

# Hoteli mAESTRAL



## GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE ZA 2008. GODINU

---

**Hoteli Maestral d.d.**  
Ćira Carića 3, HR - 20 000, Dubrovnik  
Tel: ++385 20 433 600 (centrala)  
Fax: ++385 416 545  
E-mail: [hotelimaestral@hotelimaestral.com](mailto:hotelimaestral@hotelimaestral.com)  
URL: [www.hotelimaestral.com](http://www.hotelimaestral.com)

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE UPRAVE HOTELA MAESTRAL d.d. ZA 2008. GODINU**

<b>UVOD</b>	<b>3</b>
<b>O HOTELIMA MAESTRAL d.d.</b>	<b>4</b>
<b>MISIJA, VIZIJA I TEMELJNE VRIJEDNOSTI</b>	<b>5</b>
<b>ULAGANJA – DOPRINOS KVALITETI</b>	<b>6</b>
<b>POSLOVNE AKTIVNOSTI HOTELA MAESTRAL d.d. U 2008. GODINI</b>	<b>7</b>
<b>POKAZATELJI POSLOVANJA 2004-2008.</b>	<b>12</b>
<b>ZADOVOLJSTVO GOSTIJU – PREDUVJET USPJEHA</b>	<b>14</b>
<b>FINANSIJSKI REZULTAT – NASTAVAK TRENDА POSLOVANJA S DOBITI</b>	<b>15</b>
<b>RADNICI – KOMPARATIVNA PREDNOST DRUŠTVA</b>	<b>19</b>
<b>RIZICI I NAČIN UPRAVLJANJA RIZICIMA</b>	<b>20</b>
<b>TRGOVANJE DIONICAMA HOTELA MAESTRAL d.d.</b>	<b>22</b>
<b>STANJE VEĆIH VLASNIČKIH POZICIJA IMATELJA DIONICA DRUŠTVA NA DAN 31.12.2008.</b>	<b>23</b>
<b>ZNAČAJNI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE</b>	<b>24</b>

## UVOD

Usprkos globalnim turbulencijama koje su obilježile posljednji kvartal poslovne 2008. godine, ona je za Hotele Maestral bila uspješna. Četvrtu godinu zaredom, ostvaren je pozitivan poslovni rezultat, a pritom su neki od objekata Društva ostvarili rekordne rezultate. Tako je hotel Splendid s 20.035 noćenja postigao najveću popunjenošć od 1999. godine, a hotel Uvala je sa 19.614 noćenja imao rekordnu godinu od svog otvaranja 2003. godine.

Tijekom 2008. intenzivno se radilo na stvaranju pretpostavki za daljnji uspješni razvoj Hotela Maestral d.d. Tako su hotelima Uvala i Komodor obnovljeni ISO 22.000:2005 certifikati po UKAS akreditaciji, a hotel Splendid je po prvi puta dobio ISO 22.000:2005 certifikat. Istovremeno je u sve objekte Društva uspješno implementiran ISO 9001:2000 standard, koji je do tada imao samo hotel Komodor. Pored toga je u 2008. uspješno nastavljen program stipendiranja učenika Turističko - ugostiteljske škole u Dubrovniku, po prvi put uz potporu Ministarstva turizma. Na taj način se nastavilo stvaranje preduvjeta za kvalitetno pomlađivanje deficitarnog ugostiteljskog kadra. U sklopu priprema za sezonu 2008. uvedena je klimatizacija u dotada neklimatizirani dio Adriatica I (50 soba), U istom razdoblju provedeni su nužni radovi na restoranu Adriatic i u ostalim objektima Društva. Sukladno strateškim odrednicama Društva i nadalje se primjenjuje program pojačanog nadzora svih troškova, koji je tijekom 2008. godine postigao najbolje rezultate na području kontrole troškova rada i smanjenju troškova nabave. Posljednji kvartal 2008., a donekle i rezultat posezone je nažalost obilježila globalna finansijska kriza, ali su poduzete brojne preventivne mjere kako bi se ona što bezbolnije prebrodila. To je vidljivo i iz kvalitetnih rezultata prvih mjeseci 2009. godine.

Bez obzira na izazove koje sa sobom nosi globalna finansijska kriza i recesija, Hoteli Maestral nastaviti će sa pojačanim intenzitetom i entuzijazmom raditi na svom cilju - ostvarivanju poslovnog uspjeha na dobrobit gostiju, dioničara, radnika i šire lokalne zajednice.

O HOTELIMA MAESTRAL d.d.

Počeci današnjih Hotela Maestral d.d. sežu u tridesete godine prošlog stoljeća, kada su u uvali Lapad izgrađeni Vila Praha – danas hotel Komodor i prva zgrada hotela Splendid, dok su ostali hoteli nastali tijekom druge polovine 20. stoljeća. Jezgra tvrtke Hoteli Maestral nastala je 1989. godine kada je iz Hotelsko turističkog poduzeća Dubrovnik izdvojena jedinica HTP Hoteli Maestral s hotelima: Adriatic, Vis, Splendid i Dubrovnik Palace. Današnje dioničko društvo Hoteli Maestral osnovano je 1994. pretvorbom HTP Hoteli Maestral, a čine ga hoteli Uvala, Splendid, Komodor, Vis i Adriatic.

Hotele Maestral čini pet hotela u kategoriji od dvije do četiri zvjezdice u uvali Lapad u Dubrovniku. Rade sezonski od travnja do studenog. U strukturi smještajnih kapaciteta prevladavaju smještajne jedinice kategorizirane s tri zvjezdice, a udjel smještajnih jedinica hotela Adriatic koji ima dvije zvjezdice u ukupnom kapacitetu Društva je 33%.

Kategorija i kapaciteti hotela u sastavu Društva 2008. godine:

hotel Uvala, četiri zvjezdice, 51 soba/ 102 kreveta  
hotel Splendid, tri zvjezdice, 59 soba / 113 kreveta  
hotel Komodor, tri zvjezdice, 63 sobe / 118 kreveta  
    hotel Vis, tri zvjezdice, 152 sobe / 295 kreveta  
hotel Adriatic, dvije zvjezdice, 158 soba / 302 kreveta

Hoteli Maestral d.d. raspolažu s 12,5% ukupnih hotelskih kapaciteta Dubrovnika, a u 2008. godini su ostvarili 13% noćenja Grada

temeljni kapital Društva: 103.144.000,00 kuna  
broj izdanih dionica u temeljnem kapitalu: 515.720  
nominalna vrijednost jedne dionice: 200,00 kuna

UPRAVA HOTELA MAESTRAL d.d. U 2008. GODINI

mr.sc. Davorko Obuljen, predsjednik Uprave  
Neven Jerković, zamjenik predsjednika Uprave  
Petar Marković, član Uprave zadužen za financije

NADZORNÍ ODBOR HOTELA MAESTRAL d.d. NA DAN 31. 12. 2008.

