

HOTELI MAESTRAL



GODIŠNJI IZVJEŠTAJ UPRAVE

2015.

Hoteli Maestral d.d.
Ćira Carića 3, HR - 20 000, Dubrovnik
Tele: ++385 20 433 600 (centrala)
Fox: ++385 416 545
E-mail: hotelimaestral@hotelimaestral.com
URL: www.dubrovnikhotels.travel

1. OPĆI PODACI

Dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam Hoteli Maestral iz Dubrovnika (dalje: Društvo) nastalo je pretvorbom Hotelsko-turističkog poduzeća Hoteli Maestral s p.o. i upisano je u spis PTT-96/98-2, MBS 060008247 dana 5.travnja 1996. Pretvorba se temelji na Odluci o pretvorbi i Rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 93-216 od 16.studenog 1994. Osnivačka skupština Društva održana je dana 04.prosinca 1995., kada je prihvaćeno da se hoteli Maestral pretvore u dioničko društvo, te postanu pravni slijednik istoimenog društvenog poduzeća sa svim pravima i obvezama koje iz toga proizlaze. Temeljni kapital Društva podijeljen je na 515.720 dionica nominalne vrijednosti 200 kuna.

Društvo u svom sastavu ima pet hotela:

- Uvala (****) - 51 soba i 101 ležaj
- Splendid (***) - 59 soba i 112 ležaja
- Komodor (***) - 63 sobe i 118 ležaja
- Vis (***) - 142 sobe i 283 ležaja
- Adriatic (**) - 107 soba i 222 ležaja
- i
- Adriatica Rooms (**) 50 soba i 95 ležaja

Ukupan kapacitet Društva je 472 sobe i 931 ležaj.

Osnovna djelatnosti Društva je 55.10 - pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga uglavnom turistima s inozemnih turističkih tržišta.

Uprava Društva se sastoji od dva člana:

- Miho Balija, predsjednik
- Mladen Miović, član

Nadzorni odbor se sastoji od pet članova:

- Karlo Deković, predsjednik
- Tomislav Vukovac, zamjenik predsjednika
- Vesna Rajković, članica
- Boris Gržetić, član
- Matko Munitić, predstavnik radnika

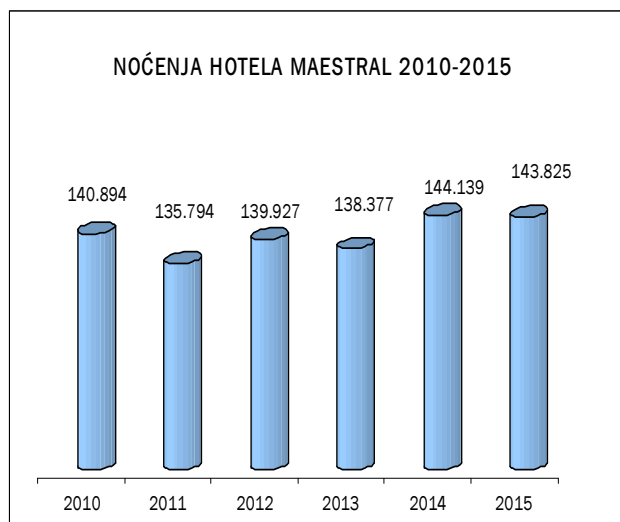
2. TURISTIČKI REZULTATI U 2015. GODINI

Društvo je u 2015. godini ostvarilo 143.825 noćenja uz prosječnu zauzetost soba od 44%. Broj turističkih dolazaka je porastao za 8%, a u hotelima Društva gosti su se zadržavali 3,5 dana.

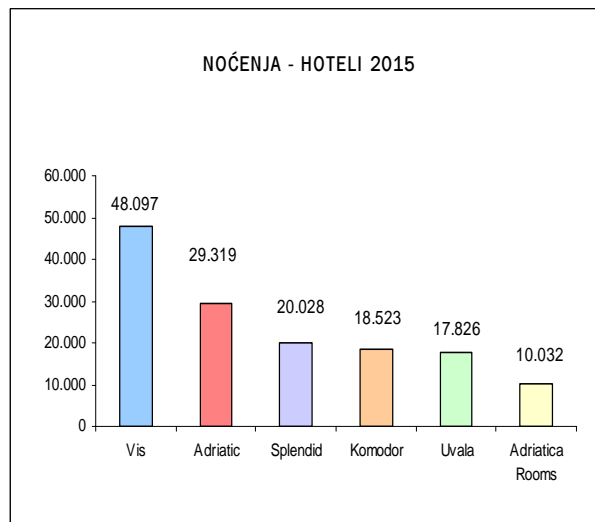
Hoteli Društva su prosječno bili otvoreni 199 dana. Postotak pune zauzetosti soba u razdoblju rada na razini Društva iznosio je 78%, a AOR 44%. Istovremeno je ostvareno 155 dana pune zauzetosti, najviše u Splendidu - 177 dan, a najmanje u Adriatica Roomsu 106 dana.

