 2,5 milijuna kuna.

Grafikon 3 Kretanje ukupnih prihoda i rashoda Hotela Vodice d.d.



Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

Na Grafikonu 3 prikazano je usporedno kretanje ukupnih prihoda i rashoda Hotela Vodice d.d. Vidljivo je kako ukupni rashodi rastu kroz godine dok ukupni prihodi u 2018. lagano padaju. Iz grafičkog prikaza jasno je da će ekonomičnost ukupnog poslovanja biti manji od jedan s obzirom na to da su ukupni rashodi veći od ukupnih prihoda.



#### 4.1.3. Vertikalna analiza financijskih izvještaja Hotela Vodice d.d.

##### 4.1.3.1. Vertikalna analiza bilance Hotela Vodice d.d.

U nastavku prikazana je vertikalna analiza bilance Hotela Vodice d.d..

Tablica 5 Vertikalna analiza aktive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	Struktura	2017.	Struktura	2018.	Struktura
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>263.635</b>	<b>98,59%</b>	<b>262.492</b>	<b>98,47%</b>	<b>261.901</b>	<b>98,34%</b>
<i>I. MATERIJALNA IMOVINA</i>	263.574	98,57%	262.472	98,46%	261.861	98,33%
1. Zemljište	40.825	15,27%	40.825	15,31%	40.825	15,33%
2. Građevinski objekti	220.958	82,63%	219.772	82,44%	219.497	82,42%
3. Postrojenja i oprema	333	0,12%	383	0,14%	150	0,06%
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	985	0,37%	691	0,26%	917	0,34%
5. Materijalna imovina u pripremi	300	0,11%	628	0,24%	300	0,11%
6. Ostala materijalna imovina	172	0,06%	172	0,06%	172	0,06%
<i>II. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA</i>	61	0,02%	20	0,01%	40	0,02%
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	0	0,00%	20	0,01%	40	0,02%
2. Dani zajmovi, depoziti i slično	61	0,02%	0	0,00%	0	0,00%
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>3.770</b>	<b>1,41%</b>	<b>4.083</b>	<b>1,53%</b>	<b>4.421</b>	<b>1,66%</b>
<i>I. ZALIHE</i>	176	0,07%	190	0,07%	179	0,07%
1. Sirovine i materijal	169	0,06%	180	0,07%	174	0,07%
2. Trgovačka roba	7	0,00%	9	0,00%	6	0,00%
<i>II. POTRAŽIVANJA</i>	2.198	0,82%	3.198	1,20%	3.544	1,33%
1. Potraživanja od kupaca	1.133	0,42%	2.028	0,76%	2.083	0,78%
2. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	253	0,09%	316	0,12%	402	0,15%
3. Potraživanja od države i drugih institucija	39	0,01%	26	0,01%	46	0,02%
4. Ostala potraživanja	774	0,29%	827	0,31%	1.013	0,38%
<i>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA</i>	752	0,28%	326	0,12%	497	0,19%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	752	0,28%	326	0,12%	497	0,19%
<i>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</i>	643	0,24%	369	0,14%	201	0,08%
<b>C) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>267.405</b>	<b>100,00%</b>	<b>266.575</b>	<b>100,00%</b>	<b>266.321</b>	<b>100,00%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama

Financijske agencije

Tablica 5 prikazuje vertikalnu analizu aktive Hotela Vodice. Vertikalnom analizom aktive dobiva se uvid u strukturu aktive, tj. koliki udio određena pozicija ima u ukupnoj aktivi. Tako se dolazi do podatka koje su pozicije najbitnije za poduzeće. Tako se u Tablici 5 uočava da se gotovo cijela aktiva sastoji od dugotrajne imovine koja kroz sve tri analizirane godine ima udio od 98%. S obzirom na to da se radi o hotelu, nesumnjivo je da dugotrajna imovina ima najveći udio jer zemljišta i građevinski objekti najbitnija su stavka imovine hotela. Od toga građevinski objekti imaju udio od 82%, dok zemljišta imaju 15% udjela. Na Grafikonu 4 prikazana je struktura aktive Hotela Vodice d.d. i uočava se dominacija dugotrajne imovine u ukupnoj imovini kroz sve tri promatrane godine.

Grafikon 4 Struktura aktive Hotela Vodice d.d.



Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Grafikon 4 prikazuje grafički prikaz strukture aktive Hotela Vodice d.d. Vidljivo je kako dugotrajna imovina zauzima najveći udio u ukupnoj aktivi promatranog poduzeća, dok kratkotrajna imovina ima vrlo mali udio u ukupnoj aktivi.

U nastavku prikazana je vertikalna analiza pasive Hotela Vodice.

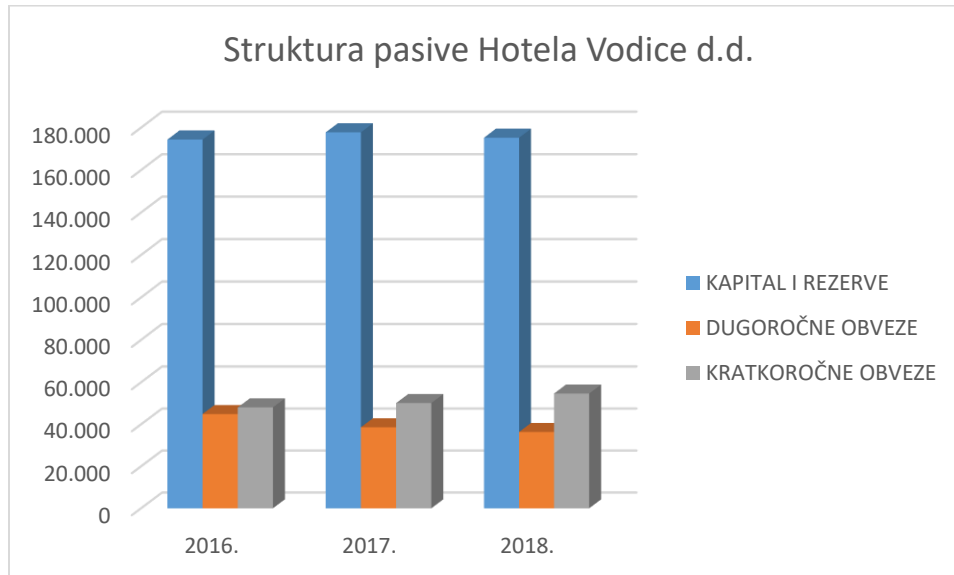
Tablica 6 Vertikalna analiza pasive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	Struktura	2017.	Struktura	2018.	Struktura
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>174.383</b>	<b>65,21%</b>	<b>177.781</b>	<b>66,69%</b>	<b>175.244</b>	<b>65,80%</b>
<i>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</i>	157.743	58,99%	157.743	59,17%	157.743	59,23%
<i>II. REZERVE IZ DOBITI</i>	0	0,00%	-11	0,00%	-11	0,00%
1. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	0	0,00%	11	0,00%	11	0,00%
<i>III. REVALORIZACIJSKE REZERVE</i>	144.983	54,22%	147.996	55,52%	147.996	55,57%
<i>IV. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK</i>	-	-	-	-	-	-
1. Preneseni gubitak	127.692	47,75%	127.822	47,95%	127.947	48,04%
<i>V. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE</i>	-652	-0,24%	-125	-0,05%	-2.537	-0,95%
1. Dobit poslovne godine	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
2. Gubitak poslovne godine	652	0,24%	125	0,05%	2.539	0,95%
<b>B) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>44.931</b>	<b>16,80%</b>	<b>38.635</b>	<b>14,49%</b>	<b>36.378</b>	<b>13,66%</b>
1. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	217	0,08%	100	0,04%	67	0,03%
2. Obveze prema dobavljačima	7.500	2,80%	5.313	1,99%	3.296	1,24%
3. Ostale dugoročne obveze	960	0,36%	754	0,28%	548	0,21%
4. Odgođena porezna obveza	36.255	13,56%	32.468	12,18%	32.468	12,19%
<b>C) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>48.091</b>	<b>17,98%</b>	<b>50.160</b>	<b>18,82%</b>	<b>54.699</b>	<b>20,54%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	447	0,17%	250	0,09%	876	0,33%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	37.120	13,88%	36.890	13,84%	36.471	13,69%
3. Obveze za predujmove	832	0,31%	838	0,31%	1.180	0,44%
4. Obveze prema dobavljačima	6.492	2,43%	8.620	3,23%	11.684	4,39%
5. Obveze prema zaposlenicima	790	0,30%	349	0,13%	1.073	0,40%
6. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.330	0,87%	3.161	1,19%	3.383	1,27%
7. Ostale kratkoročne obveze	79	0,03%	52	0,02%	52	0,02%
<b>D) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>267.405</b>	<b>100,00%</b>	<b>266.575</b>	<b>100,00%</b>	<b>266.321</b>	<b>100,00%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

U Tablici 6 vidljivo je da najveći udio u ukupnoj pasivi imaju kapital i rezerve s udjelom od 65-66%. Dugoročne i kratkoročne obveze u 2016. imaju otprilike jednak udio u pasivi, a zatim udio kratkoročnih obveza raste dok udio dugoročnih obveza pada. U kapitalu i rezervama najveći udio imaju temeljni kapital, revalorizacijske rezerve i preneseni gubitak. Od dugoročnih obveza, najznačajnija je pozicija odgođene porezne obveze, a od kratkoročnih obveza najvažnija je obveza prema bankama i drugim financijskim institucijama.