Mato Franković, predsjednik  
Niko Musladin, zamjenik predsjednika  
Stjepan Hrtica, član  
Luka Vidak, član  
Marijana Manenica, članica, predstavnica radnika

## MISIJA, VIZIJA I TEMELJNE VRIJEDNOSTI



## ULAGANJA – DOPRINOS KVALITETI

Hoteli Maestral kontinuirano u skladu sa svojom vizijom razvoja i mogućnostima ulažu u podizanje turističke konkurentnosti svojih objekata. Tako je tijekom 2008. godine uloženo ukupno 7,6 milijuna kuna u povećanje kvalitete smještajnog i rekreativskog dijela objekata i prilagođavanju hotela međunarodnim sigurnosnim standardima. Ulagalo se na sljedeći način:

- hotel Adriatic: do kraja uvedena klimatizacija u Adriatic I (50 soba), izmjenjeni svi vanjski prozori i balkonska vrata u Adriaticu I (108 soba), renoviran plafon i instaliran klimatizacijski sustav u restoranu, ugrađena protupožarna vrata i uređene sanitарне prostorije uz restoran, uređen parking pored restorana, nadopuna sitnog inventara i opreme.
- hotel Vis: nadopuna sitnog inventara i opreme.
- hotel Splendid: postavljena rampa na parkingu, nadsvođen gospodarski prilaz kuhinji
- hotel Komodor: nadopuna sitnog inventara i opreme.
- hotel Uvala: nadopuna sitnog inventara i opreme.
- Zajedničke službe: nadopuna sitnog inventara i opreme.

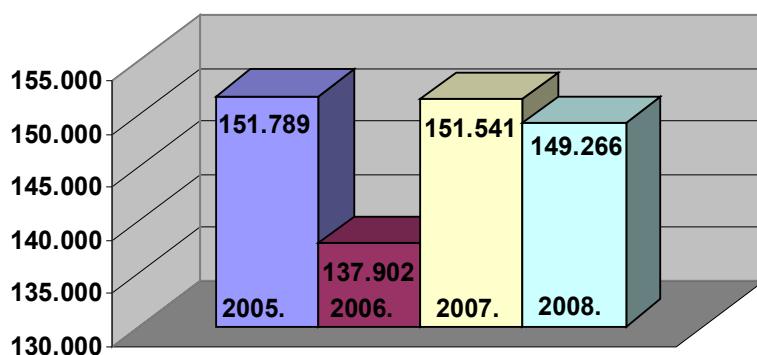
Hotel Adriatic, koji predstavlja trećinu kapaciteta Društva, i dalje zahtjeva temeljitu rekonstrukciju.

## POSLOVNE AKTIVNOSTI HOTELA MAESTRAL d.d. U 2008. GODINI

2008. godina je za Hotela Maestral četvrta godina za redom okončana s pozitivnim rezultatom ( s obzirom da je Društvo, do dolaska Uprave na čelu s Davorkom Obuljenom, 2005. godine petnaest godina poslovalo s gubitkom ).

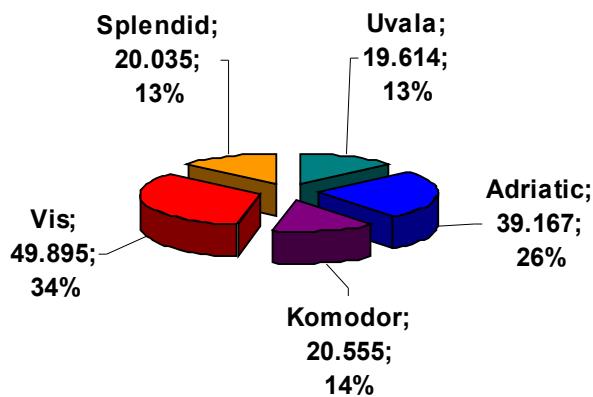
Ukupan hotelski prihod Hotela Maestral d.d. u 2008. godini iznosio je 52.29 milijuna kuna, što predstavlja pad od 2% u odnosu na 2007. godinu. Ostvareno je 149.266 noćenja, što je 1,5% manje nego godinu prije.

### NOĆENJA 2005-2008.

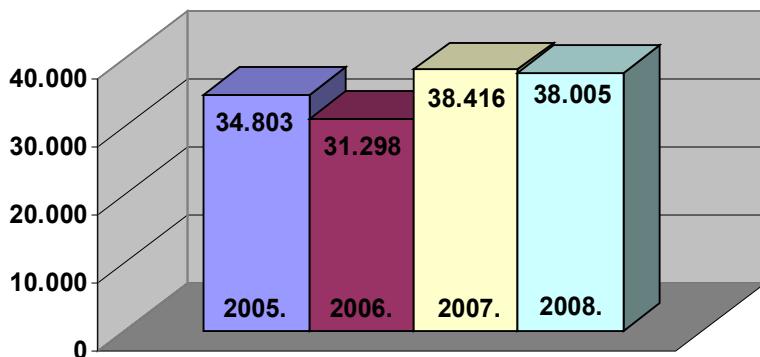


Kao i svake godine, najveći broj noćenja ostvaren je u hotelu Vis (49.895). Najveći porast noćenja u odnosu na godinu prije imao je hotel Uvala (6%), koji je ostvarivši 19.614 noćenja imao rekordni rezultat od svog otvaranja 2003. godine. Hotel Splendid je također, s 20.035 noćenja (porast od 3% u odnosu na godinu ranije) postigao najveću popunjenošć od 1999. godine.

### NOĆENJA PO HOTELIMA 2008. godine



### DOLASCI 2005-2008.



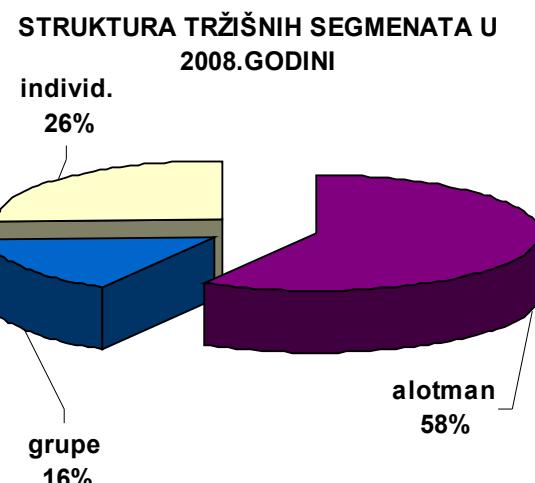
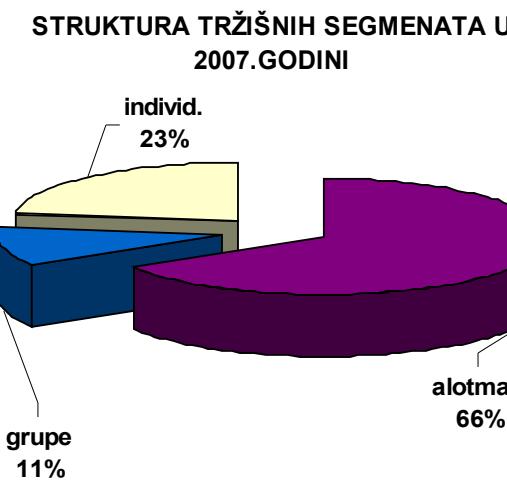
U pet hotela Društva je 2008. godine ostvareno 38.005 dolazaka. Gosti su najkraće boravili u hotelu Adriatic – 3,7 dana, a najduže u hotelu Uvala – 4,3 dana. Prosječna dužina boravka gostiju na razini pet hotela jednaka je onoj iz 2007. i iznosi 3,9 dana.