Hoteli Komodor i Uvala su ostvarili jednaki broj noćenja kao i 2014. godine, Splendid i Adriatica Rooms povećanje od 8%, Vis smanjenje od 1%, a Adriatic smanjenje od 6%.

Grafikon 1



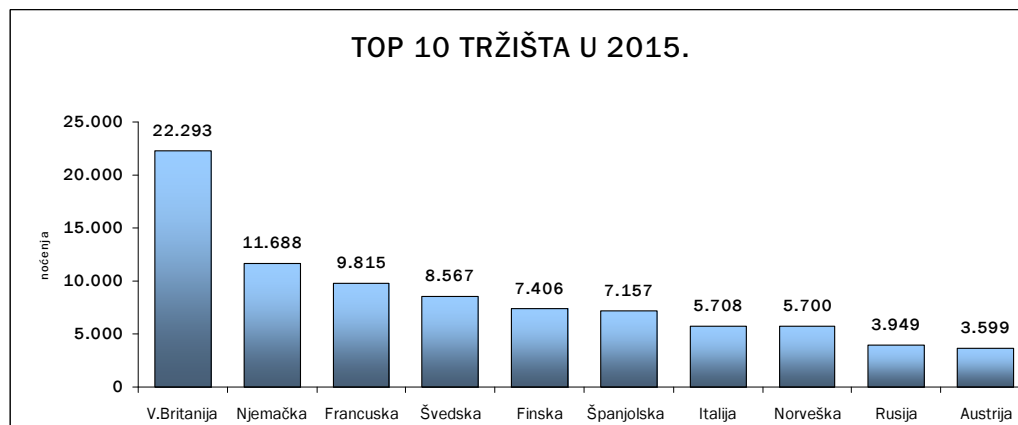
Grafikon 2



U 2015. godini ostvareno je 133.054 noćenja sa stranih tržišta, a 10.771 s domaćeg. Strana noćenja predstavljaju 93%, a domaća 7% od ukupnih noćenja, što je i dalje nepromijenjeni omjer već duži niz godina.

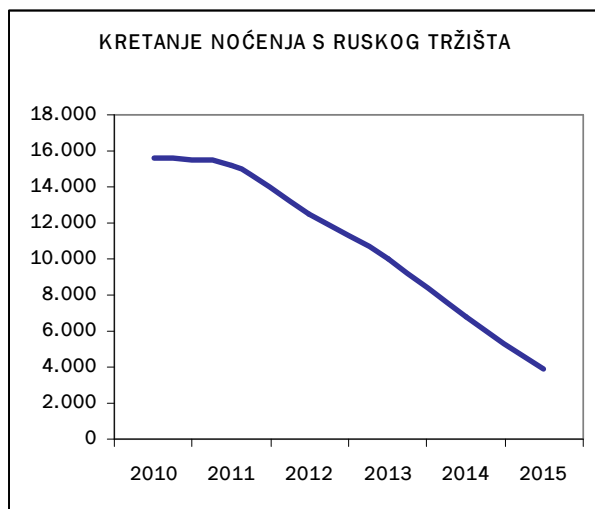
Gosti s tržišta Velike Britanije ostvaruju 22% udjela u ukupnim noćenjima, Švedske 10%, Njemačke i Francuske po 8%, a Norveške 6%. Ovih pet tržišta zajedno čine 54% od ukupnih stranih noćenja.