Grafikon 5 Struktura pasive Hotela Vodice d.d.



Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

Na Grafikonu 5 grafički je prikazana struktura pasive Hotela Vodice d.d. Uočava se da kapital i rezerve imaju najveći udio u ukupnoj pasivi. Struktura pasive kroz promatrane godine nije se značajno mijenjala, no uočava se lagana tendencija pada udjela dugoročnih obveza te povećanje udjela kratkoročnih obveza u ukupnoj pasivi.

#### 4.1.3.2. Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d.

U nastavku je prikazana vertikalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice.

Tablica 7 Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	Struktura	2017.	Struktura	2018.	Struktura
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>17.323</b>	<b>95,47%</b>	<b>20.053</b>	<b>98,42%</b>	<b>19.325</b>	<b>97,61%</b>
1. Prihodi od prodaje	16.702	92,05%	19.100	93,74%	18.273	92,29%
2. Ostali poslovni prihodi	622	3,43%	953	4,68%	1.052	5,31%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>18.617</b>	<b>102,60%</b>	<b>20.390</b>	<b>100,07%</b>	<b>21.978</b>	<b>111,01%</b>
1. Materijalni troškovi	7.380	40,67%	7.799	38,28%	9.027	45,60%
<i>a) Troškovi sirovina i materijala</i>	4.027	22,20%	4.801	23,56%	5.472	27,64%
<i>b) Troškovi prodane robe</i>	17	0,09%	12	0,06%	5	0,03%
<i>c) Ostali vanjski troškovi</i>	3.336	18,39%	2.986	14,65%	3.550	17,93%
2. Troškovi osoblja	7.976	43,96%	8.313	40,80%	9.028	45,60%
<i>a) Neto plaće i nadnice</i>	4.645	25,60%	4.989	24,49%	5.507	27,81%
<i>b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća</i>	2.176	11,99%	2.155	10,58%	2.247	11,35%
<i>c) Doprinosi na plaće</i>	1.155	6,37%	1.169	5,74%	1.274	6,44%
3. Amortizacija	1.631	8,99%	1.515	7,44%	1.539	7,77%
4. Ostali troškovi	1.386	7,64%	1.645	8,07%	1.823	9,21%
5. Vrijednosno usklađivanje	158	0,87%	531	2,61%	119	0,60%
<i>a) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)</i>	158	0,87%	531	2,61%	119	0,60%
6. Rezerviranja	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7. Ostali poslovni rashodi	85	0,47%	587	2,88%	441	2,23%
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>821</b>	<b>4,53%</b>	<b>322</b>	<b>1,58%</b>	<b>474</b>	<b>2,39%</b>
1. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	821	4,53%	322	1,58%	474	2,39%
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>334</b>	<b>1,84%</b>	<b>265</b>	<b>1,30%</b>	<b>357</b>	<b>1,80%</b>
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	334	1,84%	265	1,30%	357	1,80%
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>18.145</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.375</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.799</b>	<b>100,00%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>18.951</b>	<b>104,44%</b>	<b>20.655</b>	<b>101,37%</b>	<b>22.336</b>	<b>112,81%</b>
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-806</b>	<b>-4,44%</b>	<b>-280</b>	<b>-1,37%</b>	<b>-2.537</b>	<b>-12,81%</b>
1. Gubitak prije oporezivanja	806	4,44%	280	1,37%	2.537	12,81%
<b>VIII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>-155</b>	<b>-0,85%</b>	<b>-155</b>	<b>-0,76%</b>	<b>-155</b>	<b>-0,78%</b>
<b>IX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-652</b>	<b>-3,59%</b>	<b>-125</b>	<b>-0,61%</b>	<b>-2.382</b>	<b>-12,03%</b>
1. Gubitak razdoblja	652	3,59%	125	0,61%	2.382	12,03%

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

U Tablici 7 vidljivo je da su poslovni rashodi u sve tri promatrane godine veći od ukupnih prihoda. Udio poslovnih prihoda u 2017. godini raste, no u 2018. godini se smanjuju. Poslovni rashodi prvo padaju pa rastu, a razlog je isto kretanje materijalnih troškova i troškova osoblja.

## 4.2. Analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d.

### 4.2.1. Općenito o hotelu Olympia Vodice d.d.

Hotel Olympia Vodice d.d. osnovan je 31. ožujka 2006. godine u Hrvatskoj. Nastao je diobenom bilancom dioničkog društva Vodičanka. Ovo društvo u svome vlasništvu ima dva hotela, Hotel Olympia i Hotel Olympia Sky. Hotel Olympia obnovljen je 2001. godine, a 2006. kategoriziran je s četiri zvjezdice te sadržava 241 smještajnu jedinicu. Od toga 215 je dvokrevetnih soba, a 26 apartmana što ukupno čini 488 ležajeva. Osim usluga smještaja, nudi i kongresne dvorane, wellness & spa, restorane i barove, bazene, room service, dječja igrališta i slično. Hotel Olympia Sky otvorio je svoja vrata u lipnju 2017. godine, sastoji se od 148 smještajnih jedinica od čega je 19 apartmana. Kod gradnje ovoga Hotela vodila se briga o standardima ekološke učinkovitosti.<sup>43</sup>

Vizija je ovog hotela biti jedan od osnovnih nositelja razvoja turizma Grada Vodica, postati vodeće središte kongresno-poslovnog turizma u Dalmaciji te vodeće središte obiteljskog i sportskog turizma u srednjoj Dalmaciji. Misija hotela stvaranje je infrastrukturnih uvjeta za pružanje usluga u navedenim oblicima turizma, stvaranje „tvrtke znanja“ te kreiranje kvalitete politike razvoja turizma u Vodicama.<sup>44</sup>

### 4.2.2. Horizontalna analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d.

#### 4.2.2.1. Horizontalna analiza bilance hotela Olympia Vodice d.d.

Horizontalnom se analizom dolazi do podataka o promjena pojedinih pozicija bilance kroz promatrane godine. Horizontalna analiza aktive hotela Olympia d.d. prikazana je u nastavku.

---

<sup>43</sup> Službene web stranice Financijske agencije. Dostupno na: <https://www.fina.hr/>

<sup>44</sup> Službene web stranice Zagrebačke burze. Dostupno na: <http://www.zse.hr/userdocsimages/financ/OLVD-fin2017-1Y-REV-N-HR.pdf> [24.08.2019.]