Hoteli Maestral u 2008. godini bilježe 139.710 inozemnih noćenja, koja predstavljaju 94% ukupnih noćenja Društva. Pritom je zabilježen najveći pad noćenja turista iz Francuske (-30%), Italije (-22%) i Rusije (-18%). Značajan porast broja noćenja ostvaren je sa švedskog (38%), španjolskog (33%) i britanskog (23%) tržišta. Sljedeći grafikon donosi rezultate ostvarene na 12 najznačajnijih tržišta Društva.

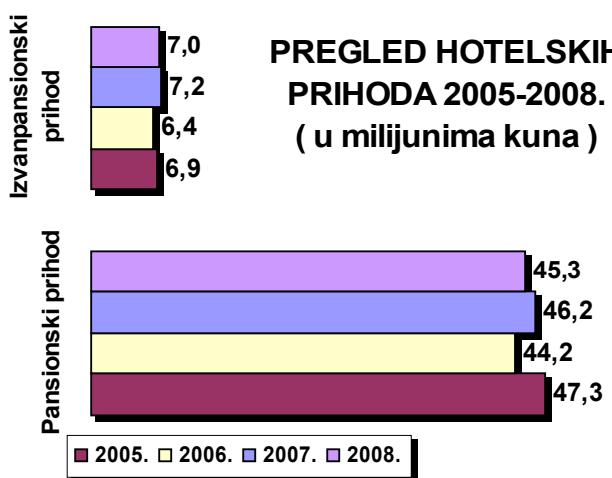
### TRŽIŠTA S NAJVEĆIM BROJEM NOĆENJA U 2008.

Velika Britanija	19.876
Francuska	16.868
Rusija	14.242
Španjolska	11.780
Norveška	9.596
Irska	7.507
Njemačka	6.400
Švedska	5.929
Italija	5.786
SAD	4.954
Albanija	3.179
Austrija	2.947

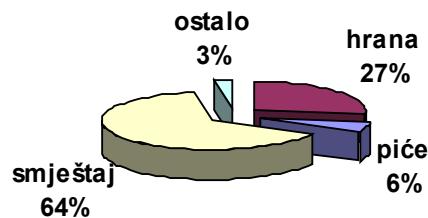
Najznačajniji tržišni segment u 2008. godini je i dalje alotman sa 58% udjela u ukupnim noćenjima (2007. godine imao je udjel od 66%). Udjel grupnog segmenta porastao je sa 11% 2007. na 16% 2008. godine. Udjel individualnih gostiju bio je 26%. Ostvareno je 10% više noćenja individualnih gostiju nego godinu prije, što ukupno predstavlja 38.346 noćenja tzv. individualaca.



Postotak pune zauzetosti soba u razdoblju rada na razini Društva iznosio je 79% (2007. je iznosio 77%). Ostvaren je AOR (prosječna stopa zauzetosti kapaciteta – na godišnjoj razini) od 45%. Ostvaren je 161 dan pune zauzetosti na razini Hoteli Maestral, najmanje (130 dana) u Adriaticu, a najviše u Uvali – 192 dana.

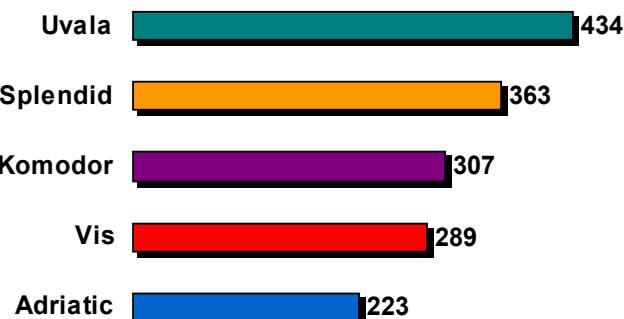


## STRUKTURA POSLOVNOG PRIHODA U 2008.



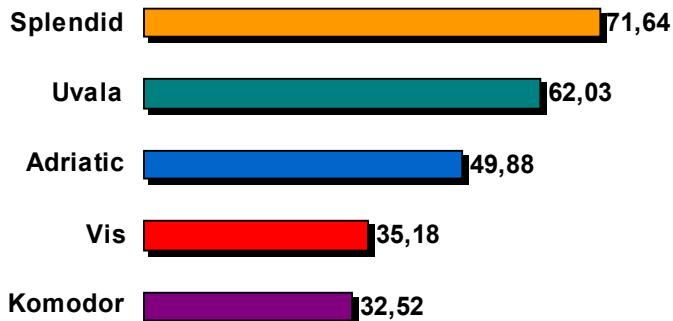
U 2008. godini Društvo je realiziralo 52,29 milijuna kuna prihoda iz osnovne djelatnosti. Netto pansionski prihod iznosio je 45,26 milijuna kuna, a izvanpansionski 7,03 milijuna kuna. Najnižu prosječnu cijenu po noćenju od 223 kn, ostvario je hotel Adriatic\*\*, a najvišu, 434 kn po noćenju, hotel Uvala.

### PROSJEČNA CIJENA NOĆENJA U 2008. GODINI



Izvanpansionski neto prihod po noćenju u 2008. godini na razini Društva iznosio je 47,09 kuna, što je na razini 2007.godine. Najveću izvanpansionsku potrošnju po noćenju od 71,64 kn ostvarili su gosti hotela Splendid i hotela Uvala sa 62,03 kn. Najmanje su trošili gosti u Komodoru - samo 32,52 kn.

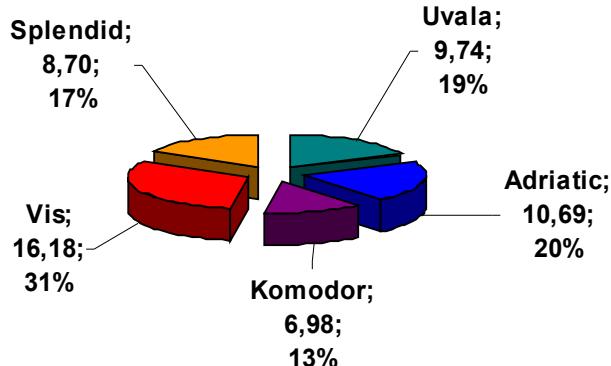
**PROSJEČNA IZVANPANSIONSKA  
POTROŠNJA PO NOĆENJU U 2008.GODINI**



Hoteli Komodor, Vis i Adriatic su ostvarili povećanje izvanpansionskog prihoda u odnosu na 2007. godinu, dok Splendid i Uvala bilježe pad.