Grafikon 3

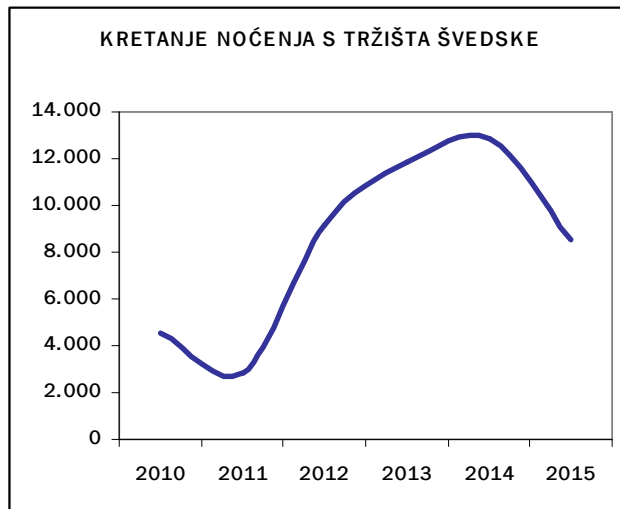


Najveći relativan porast noćenja ostvaren je s tri tržišta: Austrije (2.182), Španjolske (1.665) i Finske (1.418), a pad s četiri europska tržišta: Velike Britanije (6.569), Švedske (4.298), Nizozemske (2.008), Norveške (1.974) i Rusije (2.878). Trend dolazaka gostiju s Ruskog tržišta i dalje je u padu, 2010. godine gosti iz Ruske federacije su ostvarili 15.638 noćenja, a 2015. godine samo 3.949. Najveća barijeru predstavlja vizni režim. Švedsko tržište je nakon godina uzlaznog poslovanja, u 2015. godini palo za 33% zbog općenitog smanjenja potražnje na ovom tržištu za ljetovanjem u Dubrovniku (Dubrovačko neretvanska županija je osvarila pad od 20%).

Grafikon 4

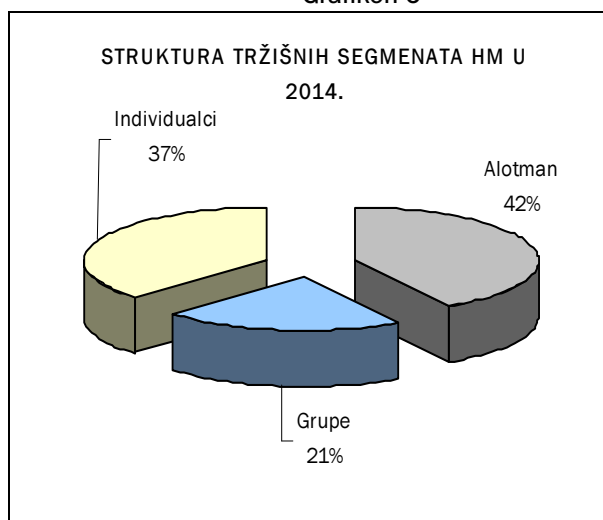


Grafikon 5

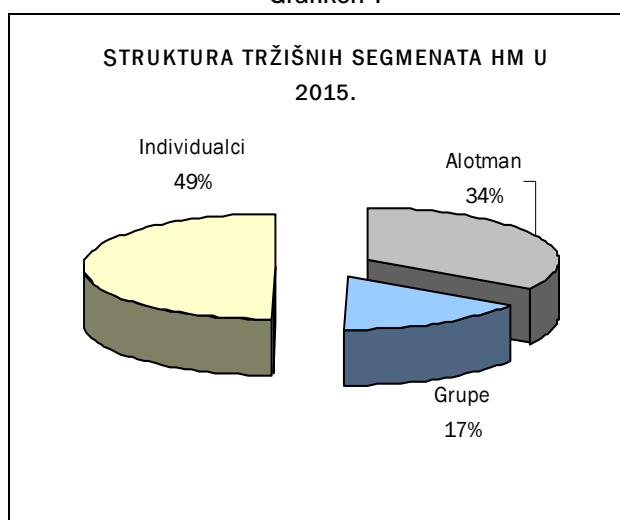


Broj alotmanskih gostiju se zadnjih godina smanjuje stopom od 18%, tako da je njihov udjel u 2015. godini iznosio 34%. U 2015. godini najzastupljeniji segment su bili „individualci“ s 49%-tnim udjelom, a udjel grupnog segmenta je pao na 17%.

Grafikon 6



Grafikon 7



Prema dobnoj strukturi gostiju u 2015. godini, 24% ih je bilo u dobi od 40 do 55 godina, a ostvaren je porast od 5% u odnosu na prethodnu godinu. Na drugom mjestu s 23% udjela su turisti dobne skupine od 25-40 godina s porastom od 2%, zatim slijede turisti dobne skupine od 55 do 65 godina s udjelom od 20% i porastom od 12%. Turisti s preko 65 godina sujeluju s 17% u ukupnim dolascima.