Tablica 8 Horizontalna analiza aktive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje (smanjenje) 2017./2016.		2018.	Povećanje (smanjenje) 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>290.255</b>	<b>383.627</b>	<b>93.372</b>	<b>32,17%</b>	<b>366.223</b>	<b>75.968</b>	<b>26,17%</b>
<i>I. NEMATERIJALNA IMOVINA</i>	228	280	52	22,97%	204	-23	-10,25%
1. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke i ostala prava	228	280	52	22,97%	204	-23	-10,25%
<i>II. MATERIJALNA IMOVINA</i>	290.027	377.634	87.607	30,21%	363.687	73.660	25,40%
1. Zemljište	105.918	105.918	0	0,00%	105.918	0	0,00%
2. Građevinski objekti	109.594	234.079	124.485	113,59%	226.978	117.384	107,11%
3. Postrojenja i oprema	2.280	19.517	17.237	755,98%	16.974	14.694	644,45%
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	262	11.185	10.923	4175,48%	8.282	8.021	3065,93%
5. Predujmovi za materijalnu imovinu	8.636	0	-8.636	-100,00%	0	-8.636	-100,00%
6. Materijalna imovina u pripremi	57.276	1.258	-56.018	-97,80%	243	-57.033	-99,58%
6. Ostala materijalna imovina	461	461	0	0,00%	461	0	0,00%
7. Ulaganje u nekretnine	5.600	5.215	-385	-6,87%	4.830	-770	-13,75%
<i>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA</i>	0	3.896	3.896	0,00%	742	742	0,00%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	0	3.896	3.896	0,00%	742	742	0,00%
<i>IV. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</i>	0	1.816	1.816	0,00%	1.590	1.590	0,00%
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>13.794</b>	<b>7.606</b>	<b>-6.188</b>	<b>-44,86%</b>	<b>14.685</b>	<b>891</b>	<b>6,46%</b>
<i>I. ZALIHE</i>	542	1.576	1.034	190,69%	1.618	1.076	198,42%
1. Sirovine i materijal	486	1.477	991	203,86%	1.521	1.034	212,80%
2. Trgovačka roba	56	99	43	76,68%	98	42	73,99%
<i>II. POTRAŽIVANJA</i>	8.500	5.264	-3.236	-38,07%	3.835	-4.665	-54,89%
1. Potraživanja od kupaca	1.872	2.619	747	39,88%	2.990	1.118	59,70%
2. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	4	7	3	73,73%	6	2	62,27%
3. Potraživanja od države i drugih institucija	2.350	2.323	-27	-1,14%	156	-2.194	-93,38%
4. Ostala potraživanja	4.273	315	-3.958	-92,63%	682	-3.591	-84,04%
<i>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA</i>	4.356	336	-4.021	-92,30%	1.499	-2.857	-65,58%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	4.356	336	-4.021	-92,30%	1.499	-2.857	-65,58%
<i>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</i>	396	430	34	8,64%	7.732	7.336	1853,96%
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUN. PRIHODI</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>-23</b>	<b>-78,13%</b>	<b>1.123</b>	<b>1.093</b>	<b>3643,49%</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>304.078</b>	<b>391.239</b>	<b>87.161</b>	<b>28,66%</b>	<b>382.030</b>	<b>77.952</b>	<b>25,64%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

U Tablici 8 vidljivo je da se ukupna aktiva povećala za 87 milijuna kuna. Najveći porast u 2017. godini dogodio se kod dugotrajne imovine i to materijalne. U strukturi dugotrajne imovine najveći je porast kod materijalne imovine što je posljedica ulaganja u novootvoreni hotel Olympia Sky koji je otvoren u 2017. godini. Povećanje dugotrajne imovina ima utjecaj na smanjenje koeficijenta financijske stabilnosti što predstavlja pozitivan utjecaj.

Kratkotrajna se imovina smanjila, a najveći utjecaj na smanjenje imala su smanjenje ostalih potraživanja za 4 milijuna kuna, tj. 93% te smanjenje danih zajmova i depozita za 4 milijuna kuna, tj. 92%. Značajniji porast ostvarile su zalihe koje su porasle za milijun kuna, tj. 191%, a porasle su zalihe sirovina i materijala te trgovačka roba koje se koriste u svrhu obavljanja djelatnosti hotela. Pad vrijednosti kratkotrajne imovine utjecao je na smanjenje koeficijenta tekuće likvidnosti u 2017. godini. No u 2018. godini povećanje kratkotrajne imovine te istovremeno smanjenje kratkoročnih obveza utječe na povećanje tog koeficijenta koji je malo veći od jedan, što je zadovoljavajuća razina.

Smanjenje potraživanja u strukturi kratkotrajne imovine uz povećanje prihoda od prodaje utječe na poboljšanje koeficijenta obrtaja potraživanja i trajanja naplate potraživanja. Za razliku od ukupnih potraživanja, potraživanja od kupaca su u porastu kroz godine. Stoga koeficijent obrtaja potraživanja od kupaca raste iz godine u godinu te se trajanje naplate potraživanja od kupaca povećava. Novac u banci i blagajni blago je porastao u 2017. godini, no u 2018. godini porastao je za 1854%. Rezultat tako velikog povećanja odobreni je kredit Zagrebačke banke za financiranje ulaganja u uređenje unutarnjeg bazena te proširenje restorana u sklopu hotela Olympia.

U nastavku prikazana je horizontalna analiza pasive Hotela Olympia Vodice kroz promatrano trogodišnje razdoblje.



Tablica 9 Horizontalna analiza pasive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje (smanjenje) 2017./2016.		2018.	Povećanje (smanjenje) 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>139.914</b>	<b>141.813</b>	<b>1.899</b>	<b>1,36%</b>	<b>142.095</b>	<b>2.181</b>	<b>1,56%</b>
<i>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</i>	126.732	126.732	0	0,00%	126.732	0	0,00%
<i>II. REVALORIZACIJSKE REZERVE</i>	71.432	73.090	1.658	2,32%	72.965	1.533	2,15%
<i>III. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK</i>	-60.484	-58.622	1.863	-3,08%	-58.080	2.404	-3,98%
1. Preneseni gubitak	60.484	58.622	-1.863	-3,08%	58.080	-2.404	-3,98%
<i>IV. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE</i>	2.234	612	-1.622	-72,61%	478	-1.756	-78,60%
1. Dobit poslovne godine	2.234	612	-1.622	-72,61%	478	-1.756	-78,60%
<b>B) REZERVIRANJA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>251</b>	<b>251</b>	<b>0,00%</b>
1. Rezerviranja za započete sudske sporove	0	0	0	0,00%	251	251	0,00%
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>104.884</b>	<b>206.703</b>	<b>101.819</b>	<b>97,08%</b>	<b>219.855</b>	<b>114.971</b>	<b>109,62%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	0	0	0	0,00%	5.849	5.849	0,00%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	87.026	190.658	103.633	119,08%	197.993	110.967	127,51%
3. Odgođena porezna obveza	17.858	16.044	-1.814	-10,16%	16.013	-1.845	-10,33%
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>58.512</b>	<b>41.323</b>	<b>-17.189</b>	<b>-29,38%</b>	<b>13.093</b>	<b>-45.419</b>	<b>-77,62%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	8.516	10.053	1.537	18,04%	0	-8.516	-100,00%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	25.990	888	-25.102	-96,58%	1.919	-24.072	-92,62%
3. Obveze za predujmove	1.201	1.432	231	19,25%	4.837	3.636	302,82%
4. Obveze prema dobavljačima	19.039	27.280	8.240	43,28%	4.144	-14.895	-78,23%
5. Obveze prema zaposlenicima	551	899	348	63,10%	985	434	78,79%
6. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.978	601	-2.377	-79,82%	1.074	-1.904	-63,93%
7. Ostale kratkoročne obveze	236	170	-66	-27,88%	134	-102	-43,28%
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>768</b>	<b>1.401</b>	<b>632</b>	<b>82,32%</b>	<b>6.736</b>	<b>5.967</b>	<b>776,68%</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>304.078</b>	<b>391.239</b>	<b>87.161</b>	<b>28,66%</b>	<b>382.030</b>	<b>77.952</b>	<b>25,64%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama

Financijske agencije

Tablica 9 prikazuje horizontalnu analizu pasive hotela Olympia Vodice. Ukupna se pasiva u 2017. godini povećala pa se u 2018. smanjila. U strukturi kapitala i rezervi najviše se smanjila dobit poslovne godine što ima utjecaj i na smanjenje neto marže profita te neto rentabilnosti imovine koji se smanjuju iz godine u godinu. Najveći razlog povećanja pasive predstavlja povećanje dugoročnih obveza koje su se povećale za 97% u 2017. te za 110% u 2018. godini u odnosu na 2016. godinu. Najviše su se povećale obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama zbog odobrenih kredita za refinanciranje postojećih kredita te za financiranje novog hotela Olympia Sky.

Uočava se trend smanjenja kratkoročnih obveza iz godine u godinu što jasno pokazuje da hotel mijenja izvore financiranja te počinje više koristiti dugoročne izvore, a manje kratkoročne izvore financiranja. S obzirom na to da su se kratkoročne obveze smanjile, poboljšao se koeficijent trenutne likvidnosti te koeficijenti ubrzane likvidnosti I i II. Koeficijent tekuće likvidnosti poboljšao se kroz efekt smanjenja kratkoročnih obveza. U strukturi kratkoročnih obveza najviše su se smanjile obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama. Povećale su se obveze prema zaposlenima što je rezultat većeg broja zaposlenih iz godine u godinu.