U strukturi prihoda 64% ostvareno je od smještaja, 33% u sektoru hrane i pića, a 3% čine ostali prihodi. Najveći udjel u prihodu imao je hotel Vis, ostvarivši 16,18 milijuna kuna; potom slijede Adriatic sa 10,69 milijuna kuna, pa Uvala, Splendid i Komodor.

**STRUKTURA PRIHODA 2008. godine (u milijunima kuna)**



### POKAZATELJI POSLOVANJA 2004-2008.

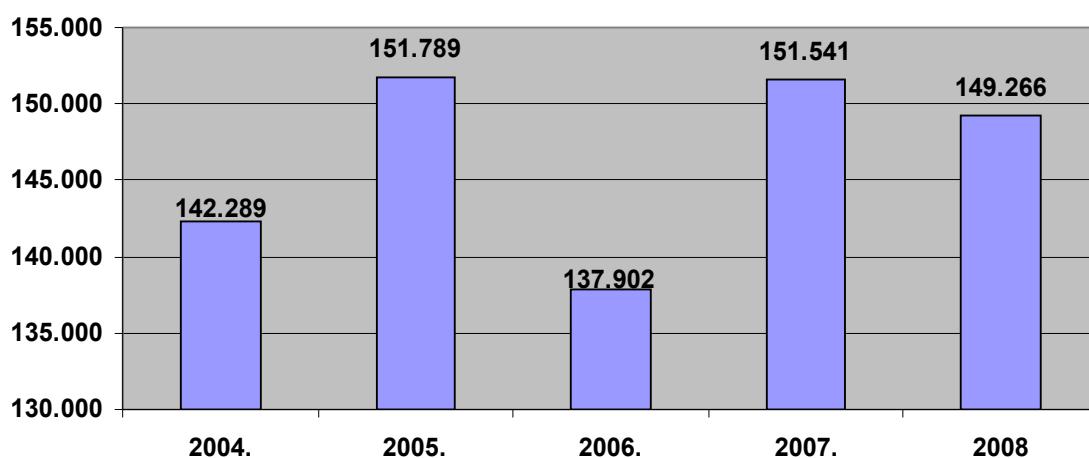
		2004.	2005.	2006.	2007.	2008
		Noćenja	142.289	151.789	137.902	151.541
NOĆENJA	Zauzete sobe	75.838	80.459	73.987	78.759	79.585
	Dani pune zauzetosti	158	169	148	163	161
	Zauzetost KUDR	77%	78%	77%	76%	77%
	AOR	44%	47%	42%	45%	45%

CIJENE	Cijena po noćenju	288	312	320	305	303
	ADR	421	453	501	447	424
	RevPaR	323	363	398	342	335

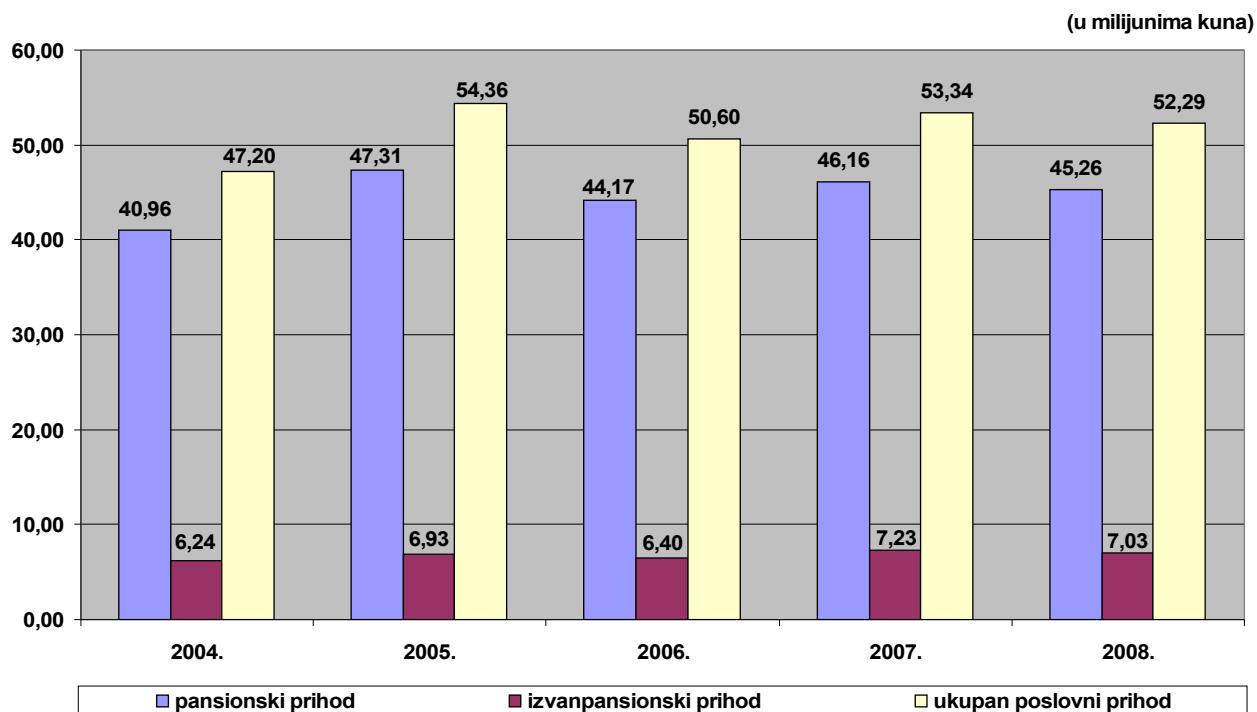
HOTELSKI PRIHODI	Pensionski prihod	40.958.511	47.309.518	44.174.321	46.155.349	45.258.201
	Izvanpensionski prihod	6.243.876	6.934.619	6.404.465	7.230.369	7.029.134
	Ukupan poslovni prihod	47.202.387	54.244.137	50.578.785	53.385.718	52.287.335
	IP/noćenje	43,88	45,69	46,44	47,71	47,09

DOBIT	Dobit	-15.367.433	1.842.375	2.018.089	2.094.069	213.111
	Profit margin		3%	4%	4%	0,4%