3. FINANCIJSKI REZULTATI U 2015. GODINI

3.1. Prihodi

Ukupni poslovni prihodi iskazani u računu dobiti i gubitka u 2015. godini iznose 50.460.291 kuna, od čega su 49.331.921 kuna prihodi od prodaje, a 1.128.370 kuna su ostali poslovni prihodi. Poslovni prihod Društva je za 1% veći od prihoda ostvarenog u 2015. godini.

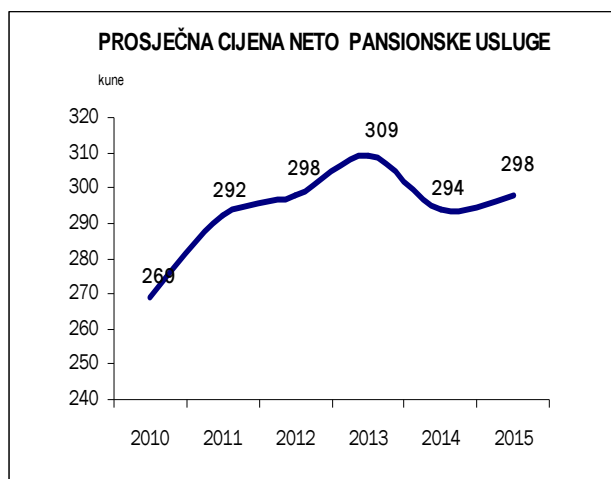
Prema podacima iz hotelskih žurnala ostvareno je 50.322.477 kuna žurnalskog neto prihoda, od čega 42.812.934 kuna pansionorskog i 7.509.543 kuna izvanpansionorskog. U odnosu na prošlu godinu žurnalski prihodi su veći za 1%.

Tablica 1. PREGLED ŽURNALSKIH PRIHODA PO HOTELIMA U 2015.

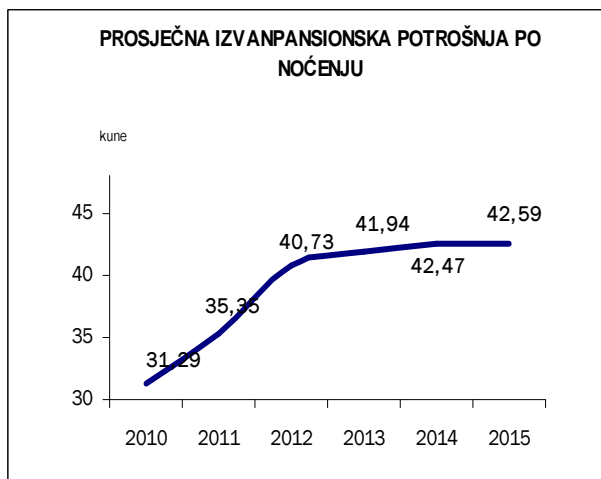
Pokazatelj	Adriatic	Komodor	Splendid	Uvala	Vis	Adriatica Rooms	HM
Pansionski prihod	6.902.719	5.781.455	6.686.492	7.085.442	14.159.290	2.197.536	42.812.934
Izvanpansionski prihod	1.629.664	539.167	1.696.071	1.070.670	2.573.969	0	7.509.543
UKUPNO	8.532.383	6.320.624	8382.563	8.156.112	16.733.289	2.197.536	50.322.477

Prosječna neto cijena pansionске usluge na razini Društva iznosila je 298 kune i veća je za 1% od prosječne neto cijene iz 2014. godine. Najveći porast od 4% ostvaren je u hotelu Komodor, 2% Adriaticu (s Adriatica Rooms), a porast od 1% su realizirali hoteli Uvala i Vis. Prosječna pansionска cijena u hotelu Splendidu je pala za 3%. Najnižu prosječnu cijenu noćenja od 219 kuna ostvarila je Adriatica Rooms, a najvišu od 397 kune po noćenju, hotel Uvala.

Grafikon 8



Grafikon 9



Prosječan neto izvanpansionски prihod (isključen prihod od svečanih menua i najma) po jednom noćenju u 2015. godini na razini Društva iznosio je 42,59 kuna i za 0,3% je veći nego lani. Usprkos padu prihoda od svečanih menua u restoranu hotela Adriatic, prihod od *a la carte* hrane na nivou Društva je povećan za 5%, dok je prihod pića niži za 6% zbog izostanka prometa pića s plaže Adriatica koja je u 2015. godini bila u zakupu.