#### 4.2.2.2. Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d.

U nastavku prikazana je horizontalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. kroz promatrano trogodišnje razdoblje.

Tablica 10 Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	2017.	Povećanje/smanjenje 2017./2016.		2018.	Povećanje/smanjenje 2018./2016.	
			Apsolutno	Relativno		Apsolutno	Relativno
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>44.502</b>	<b>64.861</b>	<b>20.359</b>	<b>45,75%</b>	<b>76.554</b>	<b>32.052</b>	<b>72,02%</b>
1. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	42.431	63.133	20.702	48,79%	73.859	31.428	74,07%
2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	0	215	215	0,00%	321	321	0,00%
3. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	2.071	1.513	-558	-26,95%	2.374	303	14,64%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>38.965</b>	<b>58.544</b>	<b>19.579</b>	<b>50,25%</b>	<b>72.561</b>	<b>33.596</b>	<b>86,22%</b>
1. Materijalni troškovi	14.949	22.575	7.627	51,02%	24.114	9.165	61,31%
a) Troškovi sirovina i materijala	8.534	14.072	5.538	64,89%	14.884	6.351	74,42%
b) Troškovi prodane robe	211	452	241	113,97%	449	237	112,32%
c) Ostali vanjski troškovi	6.203	8.051	1.848	29,79%	8.781	2.577	41,55%
2. Troškovi osoblja	10.829	15.487	4.658	43,01%	18.942	8.113	74,92%
a) Neto plaće i nadnice	6.956	10.039	3.083	44,32%	12.236	5.280	75,91%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	2.447	3.405	957	39,12%	4.254	1.806	73,82%
c) Doprinosi na plaće	1.426	2.044	618	43,32%	2.452	1.026	71,97%
3. Amortizacija	8.939	16.460	7.521	84,14%	23.687	14.748	164,98%
4. Ostali troškovi	2.777	2.941	164	5,90%	4.461	1.684	60,64%
5. Vrijednosna usklađenja	102	28	-74	-72,72%	266	164	161,18%
a) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	102	28	-74	-72,72%	266	164	161,18%
6. Rezerviranja	423	664	241	57,05%	871	448	106,03%
a) Rezerviranja za mirovine i sl. obveze	0	664	664	0,00%	620	620	0,00%
b) Rezervir. za započete sudske sporove	0	0	0	0,00%	251	251	0,00%
c) Druga rezerviranja	423	0	-423	-100,00%	0	-423	-100,00%
7. Ostali poslovni rashodi	946	389	-558	-58,94%	220	-727	-76,78%
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>1.024</b>	<b>370</b>	<b>-654</b>	<b>-63,91%</b>	<b>1.591</b>	<b>567</b>	<b>55,40%</b>
1. Ostali prihodi s osnove kamata	0	5	5	0,00%	32	32	0,00%
2. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	487	365	-122	-25,04%	1.560	1.073	220,26%
3. Ostali financijski prihodi	537	0	-537	-100,00%	0	-537	-100,00%
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>3.678</b>	<b>6.074</b>	<b>2.397</b>	<b>65,17%</b>	<b>5.107</b>	<b>1.429</b>	<b>38,86%</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	3.641	5.451	1.810	49,72%	5.018	1.377	37,82%
2. Tečajne razlike i drugi rashodi	0	582	582	0,00%	53	53	0,00%
3. Ostali financijski rashodi	37	41	5	12,21%	36	-1	-1,98%
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>45.526</b>	<b>65.230</b>	<b>19.704</b>	<b>43,28%</b>	<b>78.146</b>	<b>32.620</b>	<b>71,65%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>42.642</b>	<b>64.618</b>	<b>21.976</b>	<b>51,54%</b>	<b>77.668</b>	<b>35.025</b>	<b>82,14%</b>
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIV.</b>	<b>2.884</b>	<b>612</b>	<b>-2.272</b>	<b>-78,78%</b>	<b>478</b>	<b>-2.406</b>	<b>-83,42%</b>
1. Dobit prije oporezivanja	2.884	612	-2.272	-78,78%	478	-2.406	-83,42%
<b>VIII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>-650</b>	<b>-100,00%</b>	<b>0</b>	<b>-650</b>	<b>-100,00%</b>
<b>IX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>2.234</b>	<b>612</b>	<b>-1.622</b>	<b>-72,61%</b>	<b>478</b>	<b>-1.756</b>	<b>-78,60%</b>
1. Dobit razdoblja	2.234	612	-1.622	-72,61%	478	-1.756	-78,60%

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama

Financijske agencije

Analizirajući Tablicu 10 uočava se tendencija rasta ukupnih prihoda koje prati rast ukupnih rashoda. S obzirom na to da ukupni prihodi rastu malo više od poslovnih rashoda, ekonomičnost ukupnog poslovanja veća je od jedan što znači da se ostvarenim prihodima mogu pokriti nastali rashodi. Najveći udio u ukupnim prihodima imaju poslovni prihodi, točnije prihodi od prodaje koji iz godine u godinu također rastu. Poslovni rashodi rastu usporedno s poslovnim prihodima. Poslovni prihodi također rastu brže od poslovnih rashoda što znači da je i ekonomičnost poslovnih aktivnosti veća od jedan. Najznačajniji porast poslovnih rashoda predstavljaju materijalni troškovi, troškovi osoblja te amortizacija.

Financijski prihodi u 2017. godini smanjuju se najviše zahvaljujući tome što više nema ostalih financijskih prihoda, dok se u 2018. godini povećavaju zbog povećanja tečajnih razlika. Financijski rashodi prvo se povećavaju zbog porasta rashoda s osnove kamata što je posljedica odobrenih kredita pa se malo smanjuju uslijed smanjenja rashoda s osnove kamata te tečajnih razlika. Financijski rashodi veći su od financijskih prihoda te se stoga prihodima iz financijskih aktivnosti ne mogu pokriti nastali rashodi iz financijskih aktivnosti. Posljedica je nezadovoljavajući koeficijent financijskih aktivnosti.

Dobit razdoblja smanjuje se iz godine u godinu. Najveće smanjenje bilo je 2017. godine kada se smanjila za 73%. Rezultat tog smanjenja dobiti velika su ulaganja u novoootvoreni hotel Olimpa Sky. Sukladno smanjenju dobiti, smanjuju se i koeficijenti neto i bruto marže profita te neto i bruto rentabilnosti imovine.

#### 4.2.3. Vertikalna analiza financijskih izvještaja hotela Olympia Vodice d.d.

##### 4.2.3.1. Vertikalna analiza bilance hotela Olympia Vodice d.d.

U nastavku prikazana je vertikalna analiza aktive hotela Olympia Vodice d.d. kroz promatrano trogodišnje razdoblje.