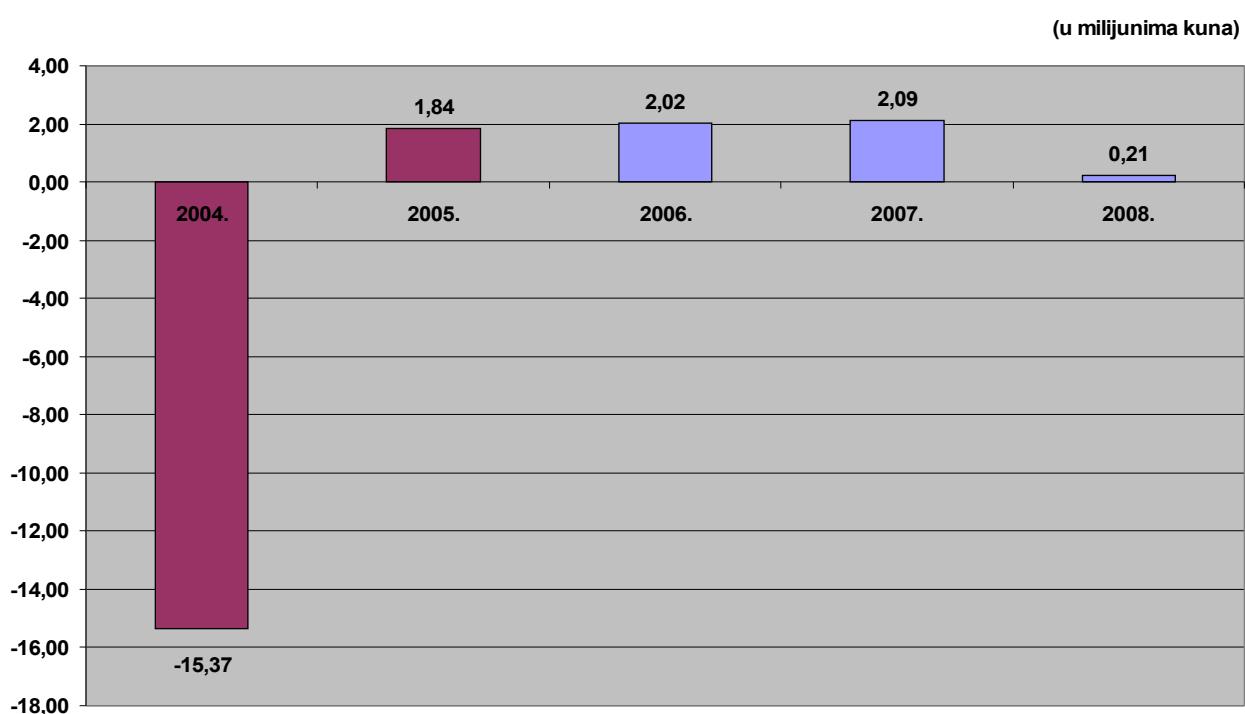
#### Noćenja 2004-2008.



### Hotelski prihodi 2004-2008.



### Dobit 2004-2008.



## ZADOVOLJSTVO GOSTIJU – PREDUVJET USPJEHA

U Društvu se već godinama prati zadovoljstvo gostiju mjereno putem hotelskih upitnika. Analiza se u razdoblju otvorenosti hotela vrši dekadno i mjesечно, kako bi se utvrdila prosječna ocjena zadovoljstva gostiju.

Analiza upitnika je pokazala kako je ostvareno planirano kontinuirano povećanje kvalitete turističkog proizvoda hotela, što je pokazalo povećanje ocjene stručnosti i uslužnosti na razini Društva sa 4,2 u 2005. na 4,5 u 2008. godini

Stručnost i uslužnost po hotelima u 2008. godini ocijenjena od strane naših gostiju bila je sljedeća: Adriatic – 4,3, Komodor – 4,5, Splendid – 4,5, Uvala – 4,7, Vis 4,3

Kod razmatranja ocjene kvalitete hotelskih sadržaja nužno je uzeti u obzir dotrajalost hotela Adriatic, koji kao trećina raspoloživih kapaciteta Društva snažno utječe na prosječnu ocjenu. Tako je ocjena u ovoj kategoriji, nakon laganog rasta sa 3,6 na 3,8 u razdoblju 2005-2007, zahvaljujući značajnom poboljšanju uvjeta u Adriaticu I i restoranu hotela Adriatic u 2008. skočila na 4,2.

S obzirom na veliku neravnotežu cijena smještaja na dubrovačkom području koja je obilježila i znatno otežala nekoliko posljednjih sezona, posebno je pohvalan kontinuirani rast ocjene vrijednosti za novac, od 3,9 2005. godine do čak 4,3 2008. godine.

## FINANCIJSKI REZULTATI - NASTAVAK TRENDA POSLOVANJA S DOBITI

**SKRAĆENI RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
**za razdoblje 01.01.-31.12.2008.**

	iznosi u kunama, bez lipa	
	2007.	2008.
I POSLOVNI PRIHODI	57.070.864	52.870.348
II POSLOVNI RASHODI	60.242.221	56.080.634
III FINANCIJSKI PRIHODI (130 DO 134)	10.867.774	10.973.066
IV FINANCIJSKI RASHODI (136 do 139)	5.602.348	7.549.669
V IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI		
VI IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		
VII UKUPNI PRIHODI (107+129+140)	<b>67.938.638</b>	<b>63.843.414</b>
VII UKUPNI RASHODI (111+135+141)	<b>65.844.569</b>	<b>63.630.303</b>
IX DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (142-143)	2.094.069	213.111
X GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (143-142)		
XI POREZ NA DOBIT		
XII DOBIT RAZDOBLJA (144-146)	2.094.069	213.111
XIII GUBITAK RAZDOBLJA (145+146) ili (146-144)		

### POSLOVNI PRIHODI I RASHODI

U 2008. godini Društvo je realiziralo 52.870 tisuća kuna poslovnog prihoda, od čega 51.834 tisuća kn prihoda od prodaje što je 2% manje nego 2007. godine. Smanjenje ovog segmenta prihoda posljedica je 2% manje realiziranih noćenja i pansionskog prihoda, te smanjenja izvanpensionske potrošnje od 3%. Ukupni poslovni prihodi su 8% manji jer su u 2007.godini pod ostalim prihodima knjiženi prihodi od prodaje dugotrajne imovine u iznosu od 2.287 tisuća i prihodi iz prošlih godina u iznosu od 1.044 tisuća kuna.

Ostvareni su poslovni rashodi u iznosu od 56.081 tisuća kuna. Njihovo najvažnije obilježje je nominalno smanjenje od 7 % u odnosu na prošlu godinu, kao i relativno smanjenje u ostvarenim prihodima za 1%.

Bez obzira na porast stope inflacije i time ulaznih cijena većine inputa, implementacijom centralnog IS nabave, uvođenjem HACCP kodeksa, tjednim izvještavanjem i dodatnim kontrolama, operativni rashodi su smanjeni za 7%. Uštede su ostvarene u dijelu varijabilnih troškova (voda, telekomunikacije, pranje), te direktnih troškova. Plaće i troškovi rada smanjeni su za 884 tisuće kuna kao nastavak procesa kadrovskog restrukturiranja započetog 2007.godine. Udio troškova rada u poslovnom prihodu iznosio je 53%.