Najveći prihod po jednom noćenju ostvario je hotel Uvala u kojem su gosti prosječno dnevno trošili 458 kuna, Splendid 419 kuna, Vis 348 kuna, Komodor 341 kuna i najnižu gosti Adriatica i Adriatica Roomsa 247 kuna. U strukturi prihoda 64% prihoda se ostvaruje u odjelu smještaja, 26% u odjelu hrane, 6% u odjelu pića, a 4% čine ostali prihodi.

3.2. Rashodi

Poslovni rashodi u 2015. godini iznosili su 44.623.610 kuna, 1% više nego 2014. godine. Smanjeni su troškovi pranja, promocije, tekućeg održavanja, telekomunikacija, a povećani vode, struje, članarina i ostalih vanjskih usluga. Ulaganje u opremanje vlastite praonice (za pranje dijela hotelskog rublja) već se u prvoj godini dokazalo kao isplativo jer su troškovi pranja smanjeni za 20%.

Financijski rashodi su iznosili 3.3274.884 kuna, 22% manje nego 2014. godine. U njihovoj strukturi prevladavaju kamate zaračunate od strane većinskog vlasnika DAB-a s 65%, ostatak su kamate i negativne tečajne razlike na kredite poslovnih banaka.

Povećanjem ukupnih prihoda, a smanjenjem ukupnih rashoda, povećana je ekonomičnost ukupnog poslovanja (1,07) za 3%.

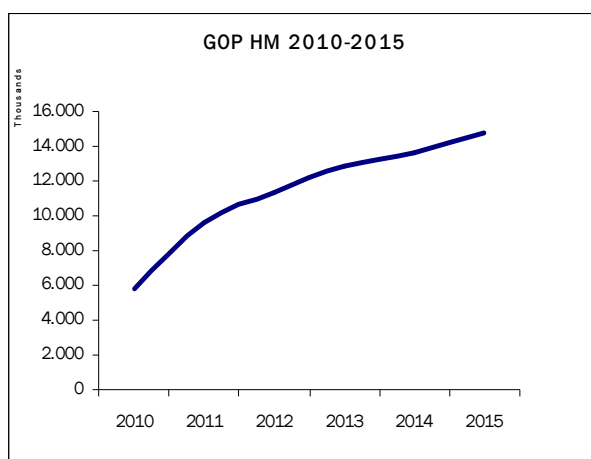
Troškovi osoblja su u 2015. godini su iznosili 8.178.888 kuna i za 3% su niži u odnosu na 2014. godinu. Ovaj efekt je postignut smanjenjem broja stalnih radnika i optimalnim angažiranjem sezonaca, studenata i outsourcinga.

I u 2015. godini se ulagalo u poboljšanje kvalitete kapaciteta Društva u okviru ograničenih mogućnosti i sredstava. Izmjenjen je dio tepisona po hotelima, a u sobe hotela Uvala ugađen je laminat. Također je izvršena nadopuna sitnog inventara i opreme te uređen vrtni restoran Glorijet.

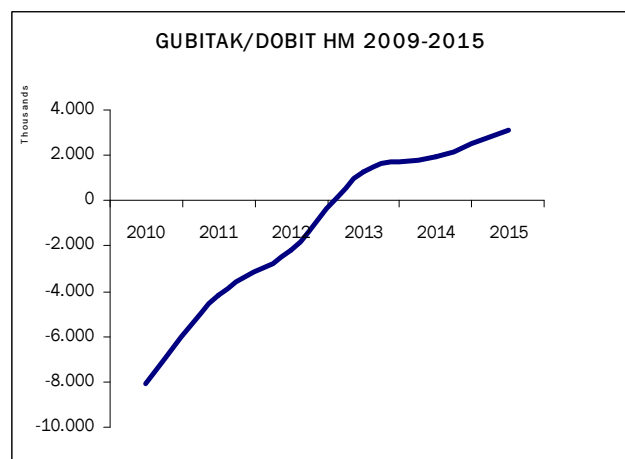
Ostvarena je bruto operativna dobit iz poslovanja od 14.724.759 kuna koja je za 7% veća od prošlogodišnje. Udjel GOP-a u poslovnom prihodu je 29% i za 4% je veći od prošlogodišnjeg i za 4% od planiranog.

Društvo treću godinu zaredom iskazuje pozitivan poslovni rezultat u iznosu od 3.124.388 kuna, što je povećanje od 60% u odnosu na 2014. godinu i čak 144% u odnosu na 2013. godinu

Grafikon 8



Grafikon 9



Krajem 2015. godine ukupna vrijednost aktive, odnosno pasive Društva iznosila je 193.639.099 kuna što je 2% manje u odnosu na vrijednost aktive iz 2014. godine. Do smanjenja je došlo zbog amortizacije dijela materijalne imovine i manjeg stanja na žiro računima Društva na dan 31.12.2015.