Tablica 11 Vertikalna analiza aktive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016	Struktura	2017	Struktura	2018	Struktura
<b>A) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>290.255</b>	<b>95,45%</b>	<b>383.627</b>	<b>98,05%</b>	<b>366.223</b>	<b>95,86%</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	228	0,07%	280	0,07%	204	0,05%
1. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	228	0,07%	280	0,07%	204	0,05%
II. MATERIJALNA IMOVINA	290.027	95,38%	377.634	96,52%	363.687	95,20%
1. Zemljište	105.918	34,83%	105.918	27,07%	105.918	27,73%
2. Građevinski objekti	109.594	36,04%	234.079	59,83%	226.978	59,41%
3. Postrojenja i oprema	2.280	0,75%	19.517	4,99%	16.974	4,44%
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	262	0,09%	11.185	2,86%	8.282	2,17%
5. Predujmovi za materijalnu imovinu	8.636	2,84%	0	0,00%	0	0,00%
6. Materijalna imovina u pripremi	57.276	18,84%	1.258	0,32%	243	0,06%
6. Ostala materijalna imovina	461	0,15%	461	0,12%	461	0,12%
7. Ulaganje u nekretnine	5.600	1,84%	5.215	1,33%	4.830	1,26%
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	0	0,00%	3.896	1,00%	742	0,19%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	0	0,00%	3.896	1,00%	742	0,19%
IV. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	0	0,00%	1.816	0,46%	1.590	0,42%
<b>B) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>13.794</b>	<b>4,54%</b>	<b>7.606</b>	<b>1,94%</b>	<b>14.685</b>	<b>3,84%</b>
I. ZALIHE	542	0,18%	1.576	0,40%	1.618	0,42%
1. Sirovine i materijal	486	0,16%	1.477	0,38%	1.521	0,40%
2. Trgovačka roba	56	0,02%	99	0,03%	98	0,03%
II. POTRAŽIVANJA	8.500	2,80%	5.264	1,35%	3.835	1,00%
1. Potraživanja od kupaca	1.872	0,62%	2.619	0,67%	2.990	0,78%
2. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	4	0,00%	7	0,00%	6	0,00%
3. Potraživanja od države i drugih institucija	2.350	0,77%	2.323	0,59%	156	0,04%
4. Ostala potraživanja	4.273	1,41%	315	0,08%	682	0,18%
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	4.356	1,43%	336	0,09%	1.499	0,39%
1. Dani zajmovi, depoziti i slično	4.356	1,43%	336	0,09%	1.499	0,39%
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	396	0,13%	430	0,11%	7.732	2,02%
<b>C) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>30</b>	<b>0,01%</b>	<b>7</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.123</b>	<b>0,29%</b>
<b>D) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>304.078</b>	<b>100,00%</b>	<b>391.239</b>	<b>100,00%</b>	<b>382.030</b>	<b>100,00%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Promatrajući Tablicu 11, uočava se da u sve tri promatrane godine najveći udio u aktivi ima dugotrajna imovina. S obzirom na to da se radi o hotelima jasno je da najveći udio u aktivi čine

zemljišta, zgrade hotela te namještaj. Najveći udio u dugotrajnoj imovini konkretno ima materijalna imovina. Najveći udio u dugotrajnoj materijalnoj imovini imaju zemljište i građevinski objekti.

Grafikon 6 Struktura aktive hotela Olympia Vodice d.d.



Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

Na Grafikonu 6 grafički je prikazana struktura aktive hotela Olympia Vodice d.d.. Uočljivo je kako dugotrajna imovina dominira u aktivi poduzeća, a to su upravo zemljišta i građevinski objekti. Kratkotrajna imovina ima značajno mali udio u ukupnoj aktivi, a najveći dio kratkotrajne imovine čine potraživanja. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi imaju zanemariv udio u ukupnoj aktivi promatranog poduzeća.

U nastavku prikazana je vertikalna analiza pasive hotela Olympia Vodice d.d. kroz promatrane godine.

Tablica 12 Vertikalna analiza pasive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

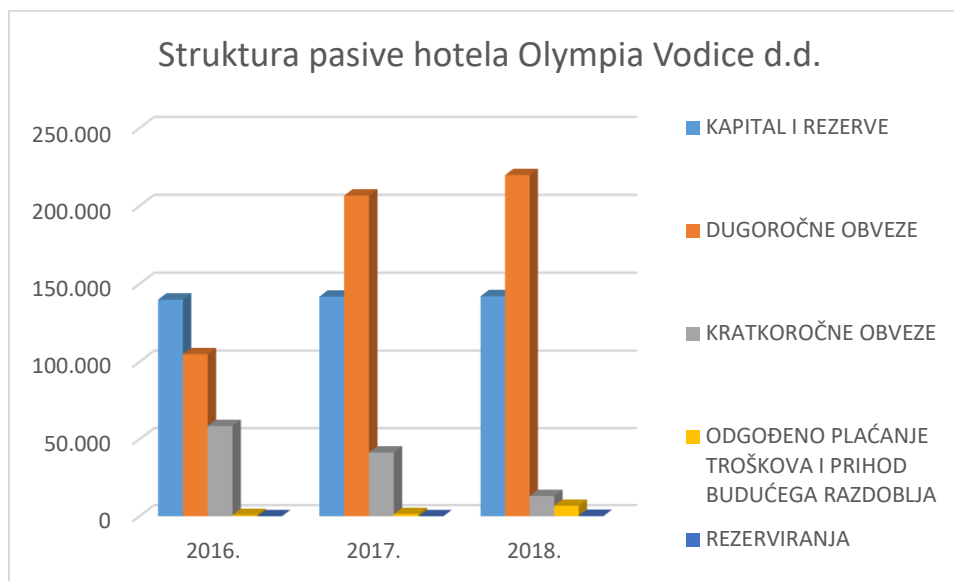
Pozicija	2016.	Struktura	2017.	Struktura	2018.	Struktura
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>139.914</b>	<b>46,01%</b>	<b>141.813</b>	<b>36,25%</b>	<b>142.095</b>	<b>37,19%</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	126.732	41,68%	126.732	32,39%	126.732	33,17%
II. REVALORIZACIJSKE REZERVE	71.432	23,49%	73.090	18,68%	72.965	19,10%
III. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-60.484	-19,89%	-58.622	-14,98%	-58.080	-15,20%
1. Preneseni gubitak	60.484	19,89%	58.622	14,98%	58.080	15,20%
IV. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE	2.234	0,73%	612	0,16%	478	0,13%
1. Dobit poslovne godine	2.234	0,73%	612	0,16%	478	0,13%
<b>B) REZERVIRANJA</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>251</b>	<b>0,07%</b>
1. Rezerviranja za započete sudske sporove	0	0,00%	0	0,00%	251	0,07%
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>104.884</b>	<b>34,49%</b>	<b>206.703</b>	<b>52,83%</b>	<b>219.855</b>	<b>57,55%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	0	0,00%	0	0,00%	5.849	1,53%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	87.026	28,62%	190.658	48,73%	197.993	51,83%
3. Odgođena porezna obveza	17.858	5,87%	16.044	4,10%	16.013	4,19%
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>58.512</b>	<b>19,24%</b>	<b>41.323</b>	<b>10,56%</b>	<b>13.093</b>	<b>3,43%</b>
1. Obveze za zajmove, depozite i slično	8.516	2,80%	10.053	2,57%	0	0,00%
2. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	25.990	8,55%	888	0,23%	1.919	0,50%
3. Obveze za predujmove	1.201	0,39%	1.432	0,37%	4.837	1,27%
4. Obveze prema dobavljačima	19.039	6,26%	27.280	6,97%	4.144	1,08%
5. Obveze prema zaposlenicima	551	0,18%	899	0,23%	985	0,26%
6. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	2.978	0,98%	601	0,15%	1.074	0,28%
7. Ostale kratkoročne obveze	236	0,08%	170	0,04%	134	0,04%
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>768</b>	<b>0,25%</b>	<b>1.401</b>	<b>0,36%</b>	<b>6.736</b>	<b>1,76%</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>304.078</b>	<b>100,00%</b>	<b>391.239</b>	<b>100,00%</b>	<b>382.030</b>	<b>100,00%</b>

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Tablica 12 prikazuje vertikalnu analizu pasive hotela Olympia Vodice. Najveći udio u ukupnoj pasivi imaju dugoročne obveze s iznimkom u 2016. godini kada su veći udio imali kapital i rezerve. Najmanji udio imaju kratkoročne obveze. Iznosi kapitala i rezervi imaju tendenciju laganog rasta kroz godine. Dugoročne obveze imaju ipak malo veću tendenciju rasta kroz godine. Može se

zaključiti da se hotel odlučio više financirati iz dugoročnih obveza nego iz kapitala i kratkoročnih obveza.

Grafikon 7 Struktura pasive hotela Olympia Vodice d.d.



Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama  
Financijske agencije

Na Grafikonu 7 grafički je prikazana struktura hotela Olympia Vodice. Uočljivo je kako se struktura pasive kroz godine mijenjala. Udio kapitala i rezervi ostao je približno jednak, no udio dugoročnih obveza gotovo se udvostručio. S druge strane, udio kratkoročnih obveza se smanjuje iz godine u godinu.

#### 4.2.3.2. Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d.

U nastavku prikazana je vertikalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. kroz promatrane godine.