## **FINANCIJSKI PRIHODI I RASHODI**

Hoteli Maestral su u 2008. godini ostvarili 10.973 tisuće kuna financijskih prihoda, što predstavlja povećanje od 1% u odnosu na 2007.godinu. U strukturi financijskih prihoda najznačajnija stavka s 9.427 tisuća kn je prihod od dugotrajne imovine namijenjene prodaji.

U dijelu financijskih rashoda najveći trošak predstavljaju kamate i tečajne razlike po kreditima u iznosu od 5.040 tisuća kn.

## **DOBIT**

2008.godina je četvrta godina za redom obilježena pozitivnim poslovnim rezultatom. Društvo je na kraju godine zabilježilo 213 tisuća kuna dobiti i 0,41 kuna prinosa po jednoj dionici.

**SKRAĆENA BILANCA**  
**stanje na dan 31.12.2008.**

iznosi u kunama, bez lipa

	<b>naziv pozicije</b>	<b>2007.</b>	<b>2008.</b>
<b>AKTIVA</b>	A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		
	B) DUGOTRAJNA IMOVINA	214.555.778	223.262.457
	C) KRATKOTRAJNA IMOVINA	38.417.175	25.545.437
	PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I		
	D) OBRAČUNATI PRIHODI	1.042.625	632.330
	<b>F) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>254.015.578</b>	<b>249.440.224</b>
<b>PASIVA</b>	A) KAPITAL I REZERVE	144.013.242	144.226.353
	B) REZERVIRANJA	2.901.292	1.821.395
	C) DUGOROČNE OBVEZE	59.728.400	54.801.094
	D) KRATKOROČNE OBVEZE	46.881.785	48.450.729
	ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD		
	E) BUDUĆEG RAZDOBLJA	490.859	140.653
	<b>F) UKUPNO PASIVA</b>	<b>254.015.578</b>	<b>249.440.224</b>

### AKTIVA

Ukupna aktiva Društva na dan 31.12.2008. godine iznosi 249.440 tisuće kn. Pretežiti resurs u ustroju aktive je dugotrajna imovina s udjelom od 84,80 %, kratkotrajna imovina s 14,95 % i plaćeni troškovi budućeg razdoblja s 0,25 %. U odnosu na godinu dana ranije aktiva je smanjena za 2 %.

Smanjenje aktive je posljedica redovite amortizacije imovine ali i rashodovanja dijela zastarjele i nefunkcionalne opreme hotela. Istovremeno materijalna imovina je povećana za iznos od 11.924 tisuće kuna zbog izdvajanja i nove procjene imovine namijenjene trgovaju: uredi u zgradi ex HTP Dubrovnik i zemljište u Zagrebu. Knjiženje je obavljeno temeljem odluke Uprave od 03.listopada 2009. kojom je definirana svrha i opravdanost ove aktivnosti. Naime, strateškim opredjeljenjem Društva još iz 2005.godine, imovina koja ne služi za obavljanje osnovne djelatnosti, prodat će se, a Društvo će ulagati u razvoj kapaciteta osnovne djelatnosti. Programom o prodaji obuhvaćeni su uredski prostori u poslovnoj zgradi ex HTP Dubrovnik procijenjene vrijednosti 5.803 tisuće kn, pripadajuće zemljište vrijednosti 304 tisuće kn i zemljište u Zagrebu procijenjene vrijednosti 5.620 tisuće kn. Zemljište u Zagrebu je istovremeno smanjeno za 196 tisuća kuna zbog uplaćenih rata po sudskoj nagodbi kojim je dio nekretnine prodan.

### PASIVA

U strukturi pasive pretežiti izvor su vlastiti kapital i rezerve u iznosu od 144.226 tisuće kn, što čini 58% ukupnih izvora sredstava. Dugoročne i kratkoročne obvezе čine 41% izvora sredstava, a posljedica su kreditnih zaduživanja radi ulaganja u obnovu i modernizaciju hotelskih kapaciteta.

Kapital Društva je povećan za ostvarenu dobit, a ukupne obveze su smanjene za 3% urednim podmirivanjem dospjelih glavnica dugoročnih kredita. Dospjele obveze prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka povećane su za 14% i na kraju 2008. godine iznosile su 24.230 tisuća kn.

U strukturi pasive pretežiti izvor su vlastiti kapital i rezerve u iznosu od 144.226 tisuća kn, što čini 58% ukupnih izvora sredstava. Dugoročne i kratkoročne obveze čine 41% izvora sredstava, a posljedica su kreditnih zaduživanja radi ulaganja u obnovu i modernizaciju hotelskih kapaciteta.

Ukupna zaduženost Društva (ukupne obveze/ukupna imovina) u 2008. godini smanjena je i iznosi 41% (2007. godine 42%).

## RADNICI – KOMPARATIVNA PREDNOST DRUŠTVA

TROŠKOVI BRUTO PLAĆA		
godina	iznos kn	indeks
2005.	22.430.235	
2006.	23.533.911	1,05
2007.	25.830.498	1,10
2008.	24.945.504	0,97

Tijekom 2008. godine uvođenjem standarda rada i tjednim planiranjem sati rada za svaku organizacijsku jedincu utjecalo se na smanjenje ukupnih troškova bruto plaća: Uzimajući u obzir obvezno usklađenje osnovne bruto plaće sa prosječnom plaćom u Republici Hrvatskoj prethodne godine, a sve sukladno Kolektivnom ugovoru. Zbog toga su 3% manji troškovi plaća u 2008. godini u odnosu na 2007. realno manji čak 7%.

Jedna od ključnih odrednica politike upravljanja radnicima je osiguranje visoke kvalitete usluge. Zato se i tijekom 2008.godine ulagalo u školovanje radnika, ovisno o zahtjevima i potrebama posla. unutar Društva su u suradnji s Ugostiteljsko-turističkom školom organizirani Programi edukacije za radnike kuhinje i restorana. Pored toga su održani i posebni tečajevi za uvođenje sustava ISO 2200:2005 i 9001:2000, te HACCP kodeksa.

Značajan dio korporativne kulture Hotela Maestral predstavlja njegovanje i stalno razvijanje skladnog međuodnosa starijih zaposlenika, vrsnih poznavatelja struke i mladih kolega iz struke, koji nastavljaju usavršavati i razvijati vještine stečene kroz školovanje uz pomoć iskusnih profesionalaca iz Društva.

Program stipendiranja, koji u Hotelima Maestral postoji od 2006. godine, prepoznat je od strane Ministarstva turizma. Tako je 2008. godine zaključen Sporazum o međusobnoj suradnji za stipendiranje učenika i studenata u kojem Ministarstvo turizma sufinancira 50% troškova stipendiranja za 6 učenika Turističko-ugostiteljske škole.

Osim stručnog ugostiteljskog kadra, Hoteli Maestral su, u suradnji sa Sveučilištem u Dubrovniku, sklopili ugovor o suradnji i obavljanju stručne prakse studenata na svim razinama poslovanja od hotelskih operacija do stručnih vezanih za financija, prodaju i hotelsku logistiku.