Kapital Društva je na dan 31.12.2015. godine iznosio 123.019.412 kuna i povećan je za 3% u odnosu na 2014. godinu.

Obveze prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, iskazane su na poziciji dugoročnih obveza temeljem važeće Odluke Uprave DAB-a od 27.07.2011. godine i iznose 48.150.910 kuna, što predstavlja 71% sveukupnih obveza.

Tablica 1 . Financijski pokazatelji

	2014	2015	15/14
Ukupna aktiva	198.084.300	193.639.099	98
Dugotrajna imovina	190.139.011	187.927.317	99
Kratkotrajna imovina	7.524.598	5.381.304	72
Ukupne obveze	76.919.114	68.862.173	90
Dugoročne obveze	63.419.518	58.532.697	92
Kratkoročne obveze	13.499.596	10.329.476	76
Ukupni prihod	50.314.385	51.022.882	101
Ukupni rashod	48.360.952	47.898.494	99
Dobit prije oporezivanja	1.953.433	3.124.388	160
Porez na dobit		555.293	
Dobit	1.953.433	2.569.095	132

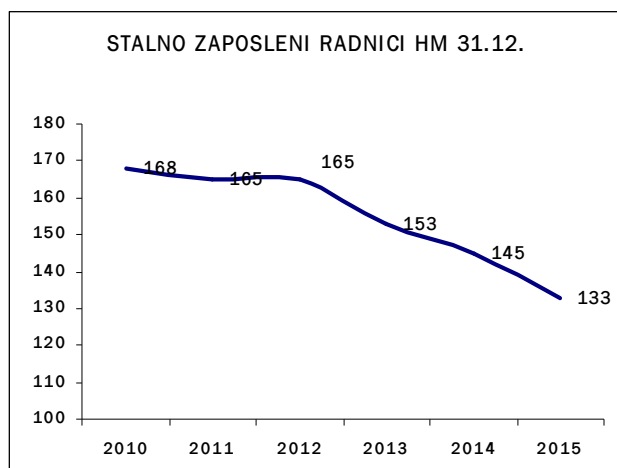
4. LJUDSKI RESURSI

Na dan 31.12.2015. u Društvu su bila zaposlena 133 radnika u stalnom radnom odnosu, a godinu dana ranije 145 stalnih i 1 radnik na određeno vrijeme. U odnosu na 2015. godinu ukupan broj radnika radnika je smanjen za 8%.

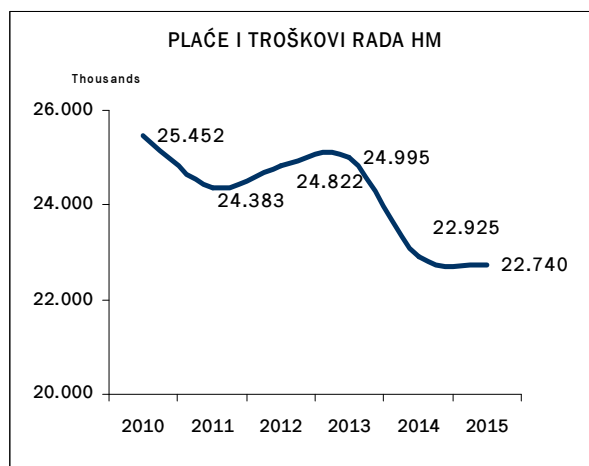
U 2015. godini u Društvu je na bazi sati rada prosječno bilo zaposleno 167 radnika, a godinu dana ranije 171. Tijekom 2014. godine Društvo je raskinulo ugovor o radu s 10 radnika.

Prosječna dob radnika je 50 godina, a u kvalifikacijskog strukturi prevladavaju radnici sa srednjom stručnom s udjelom od 58%. Prosječna mjesečna isplaćena bruto plaća u Društvu po radniku na bazi sati rada u 2015. godini je iznosila 9.194 kuna što je povećanje od 2%.

Grafikon 10



Grafikon 11



Produktivnost rada mjerena odnosom poslovnog prihoda i prosječnim brojem zaposlenih na bazi sati rada je porasla za 14% i iznosila je 334.174 293.345 kn.