Tablica 13 Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK

Pozicija	2016.	Struktura	2017.	Struktura	2018.	Struktura
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>44.502</b>	<b>98%</b>	<b>64.861</b>	<b>99%</b>	<b>76.554</b>	<b>98%</b>
1. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	42.431	93%	63.133	97%	73.859	95%
2. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	0	0%	215	0%	321	0%
3. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	2.071	5%	1.513	2%	2.374	3%
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>38.965</b>	<b>86%</b>	<b>58.544</b>	<b>90%</b>	<b>72.561</b>	<b>93%</b>
1. Materijalni troškovi	14.949	33%	22.575	35%	24.114	31%
a) Troškovi sirovina i materijala	8.534	19%	14.072	22%	14.884	19%
b) Troškovi prodane robe	211	0%	452	1%	449	1%
c) Ostali vanjski troškovi	6.203	14%	8.051	12%	8.781	11%
2. Troškovi osoblja	10.829	24%	15.487	24%	18.942	24%
a) Neto plaće i nadnice	6.956	15%	10.039	15%	12.236	16%
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	2.447	5%	3.405	5%	4.254	5%
c) Doprinosi na plaće	1.426	3%	2.044	3%	2.452	3%
3. Amortizacija	8.939	20%	16.460	25%	23.687	30%
4. Ostali troškovi	2.777	6%	2.941	5%	4.461	6%
5. Vrijednosna usklađenja	102	0%	28	0%	266	0%
a) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	102	0%	28	0%	266	0%
6. Rezerviranja	423	1%	664	1%	871	1%
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	0	0%	664	1%	620	1%
b) Rezerviranja za započete sudske sporove	0	0%	0	0%	251	0%
c) Druga rezerviranja	423	1%	0	0%	0	0%
7. Ostali poslovni rashodi	946	2%	389	1%	220	0%
<b>III. FINACIJSKI PRIHODI</b>	<b>1.024</b>	<b>2%</b>	<b>370</b>	<b>1%</b>	<b>1.591</b>	<b>2%</b>
1. Ostali prihodi s osnove kamata	0	0%	5	0%	32	0%
2. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	487	1%	365	1%	1.560	2%
3. Ostali financijski prihodi	537	1%	0	0%	0	0%
<b>IV. FINACIJSKI RASHODI</b>	<b>3.678</b>	<b>8%</b>	<b>6.074</b>	<b>9%</b>	<b>5.107</b>	<b>7%</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	3.641	8%	5.451	8%	5.018	6%
2. Tečajne razlike i drugi rashodi	0	0%	582	1%	53	0%
3. Ostali financijski rashodi	37	0%	41	0%	36	0%
<b>V. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>45.526</b>	<b>100%</b>	<b>65.230</b>	<b>100%</b>	<b>78.146</b>	<b>100%</b>
<b>VI. UKUPNI RASHODI</b>	<b>42.642</b>	<b>94%</b>	<b>64.618</b>	<b>99%</b>	<b>77.668</b>	<b>99%</b>
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>2.884</b>	<b>6%</b>	<b>612</b>	<b>1%</b>	<b>478</b>	<b>1%</b>
1. Dobit prije oporezivanja	2.884	6%	612	1%	478	1%
<b>VIII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>650</b>	<b>1%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>IX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>2.234</b>	<b>5%</b>	<b>612</b>	<b>1%</b>	<b>478</b>	<b>1%</b>
1. Dobit razdoblja	2.234	5%	612	1%	478	1%

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Na temelju Tablice 13, vidljivo je da u sve tri promatrane godine poslovni prihodi, i to prihodi od prodaje, imaju najveći udio u ukupnim приходima. Najveći udio u poslovnim приходima imaju prihodi od prodaje, dok najveći udio u poslovnim rashodima imaju materijalni troškovi te troškovi osoblja. Što se tiče financijskih prihoda najveći udio imaju tečajne razlike, dok kod financijskih rashoda najveći udio imaju rashodi s osnove kamata.

#### 4.3. Usporedba analiziranih financijskih izvještaja odabranih hotela

Tablica 14 Pokazatelji likvidnosti

Pokazatelji likvidnosti	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Koeficijent trenutne likvidnosti	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	0,59
Koeficijent ubrzane likvidnosti I	0,06	0,07	0,07	0,15	0,14	0,88
Koeficijent ubrzane likvidnosti II	0,07	0,08	0,08	0,23	0,15	1,00
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,08	0,08	0,08	0,24	0,18	1,12
Koeficijent financijske stabilnosti	1,20	1,21	1,24	1,19	1,10	1,01
Radni kapital	-44.321	-46.077	-50.279	-44.718	-33.717	1.592

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Tablica 14 prikazuje pokazatelje likvidnosti promatranih poduzeća kroz godine. Koeficijenti trenutne i ubrzane likvidnosti kod oba promatrana hotela su nezadovoljavajući. Kroz promatrane godine, koeficijenti likvidnosti kod Hotela Vodice ostaju približno jednaki, no kod Hotela Olympia u 2018. godini uočava se povećanje tih koeficijenata. Navedeno povećanje rezultat je povećanja likvidnosti uslijed odobrenog kredita od strane Zagrebačke banke za financiranje ulaganja u uređenje unutarnjeg bazena i proširenje restorana u sklopu hotela Olympia.<sup>45</sup> Tako se navedeni koeficijenti u 2018. godini približavaju broju jedan te postaju zadovoljavajući. Koeficijent tekuće likvidnosti kod Hotela Vodice isti je kroz godine s obzirom na to da su se kratkotrajna imovina i kratkoročne obveze proporcionalno povećavali. Kod hotela Olympia, taj se koeficijent prvo smanjuje, zatim povećava na zadovoljavajuću razinu.

<sup>45</sup> Službene web stranice Financijske agencije.

Koeficijenti financijske stabilnosti promatranih hotela kroz godine kreću se u suprotnom smjeru. Kod Hotela Vodice taj se koeficijent lagano povećava, dok se kod hotela Olympia smanjuje što je poželjnije jer je to znak da se sve veći dio kratkotrajne imovine financira iz dugoročnih izvora, što je u skladu sa zlatnim pravilima financiranja. Poželjno je da koeficijent financijske stabilnosti bude niži od 1 upravo zbog zlatnih pravila financiranja čemu je Olympia najbliža u 2018. godini. Društvo Hoteli Vodice d.d. nema radnog kapitala niti u jednoj promatranoj godini, dok hotel Olympia u 2018. ima radnog kapitala što je rezultat povećanja likvidnosti putem odobrenog kredita za refinanciranje.

Tablica 15 Pokazatelji zaduženosti

Pokazatelji zaduženosti	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Koeficijent zaduženosti	0,35	0,33	0,34	0,54	0,63	0,61
Koeficijent vlastitog financiranja	0,65	0,67	0,66	0,46	0,36	0,37
Koeficijent financiranja	0,53	0,50	0,52	1,17	1,75	1,64
Pokriće troškova kamata	-1,41	-0,06	-6,10	1,79	1,11	1,10
Faktor zaduženosti	-0,74	-0,70	-0,72	-3,17	-5,88	-6,77
Stupanj pokrića I	0,66	0,68	0,67	0,48	0,37	0,39
Stupanj pokrića II	0,83	0,82	0,81	0,84	0,91	0,99

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Promatrajući Tablicu 15, vidljivo je da je koeficijent zaduženosti kod Hotela Vodice skoro pa jednak, dok kod hotela Olympia raste pa lagano pada. Koeficijent vlastitog financiranja kreće se u suprotnom smjeru od koeficijenta zaduženosti. Poželjno je da koeficijent zaduženosti bude manji, a koeficijent vlastitog financiranja veći od 0,5 što oba hotela zadovoljavaju. Međutim, može se zaključiti da se Hoteli Vodice bolje financiraju s obzirom na to da koriste više vlastitih, a manje tuđih sredstava za financiranje. Koeficijent financiranja trebao bi biti manji od 1 jer su u toj situaciji vlastiti izvori financiranja veći od tuđih, što nije slučaj kod oba hotela. Hotel Olympia ima navedeni koeficijent veći od 1, a kroz godine se taj koeficijent i povećava što znači da se više financiraju iz tuđih sredstava.

Pokazatelj pokrića troškova kamata kod Hotela Vodice nije zadovoljavajuć jer iz ostvarene bruto dobiti ne mogu pokriti troškove kamata. Kod hotela Olympia situacija je malo bolja – u svim

godinama mogu pokriti troškove kamata, iako kroz godine taj koeficijent opada. Faktor zaduženosti kod oba je hotela negativan – razlog kod Hotela Vodice je poslovanje s gubitkom u protekle tri godine, dok kod hotela Olympia preneseni gubitak iz prošlih godina. Koeficijenti stupnja pokrića I i II u slučaju oba hotela su nezadovoljavajući. Stupanj pokrića II morao bi biti veći od 1 jer mora ostati dio dugoročnih izvora koji će se iskoristiti za financiranje kratkotrajne imovine sukladno zlatnim pravilima financiranja.