Na dan 31.12.2008.godine prosječna dob zaposlenika bila je 45 godina, jednako kao i na isti dan 2005. godine, što upućuje na pomlađivanje kadra.

## RIZICI I NAČIN UPRAVLJANJA RIZICIMA

Tijekom odvijanja poslovanja u turističkoj sezoni i izvan nje, kao i pri ugovaranju poslova Društva postoji izražena vjerojatnost da se neće određene procijenjene vrijednosti i/ili aktivnosti u budućnosti ostvariti kako je bilo planirano i očekivano, Stoga, ove mogućnosti definiramo kao poslovne rizike.

U cilju smanjenja ili ublažavanja njihovog štetnog utjecaja na resurse Društva, u praksi se primjenjuju razni načini upravljanja rizicima.

Turizam, odnosno sezonsko hotelijerstvo, kao temeljna djelatnost Društva izuzetno je elastična, a time i osjetljiva, odnosno rizična na sve negativne čimbenike u okruženju, koji se javljaju kod emitivnih zemalja i tržišta s kojih nam turisti dolaze, kao i naših tuzemnih receptivnih u našoj destinaciji i širem okruženju. Ovim rizicima nismo u mogućnosti upravljati, ali ih možemo ublažavati odgovarajućim promidžbenim strategijama, politikom cijena, rastom kvalitete naše usluge i dr.

U poslovnoj praksi najčešće smo izloženi valutnom, kamatnom i kreditnom riziku.

Politika, odnosno načini upravljanja ovim uobičajenim rizicima koji su povezani s kratkoročnim financiranjem kupaca (naplatom računa s odgodom plaćanja), upravljanje novčanim sredstvima, kreditima i drugima obvezama su za :

### 1. Valutni rizik

Valutni rizik je mogućnost da se dogodi promjena očekivane (planirane) vrijednosti finansijskog instrumenata (najčešće potraživanja od kupaca u EUR) zbog promjene važećeg tečaja u trenutku naplate

Izloženost ovog instrumenta potencijalnom riziku je vrlo visoka s obzirom na činjenicu da se najveći dio poslovnih prihoda obračunava i naplaćuje u Eurima, a obračun i plaćanje svih obaveza koje s tiču poslovnih rashoda ( plaće, porezi, dobavljači) obavlja se u kunama.

Na ovaj način, promjena vrijednosti ovog finansijskih instrumenata izravno utječu na poslovni, a time i na konačni finansijski rezultat.

Osim toga, gotovo svi finansijskih rashodi su izravno ugovoreni s valutnom klauzulom, čak što više dvije kreditne linije su ugovorene s zaštitnom valutnom klauzulom (tečaj ne manji od), tako da je značajno izražena mogućnost (rizik) negativnog utjecaja na rezultat finansijskih aktivnosti.

Upravljanje ovim rizikom svodi se na mogućnost ugovaranja ciljanih tzv. forward fiksiranih otkupnih tečajeva s poslovnim bankama, kao i tzv. spot fiksiranih tečajeva za određeni datum, najčešće datum sastavljanja godišnjih finansijskih izvješća.

## 2. Kamatni rizik

Kamatni rizik je mogućnost promjene vrijednosti (stopa) finansijskih instrumenata uslijed promjene tržišnih (bankarskih) kamatnih stopa.

S obzirom na odredbe sklopljenih ugovora o kreditu s poslovnim bankama, kao i sa Državnom agencijom za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, koje daju mogućnost i pravni okvir korekcije kamatnih stopa na višu razini.

Upravljanje ovim rizikom je u divezifikaciji zaduženja kod raznih kreditnih subjekata i vezivanje za selektivne fiksne kamatne stope (krediti HBOR po 2%, EUROLIBOR, eskontna stopa HNB i sl.)

## 3. Kreditni rizik

Kreditni rizik je mogućnost neispunjerenja dogovorenih (ugovorenih) obveza jedne strane u finansijskom instrumentu prema drugoj strani, a što bi moglo prouzročiti nastanak finansijskog gubitka bilo kojoj strani

Za naše poslovanje značajno je istaći da je ovaj rizik prisutan kod ugovaranja prodaje zakupa kapaciteta (alotmanski ugovori) s odgodom plaćanja, uobičajeno do 30 dana od dana završetka usluge.

Upravljanje ovim rizikom je u politici stalnog praćenja stanja potraživanja (dvaput tjedno) i potvrđivanja poslanih rezervacija (bookinga). Osim toga, odgodu plaćanja imaju samo partneri (putničke agencije) čiji je poslovni, finansijski i kadrovski bonitet provjeren i odobren. Ostalim kupcima naših usluga, naplata se vrši prije pružanja usluge (plaćanje po predujmu).

## 4. Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti, odnosno rizik nemogućnosti plaćanja obaveza o dospijeću je mogućnost nastanka poteškoća s kojima se Društvo može susresti u prikupljanju (priljevu) novčanih sredstava .

Značajno je istaći da se ovaj rizik prisutan osobito za dospjele obaveze prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banka koje su uglavnom neuređene (neugovorene) i imaju status dospjelosti.

Upravljanje ovim rizikom svodi se na svakodnevni nadzor priljeva i odljeva putem dnevnih izvještaja, kao i tjedno, mjesечно i godišnje planiranje novčanog tijeka, osobito priljevne strane.

## TRGOVANJE DIONICAMA HOTELA MAESTRAL d.d.

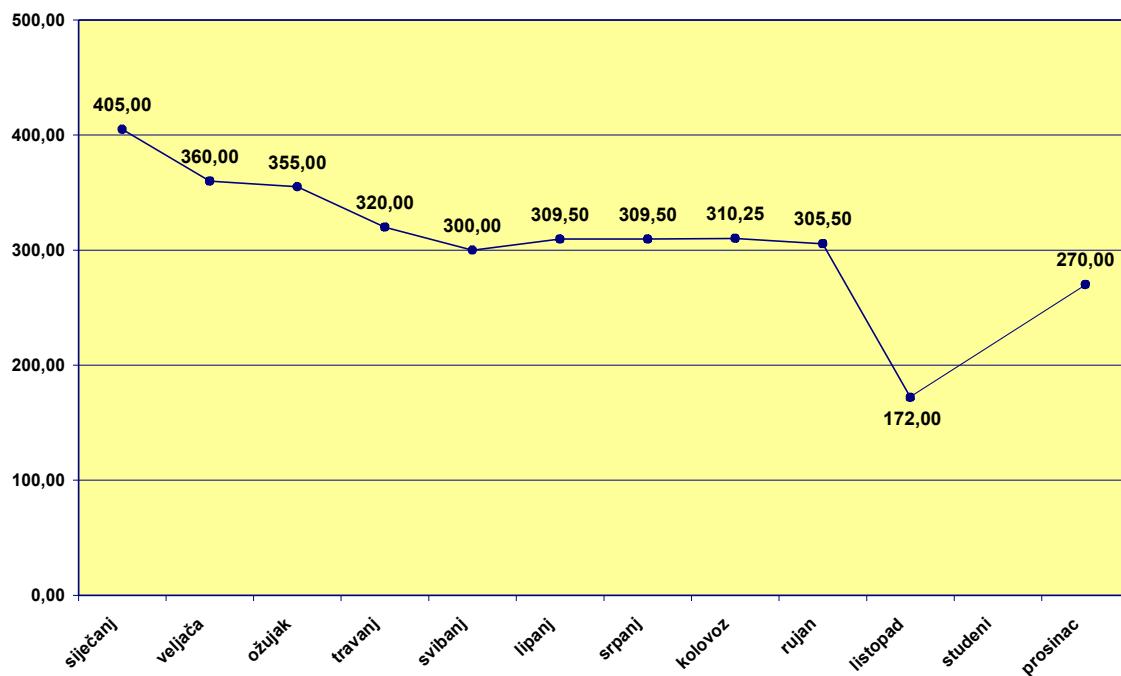
Dionica Hotela Maestral d.d. ostvarila je u službenoj kotaciji Zagrebačke burze tijekom 2008. godine ukupni promet od 599.140,00 kuna. Volumen trgovine bio je 1.989 komada.