Ukupan trošak rada (poslovni izvještaj) u 2015. godini iznosio je 22.740.297 kuna, što je 1% niže od prošle godine. Smanjene su bruto plaće za 1%, a istovremeno su porasli troškovi *outsourcinga* za 4% zbog nešto većeg angažiranja vanjskih servisa u dijelu čišćenja i pospremanja soba. Trošak naknada učenicima i studentima je porastao za 60% jer su na pomoćnim poslovima na recepcijama i plažama hotela bili angažirani studenti.

Smanjenje ukupnog troška rada utjecalo je na poboljšanje omjera troška rada u ukupnim prihodima koji je na kraju 2015. godine iznosio 44,56 %, a godinu dana ranije 46,21%.

Tablica 2. Podaci o radnicima i plaćama

Pozicija	2014	2015	15/14
Broj zaposlenih na dan 31.12.2015.	144	133	92
Prosječan broj zaposlenih na bazi stanja krajem mjeseca	169	162	96
Prosječan broj zaposlenih na bazi sati rada	159	151	96

Prosječna bruto plaća (kune)	9.007	9.194	102
Prosječna neto plaća (kune)	6.211	6.455	104

5. RIZICI I NAČIN UPRAVLJANJA RIZICIMA

Valutni rizik

S obzirom da Društvo većinu prihoda ostvaruje u stranim valutama, valutni rizik je vrlo visok.

S obzirom da Društvo ne može utjecati na kretanje tečaja eura, mjere koje Društvo može poduzimati radi ograničenja utjecaja ovog rizika su ograničene.

Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskom instrumentu neće ispuniti svoje obveze te da će time prouzročiti nastanak financijskog gubitka drugoj strani. Društvo trenutno nije izloženo ovom riziku s obzirom na povoljan odnos kratkoročnih potraživanja i prihoda od prodaje.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti i solventnosti izrazito je prisutan u Društvu s obzirom na sezonalnost poslovanja. Naime, Društvo cijelu godinu plaća tekuće obveze, a svoje usluge naplaćuje tijekom sezone. Ovaj rizik se smanjuje ugovaranjem kratkoročnih kredita i predujmova agencija iz čega se podmiruju rashodi tijekom zime. Također, radovi vezani uz pripremu i obnovu objekata plaćaju se obročno, najveći dio u ljetnim mjesecima kada je likvidnost Društva najveća.

Obveze Društva prema Državnoj agenciji za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka stalna su prijetnja likvidnosti Društva. Upravljanje ovim rizikom svodi se učestale kontakte i dogovore s Agencijom da se odgodi ova naplata, odnosno da se uređenje i naplata ovih obaveza Društva izvede u transakciji prodaje portfelja dionica kojima raspolaže Agencija.

6. PRIMJENA KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Hoteli Maestral d.d. prepoznali su važnost Kodeksa korporativnog upravljanja u osiguravanju stabilnosti Društva i jednakosti prava svih dioničara te povećanju učinkovitosti poslovanja. U tom cilju u Društvu se, pored Kodeksa korporativnog upravljanja ZSE, primjenjuje i Kodeks korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele (NN 112/10).

Temeljna načela ovog Kodeksa su:

- transparentnost poslovanja,
- jasno razrađene procedure za rad Nadzornog odbora i Uprave,
- izbjegavanje sukoba interesa,
- efikasan i jasan sustav odgovornosti,
- učinkovita unutarnja kontrola i
- efikasan i jasan sustav odgovornosti

Društvo je tijekom 2015. godine svoje poslovanje i rezultate poslovanja učinilo potpuno transparentnim i dostupnim javnosti putem objavljivanja svih izvještaja i informacija na stranicama HANFE, HINE i Zagrebačke burze, te na vlastitoj web stranici.

Društvo je i u 2015. godini nastavilo primjenu principa i načela iz Antikorupcijskog programa.

7. TRGOVANJE DIONICAMA HMST-R-A

Dionica Hotela Maestral d.d. je u službenoj kotaciji Zagrebačke burze tijekom 2015. godine ostvarila ukupni promet od 9.133.016 kuna, što je 57% manje nego 2014. godine. Volumen trgovine bio je 35.827 komada, a izvršeno je 1.556 transakcija.