Tablica 16 Pokazatelji aktivnosti

Pokazatelji aktivnosti	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Koeficijent obrtaja ukupne imovine	0,07	0,08	0,07	0,15	0,17	0,20
Koeficijent obrtaja kratkotrajne imovine	4,81	4,99	4,48	3,30	8,58	5,32
Koeficijent obrtaja potraživanja	7,60	5,97	5,16	4,99	11,99	19,26
Trajanje naplate potraživanja	48,05	61,12	70,79	73,11	30,43	18,95
Koeficijent obrtaja potraživanja od kupaca	14,75	9,42	8,77	22,66	24,10	24,70
Trajanje naplate potraživanja od kupaca	24,75	38,76	41,62	16,11	15,14	14,78

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Koeficijent obrtaja ukupne imovine pokazuje koliko jedna jedinica ukupne imovine stvara prihoda. Analizirajući Tablicu 16, na prvi pogled moglo bi se zaključiti da je taj koeficijent loš. No, uzimajući u obzir da se radi o hotelima kojima najveći dio u ukupnoj imovini zauzimaju zemljišta i građevinski objekti, taj koeficijent i nije neobičan. Trajanje naplate potraživanja kod Hotela Vodice raste dok kod hotela Olympia opada. Razlog rasta trajanja naplate potraživanja kod Hotela Vodice porast je iznosa potraživanja dok su prihodi od prodaje prvo rasli pa pali, tj. nisu se kretali usporedno. Kod hotela Olympia prihodi od prodaje rastu dok se potraživanja smanjuju pa se i trajanje naplate potraživanja smanjuje. U slučaju analize trajanja naplate potraživanja od kupaca, kod Hotela Vodice taj se pokazatelj povećava, a kod hotela Olympia smanjuje, no u puno manjoj mjeri nego što je slučaj s ukupnim potraživanjima. Razlog je povećanje potraživanja od kupaca kroz promatrane godine.

Tablica 17 Pokazatelji ekonomičnosti

Pokazatelji ekonomičnosti	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Ekonomičnosti ukupnog poslovanja	0,96	0,99	0,89	1,07	1,01	1,01
Ekonomičnosti poslovnih aktivnosti	0,93	0,98	0,88	1,14	1,11	1,06
Ekonomičnosti financijskih aktivnosti	2,46	1,22	1,33	0,28	0,06	0,31

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Poželjno je da pokazatelji ekonomičnosti budu što viši, ali minimalno jedan kako bi se s ostvarenim prihodima mogli pokriti rashodi. Promatrajući Tablicu 17, vidljivo je da hotel Olympia ima bolje rezultate što se tiče ekonomičnosti ukupnog poslovanja te poslovnih aktivnosti. Hoteli Vodice u 2018. godini na 1 kunu rashoda ostvari 0,89 kuna prihoda, dok hotel Olympia ostvari 1,01 kunu. U slučaju prihoda iz poslovnih aktivnosti, Hoteli Vodice na 1 kunu rashoda od poslovnih aktivnosti ostvare 0,88 kuna dok hotel Olympia ostvari 1,06 kuna prihoda što je bolji rezultat. Kada je riječ o financijskim aktivnostima, Hoteli Vodice imaju puno bolje rezultate. U sve tri promatrane godine taj je koeficijent kod Hotela Vodice veći od 1, dok kod hotela Olympia u niti jednoj godini nije pozitivan. Razlog pada iznosa tog koeficijenta je gotovo udvostručenje financijskih rashoda te veliki pad financijskih prihoda u 2017. godini. Zatim je došlo do ponovnog rasta uslijed smanjenja rashoda i povećanja prihoda, uglavnom prihoda od tečajnih razlika.

Tablica 18 Pokazatelji profitabilnosti

Pokazatelji profitabilnosti	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Neto marža profita	-1,75%	0,69%	-10,23%	12,90%	9,29%	7,03%
Bruto marža profita	-2,60%	-0,07%	-11,01%	14,33%	9,29%	7,03%
Neto rentabilnosti imovine	-0,12%	0,05%	-0,76%	1,93%	1,55%	1,44%
Bruto rentabilnost imovine	-0,18%	-0,01%	-0,82%	2,15%	1,55%	1,44%
Rentabilnost vlastitog kapitala	-0,37%	-0,07%	-1,36%	1,60%	0,43%	0,34%

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Pozitivne pokazatelje profitabilnosti, vidljive u Tablici 18, bilježi hotel Olympia, dok Hoteli Vodice imaju gotovo sve negativne pokazatelje. Razlog je negativnih pokazatelja poslovanje s

gubitkom, s obzirom na to da svi pokazatelji imaju u brojniku neto, odnosno bruto dobit. Svi pokazatelji profitabilnosti kod hotela Olympia smanjuju se iz godinu u godinu jer se smanjuje i dobitak. Pokazatelji rentabilnosti imovine pokazuju udio neto, odnosno bruto dobiti uvećane za kamate u ukupnoj imovini. Rentabilnost vlastitog kapitala pokazuje udio neto dobiti u glavnici, a s obzirom na to da se taj koeficijent smanjuje, može se zaključiti da glavnica nije rentabilna u promatranom razdoblju.

Tablica 19 Pokazatelji investiranja

Pokazatelji investiranja	Hoteli Vodice d.d.			Hotel Olympia Vodice d.d.		
	2016.	2017.	2018.	2016.	2017.	2018.
Dobit po dionici	-0,0005	-0,0001	-0,00183	0,0044	0,0012	0,0009
Odnos cijene i dobiti po dionici <sup>46</sup>	-	-	-	168.616 <sup>47</sup>	63.216 <sup>48</sup>	74.532 <sup>49</sup>
Ukupna rentabilnost dionice <sup>50</sup>	-	-	-	0	0	0

Izvor: Izrada autorice na temelju financijskih izvještaja objavljenih na službenim web stranicama Financijske agencije

Tablica 19 prikazuje pokazatelje investiranja kroz promatrane godine. U objavljenim financijskim izvještajima navedeni su brojevi dionica koji čine temeljni kapital pojedinog društva. Tako je u izvještaju za Hoteli Vodice navedeno da imaju 1,303,772 dionica, a za hotel Olympia 508.945 dionica. Vidljivo je da je dobit po dionici kod Hotela Vodice negativna jer je poduzeće poslovalo s gubitkom. Ostale pokazatelje za taj hotel nije moguće izračunati budući da se dionicama toga poduzeća nije trgovalo. Dobit po dionici hotela Olympia iz godine u godinu pada jer dobit pada iz godine u godinu. Odnos cijene i dobiti po dionici a s druge strane smanjila se i cijena dionice, pogotovo u 2017. godini kada je pala za gotovo 9 puta.

<sup>46</sup> Na službenim stranicama Zagrebačke burze nije bilo podataka o trgovanju dionicama Hotela Vodice d.d. te stoga nije moguće izračunati navedeni koeficijent.

<sup>47</sup> Cijena dionice na dan 04.11.2016. (zadnji dostupan dan u 2016. godini) i iznosi 739,99 kuna; preuzeta sa web stranice [www.mojedionice.com](http://www.mojedionice.com).

<sup>48</sup> Cijena dionice na dan 04.12.2017. (zadnji dostupan dan u 2017. godini) i iznosi 76,00 kuna; preuzeta sa web stranice [www.mojedionice.com](http://www.mojedionice.com).

<sup>49</sup> Cijena dionice na dan 24.09.2018. (zadnji dostupan dan u 2018. godini) i iznosi 70,00 kuna; preuzeta sa web stranice [www.mojedionice.com](http://www.mojedionice.com).

<sup>50</sup> Na službenim stranicama Zagrebačke burze nije bilo podataka o trgovanju dionicama Hotela Vodice d.d. te stoga nije moguće izračunati navedeni koeficijent.