Najveća razina prometa ostvarena je u kolovozu i to u visini od 145.053,50 kuna uz volumen trgovanja od 449 dionica.

Najniža ostvarena zaključna cijena bila je 172,00 kune, a najviša 420,00 kuna.

Napomena: zbog relativno i absolutno male količine dionica kojima se trguje, izračun tržišne kapitalizacije poduzeća ovom metodom nije referantan.

### **KRETANJE PROSJEČNE ZAKLJUČNE CIJENE DIONICE HOTELA MAESTRAL d.d. NA ZAGREBAČKOJ BURZI TIJEKOM 2008. godine**



Hoteli Maestral d.d. su jedino neprivatizirano hotelsko poduzeće na području grada Dubrovnika. Do sada su održana dva kruga natječaja za privatizaciju, 2005. i 2006. godine, ali nije prihvaćena niti jedna od pristiglih ponuda.

**STANJE VEĆIH VLASNIČKIH POZICIJA IMATELJA DIONICA DRUŠTVA NA  
DAN 31.12.2008.**

Redni broj	Prezime i ime/ skraćena tvrtka	Stanje dionica	% udjela u temeljnem kapitalu	Datum zadnje transakcije
1	HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU (0/1) / DRŽAVNA AGENCIJA ZA OSIG. ŠTEDNIH ULOGA I SANACIJU (1/1)	312.758	60,64	11.11.2005
2	HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU - REZERVACIJE I RASKIDI	111.024	21,53	12.11.2008
3	LEONARIO HOLDINGS LIMITED	37.666	7,30	02.04.2007
4	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. ZAGREB/EQI - SKRBNIČKI RAČUN	8.845	1,72	30.12.2008
5	VRENKO DUBRAVKA	5.746	1,11	08.03.2002
6	BAŠKATURIST D. O. O.	5.632	1,09	16.04.2007
7	LASIĆ JASNA	5.122	0,99	08.03.2002
8	BRACOMM D.O.O.	1.245	0,24	04.11.2008
9	CAREVIĆ BLAŽENKO	842	0,16	28.05.2008
10	GRAND HOTEL PARK D.O.O.	712	0,14	14.12.2007
11	AUCTOR D.O.O.	406	0,08	03.11.2008
12	MATANAIRENA	267	0,05	24.07.2006
13	OSTALI PAKETI MANJI OD 267 DIONICA	25.455	4,94	
UKUPNO		515.720	100,00	

Izvor podataka: Mjesečno CD izvješće Središnje depozitarne agencije (SDA)

## ZNAČAJNI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

### A) U OKRUŽENJU

Trenutna globalna gospodarska kriza, koja je započela u finansijskom sektoru Sjedinjenih Američkih Država još krajem 2007. godine, a čiji se vrhunac očekuje u 2009. godini, iznimno negativno utječe na globalni turistički promet, tako da su procjene eksperata Svjetske turističke organizacije (WTO) u smjeru pada turističkog prometa na globalnoj razini i preko 5%. Ovakav negativni trend, nezabilježen u razdoblju nakon II svjetskog rata, izravna je posljedica globalne gospodarske i finansijske krize.

Akcijski plan Ministarstva turizma s početka travnja 2009. izravno je usmjeren na potporu turističkom sektoru u 2009. godine kroz sljedeće mјere i potpore:

1. ukinuće viznog režima za turiste iz Rusije i Ukrajine tijekom sezone,
2. dozvolu slijetanja zrakoplova koji je ne udovoljavaju ekološkim standardima EU (ruski zrakoplovi starije proizvodnje)
3. smanjenje opterećivanja turističkog sektora parafiskalnim obavezama (ZAMP, komunalna naknada, spomenička renta, šumski doprinos i sl)
4. kreditno financiranje pripreme sezone iz sredstava HBOR-a prema selektivnim uvjetima.
5. povećanje općih promotivnih aktivnosti iz proračunskih sredstava na svim emitivnim tržištima.

Napisi u tiskanim i elektronskim medijima u Velikoj Britaniji sredinom travnja 2009. godine, u kojima se upozoravaju britanskim turistima na pogoršanu sigurnosnu situaciju u Republici Hrvatskoj, argumentirajući to ranijim ubojstvima na zagrebačkim ulicama i postajanju korupcije općenito.

Globalna pojava novog i smrtonosnog tipa virusa tzv. svinjske gripe u Meksiku krajem travnja 2009. godine s tendencijom brzog širenja broja oboljelih diljem svijeta, a što može, u najgorem slučaju, u potpunosti paralizirati turistička kretanja na globalnoj razini u sezoni 2009. godine.

Opća procjena među turističkim znalcima je da će se turistički promet u 2009. godine odvijati nepovoljno za turističku ponudu, jer će iznimno porasti broj putovanja temeljen na rezervaciji neposredno prije polaska tzv. last minute booking, te činjenica da je dio mediteranske receptivne konkurenkcije linearno snizio cijene osnovnih usluga (smještaja i prehrane) u rasponu od 20 do 30 %

## B) U DRUŠTVU

Nadzorni odbor je tijekom ožujka 2009. godine izabrao Upravu Društva za slijedeće mandatno razdoblje od 4 godine i to:

- mr.sc. Davorko Obuljen, predsjednik Uprave
- Niko Musladin, dipl. oec, zamjenik predsjednika Uprave
- Petar Marković, dipl. oec, član Uprave

Trenutno stanje bookinga za glavne mjeseca turističke sezone 2009. (srpanj–rujan) može se okarakterizirati vrlo neizvjesnim , s obzirom na iznesene negativne čimbenike u okruženju i u zbog masovnog porasta tzv. last minute bookinga od kojeg svi turistički profesionalci zaziru.