Tablica 3. Kretanje dionice

	2014	2015	15/14
Volumen trgovine	75.325	35.827	48
Broj transakcija	3.483	1.556	45
Najniža cijena	115,19 kn	193,07 kn	168
Najviša cijena	437,96 kn	360,00 kn	82
Prosječna cijena	279,32 kn	254,92 kn	91
UKUPNI PROMET	21.040.443 kn	9.133.016 kn	43

Izvor: Zagrebačka burza

8. NAJZNAČAJNIJI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma bilance zabilježeni su slijedeći značajni događaji:

- 19. siječnja 2016. zaprimljeno je Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku kojim se odbija žalba tužitelja Nika Musladina (bivši član Uprave Društva) i potvrđuje presuda Općinskog suda u Dubrovniku P-482/13
- 27. siječnja 2016. zaprimljeno je Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku o upisu prava vlasništva Hotela Maestral d.d. na vili Doris

9. NAJZNAČAJNIJI DIONIČARI DRUŠTVA

Najznačajni dioničari društva prokazani su u slijedećoj tablici.

Tablica 4. Pregled vlasničke strukture na dan 31.12.2015.

Imatelj dionica	Broj dionica	Učešće u %
CERP (0/1) / Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju (1/1)	312.758	60,6449
CERP (0/1) / Republika Hrvatska	75.689	14,6764
Hypo Alpe-Adria-Bank d.d./Olbia investment ltd	37.666	7,3036
Vrenko Dubravka	5.746	1,1142
Hoteli Baška d.d.	5.632	1,0921
Ostali dioničari s udjelom manjim od 1%	78.229	15,1688
UKUPNO	515.720	100,0000

Izvor: SKDD

10. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Budući da su Hoteli Maestral jedna od rijetkih preostalih neprivatiziranih tvrtki u Republici Hrvatskoj razvoj Društva u budućnosti ovisit će o privatizaciji i investicijskim odlukama budućeg vlasnika. Razvoj Društva bez privatizacije i značajnih ulaganja u obnovu kapaciteta teško se može zamisliti.

Do sada je bilo šest pokušaja privatizacije, zadnji je bio 7. listopada 2015. kada je CERP objavio javni poziv za iskazivanje interesa za kupnju većinskog paketa dionica. Na isti je pristiglo 15 pisama namjere, a kada će CERP pokrenuti drugi krug (prikupljanje obvezujućih ponuda) za sada nije poznato. Nažalost, bez privatizacije koja sa sobom donosi ulaganja, Maestrali s neobnovljenim hotelima u nepovoljnijem su položaju na jakom dubrovačkom tržištu, gdje postoji najveći broj visokokategornika u jednom turističkom odredištu u cijeloj Hrvatskoj. U međuvremenu Uprava Društva će nastaviti s provođenjem poslovne politike koja doprinosi povećanju vrijednosti tvrtke i njezinog profita.

U 2013. godini donesen je Plan restrukturiranja i konsolidacije za razdoblje 2013. – 2018. godina koji se u svim segmentima uspješno provodio i tijekom 2015. godine. Poslovni rashodi su smanjeni za 10% u odnosu na planirane, a planirani trošak rada je u potpunosti ostvaren. Smanjenje broj radnika je veće nego što je predviđeno planom. Restrukturiranje duga prema većinskom vlasniku DAB-u, usprkos redovitim kontaktima i prijedlozima upućenim s naše strane, još nije realizirano, tako da financijske izvještaje i dalje opterećuju visoke zatezne kamate. Ipak, uz reprogramiranje određenih kredita, Društvo je smanjilo ukupne financijske obveze što je u korelaciji s povećanjem prihoda utjecalo na ostvarenje pozitivnog poslovnog rezultata tri godine uzastopno.

Program restrukturiranja provodit će se i u 2016. godini kroz mjere povećanja prihoda, smanjenje troškova, ulaganja u dotrajale sustave hlađenja i grijanja u hotelima Adriatic Komodor, Splendid i Uvala. Kroz pojačano tekuće održavanje u hotelima će se izmijeniti tapisoni, sitan inventar i oprema, sve kako bi se zadržala postojeća razina kvalitete smještajnih kapaciteta. I dalje će se nastaviti pregovori s Upravom DAB-a radi sporazumnog rješenja nagomilanih obveza Društva.

Poslovanje Društva s dobiti u posljednje tri godine pokazalo je kako se dobrim upravljanjem mogu angažirati svi resursi Društva, povećati njegova vrijednost i ostvariti rast. Na ovaj način smo pokazali da Društvo ima održivost ali je za daljnji razvoj neophodan starteški partner s intenzivnim programom investicijskog ulaganja.

Sve mjere poslovne politike Uprave i dalje će biti usmjerene na povećanje vrijednosti tvrtke i njezinog profita kako bi se spremno dočekao novi vlasnik.

Predsjednik Uprave
Miho Balića

Član Uprave
Mladen Miović