## 5. ZAKLJUČAK

Koristeći uglavnom sekundarne izvore podataka, u ovom radu analizirani su financijski izvještaji dvaju konkurentnih hotela: Hotela Vodice d.d. i hotela Olympia Vodice d.d. Analiza je provedena uspoređujući trogodišnje razdoblje – 2016., 2017. i 2018. godinu. Proučavajući strukturu bilance navedenih poduzeća, zaključuje se da je struktura aktive gotovo pa ista. Najveći udio u ukupnoj imovini ima dugotrajna materijalna imovina. S obzirom na to da su promatrana poduzeća iz hotelske djelatnosti, logično je da najviše posjeduju zemljišta i građevinskih objekata. No, velike su razlike u strukturi pasive. Dok kod Hotela Vodice u pasivi dominiraju kapital i rezerve, hotel Olympia povećava udio dugoročnih obveza te smanjuje udio kratkoročnih obveza kroz promatrane godine. Kod Hotela Vodice uočava se lagani trend povećanja kratkoročnih obveza te trend smanjenja udjela dugoročnih obveza. Što se tiče računa dobiti i gubitka, hotel Olympia bilježi porast ukupnih prihoda i rashoda s tim da prihodi rastu brže od rashoda, dok to kod Hotela Vodice nije slučaj. Ukupni prihodi prvo rastu, a zatim padaju dok ukupni rashodi neprekidno rastu kroz promatrane godine. Isti je slučaj i s poslovnim приходima i rashodima te zbog navedenoga Hoteli Vodice bilježe gubitak poslovne godine.

Uspoređujući pokazatelje likvidnosti može se zaključiti da je hotel Olympia likvidniji od Hotela Vodice. Također, niti jedan hotel nema radnoga kapitala, osim hotela Olympia u 2018. godini zbog povećanja likvidnosti putem odobrenog kredita, što bi se trebalo poboljšati. Na temelju pokazatelja zaduženosti, može se zaključiti da su Hoteli Vodice manje zaduženi. No, hotel Olympia više koristi tuđe izvore sredstava za financiranje što stvara financijsku polugu. Pokazatelji aktivnosti bolji su kod hotela Olympia. Uspješnije naplaćuju svoja potraživanja s obzirom na to da je trajanje naplate potraživanja kraće nego kod Hotela Vodice. Ekonomičnost ukupnog poslovanja i poslovnih aktivnosti puno su bolji kod hotela Olympia. Hoteli Vodice imaju rashode veće od prihoda, stoga navedeni koeficijenti nisu veći od jedan te se ostvarenim приходima ne mogu pokriti nastali rashodi. Ekonomičnost financijskih aktivnosti bolja je u slučaju Hotela Vodice s obzirom na to da se nisu previše zaduživali za razliku od hotela Olympia. Pokazatelji profitabilnosti bolji su kod hotela Olympia jer Hoteli Vodice posluju s gubitkom u promatranom razdoblju pa su i pokazatelji negativni.

Na kraju ove analize može se zaključiti da bi Hoteli Vodice d.d. trebali poboljšati svoje poslovanje te bi im financijski izvještaji hotela Olympia d.d. mogli predstavljati dobar uzor. No, sudeći po provedenoj analizi, ni hotel Olympia ipak ne posluje savršeno te ima puno mogućnosti za poboljšanje i unapređenje poslovanja.



## POPIS NAVODA (CITATA) I IZVORA PODATAKA

### Udžbenici:

1. Čavlek, N. et al. (2011) *Turizam: ekonomske osnove i organizacijski sustav*. Zagreb: Školska knjiga
2. Ingram, H., Medlik, S. (2002.): *Hotelsko poslovanje*. Zagreb, Golden marketing
3. Osmanagić Bedenik, N., Prebežac, D. (2017.): *Nefinancijsko izvještavanje u hotelskim poduzećima u Hrvatskoj*. Zagreb, Naklada Veble
4. Pirjevac, B. (1998.): *Ekonomska obilježja turizma*. Zagreb, Golden marketing
5. Žager, K. et al. (2008) *Analiza financijskih izvještaja*. 2. prošireno izd. Zagreb: Masmedia

### Internetski izvori:

1. Bunja, Đ. (2006.): *Turističko ugostiteljstvo*. Zadar. Sveučilište u Zadru. Odjel za informatologiju i komunikologiju
2. Čižmar, S. (2007) Konkurentnost hotelske industrije Hrvatske. *Acta turistica*, 19 (2)
3. Čižmar, S., Bartoluci, M. i Vusić, M. (2010) Planiranje i razvoj investicijskih projekata u hotelijerstvu u Hrvatskoj. *Acta turistica*, 1
4. Črnjar, M., Črnjar, K. (2009) *Menadžment održivog razvoja: ekonomija, ekologija, zaštita okoliša*. Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu u Opatiji Sveučilišta u Rijeci; Rijeka
5. Deković, Ž. (2014) Analiza financijske ravnoteže hotelijerskih poduzeća na temelju bilančnih podataka. *Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku*, 3-4
6. Dropulić Ružić, M. (2011) Korporativno upravljanje u hotelskim poduzećima – slučaj Hrvatske. *Ekonomska misao i praksa*, 1
7. Kotane, I., Kuzmina-Merlino, I. (2012): *Non-financial indicators for evaluation of business activity*. Riga International School of Economics and Business Administration.
8. Lacić, D., (2018) *Kontroling u turizmu 4 – ključni pokazatelji po USALI metodi*. Dostupno na: <https://www.basis-savjetovanje.hr/kontroling-u-turizmu-4-kljucni-pokazatelji-po-usali-metodi/>

9. Orsag, S. i Gulin, D. (2001) Financijska analiza hotelske tvrtke = Financial analysis of a hotel company. *Acta Turistica*, 13 (2)
10. Pletikosa, D. (2015): *Prijedlog modela mjerenja konkurentnosti turizma i hotelijerstva Hrvatske*
11. Službene web stranice Državnog zavoda za statistiku. Dostupno na: <https://www.dzs.hr/>
12. Službene web stranice Financijske agencije. Dostupno na: <https://www.fina.hr/>
13. Službene web stranice hotela Olympia Vodice d.d. Dostupno na: <https://olympiavodice.hr/>
14. Službena web stranica Hoteli Vodice d.d.. Dostupno na: <https://www.hotelivodice.hr/onama.html>
15. Službena web stranica Hrvatske turističke zajednice. Dostupno na: <https://www.htz.hr>
16. Službena web stranica Instituta za turizam. Dostupno na: <http://www.iztzg.hr/>
17. Službene web stranice Ministarstvo turizma. Dostupno na: <https://mint.gov.hr/>
18. Službene web stranice Zagrebačke burze. Dostupno na: <https://www.zse.hr/>
19. Turist plus web portal. Dostupno na: <https://www.turistplus.hr>

## POPIS TABLICA

Tablica 1 Broj hotela prema broju zvjezdica u Republici Hrvatskoj .....	8
Tablica 2 Horizontalna analiza aktive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK .....	20
Tablica 3 Horizontalna analiza pasive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK.....	22
Tablica 4 Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d. u 000 HRK.....	24
Tablica 5 Vertikalna analiza aktive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK .....	26
Tablica 6 Vertikalna analiza pasive Hotela Vodice d.d. u 000 HRK.....	28
Tablica 7 Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka Hotela Vodice d.d. u 000 HRK.....	30
Tablica 8 Horizontalna analiza aktive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK .....	32
Tablica 9 Horizontalna analiza pasive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK.....	34
Tablica 10 Horizontalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK.....	36
Tablica 11 Vertikalna analiza aktive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK .....	38
Tablica 12 Vertikalna analiza pasive hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK.....	40
Tablica 13 Vertikalna analiza računa dobiti i gubitka hotela Olympia Vodice d.d. u 000 HRK.....	42
Tablica 14 Pokazatelji likvidnosti.....	43
Tablica 15 Pokazatelji zaduženosti.....	44
Tablica 16 Pokazatelji aktivnosti .....	45
Tablica 17 Pokazatelji ekonomičnosti .....	46
Tablica 18 Pokazatelji profitabilnosti .....	46
Tablica 19 Pokazatelji investiranja .....	47

## POPIS GRAFIKONA

Grafikon 1 Dolasci turista u Republici Hrvatskoj u periodu od 1980. do 2015. godine.....	5
Grafikon 2 Udjeli smještajnih kapaciteta po vrstama objekata.....	7
Grafikon 3 Kretanje ukupnih prihoda i rashoda Hotela Vodice d.d. ....	25
Grafikon 4 Struktura aktive Hotela Vodice d.d.....	27
Grafikon 5 Struktura pasive Hotela Vodice d.d. ....	29
Grafikon 6 Struktura aktive hotela Olympia Vodice d.d. ....	39
Grafikon 7 Struktura pasive hotela Olympia Vodice d.d.....	41