

Podgora, 31.03.2014.

IZJAVA

Na temelju članka 410. stavak 2. i članak 407. stavak 3. točka 3. i stavak 3. Zakona o Tržištu kapitala, odgovorne osobe za sastavljanje međuzvješća su: Zoran Radonić
Predsjednik Uprave i Damir Marević član Uprave.

Prema našem najboljem saznanju, izvještaj Društva za 2013. godinu sastavljen je uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvješćivanja te daje cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja.

Za Upravu Društva:

Radonić Zoran
Damir Marević

HOTELI
PODGORA d.d.
PODGORA 2



*Izvešće o stanju društva
Hoteli Podgora d.d.*

Podgora , 21.05. 2014.g.

S A D R Ž A J:

- 1. Opis društva*
- 2. Rezultati poslovanja u 2013. i obrazloženje*
- 3. Provođenje postupka predstečajne nagodbe*
- 4. Kadrovska politika i zaposlenost*
- 5. Investicije i perspektive Društva*

1. Opis društva

HOTELI PODGORA d.d. Podgora upisano je u registar Trgovačkog suda u Splitu pod brojem Fi-15343/94 dana 28. prosinca 1994. godine.

Usklađenje općih akata Društva za Zakonom o trgovačkim društvima upisano je u registar Trgovačkog suda u Splitu dana 11. travnja 1999. godine temeljem rješenja broj Tt-95/2003-2. MBS je 06008652.

Smješajni kapaciteti Društva, u Podgori, sastoje se od hotela "Mineroa" ***, hotela "Mediteran" ***, hotela "Podgorka" ** sa ukupno 537 soba, depadansa "Borak" sa 10 apartmana, te restorana "Palme" i kampa "Sutikla".

Temeljni kapital Društva, upisan u sudski registar, iznosi 135.512.500,00 kuna, a podijeljeno je na 366.250 dionica po nominalnoj vrijednosti od 370,00 kuna po dionici.

Predsjednik Uprave je ZORAN RADONIĆ, a član Uprave je DAMIR MAREVIĆ.

Nadzorni odbor:

1. ŠIMUN BORIĆ, predsjednik
2. ŽELJKO GRGIĆ, zamjenik predsjednika
3. NIKOLA BAN, član
4. ZRINKO KAMBER, član i
5. TONČI BORAS, član

Ukupan broj zaposlenih u Društvu na dan 31.12.2013. bio je 100 djelatnika.

Struktura vlasništva društva na dan 31.12.2013. je slijedeća:

Red. br.	DIONIČARI	Broj dionica	Učešće u %
1.	AUDIO	176.083	48,08
2.	AUDIO (HZMO)	27.690	7,56
3.	LUCIDUS d.d. Zagreb	23.850	6,51
4.	AUDIO (HFP)	17.975	4,91
5.	OSTALI (mali dioničari)	120.652	32,94
	U k u p n o:	366.250	100,00

Ukupan broj dioničara: 1744

Nominalni iznos jedne dionice iznosi 370,00 kuna.

Društvo na dan 31.12.2013.g. ima 100 zaposlenika, što je u odnosu na dan 31.12.2012.g. 18 zaposlenika više (18).

2. Rezultati poslovanja za 2013.g. i njihovo obrazloženje

RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA RAZDOBLJE

OD 01.01.2013. DO 31.12.2013.

Pozicija	Bilješka	31.12. 2013.		31.12.2012.		IND. 2013. 2012.
		%	Iznos Kn	%	Iznos Kn	
1	2	3	4	5	6	7
POSLOVNI PRIHODI	4.1.	99,70	27.565.868	99,40	27.708.095	99
Prihodi od prodaje		94,40	26.113.514	93,90	26.179.285	100
Ostali prihodi		5,30	1.452.354	5,50	1.528.810	95
POSLOVNI RASHODI	4.2.	114,90	31.795.992	128,40	35.811.321	89
Materijalni troškovi		43,50	12.035.328	43,50	12.140.781	99
Troškovi osoblja		38,70	10.714.389	41,50	11.572.102	93
Amortizacija		20,10	5.570.689	20,10	5.618.180	99
Ostali troškovi		9,30	2.579.339	9,20	2.552.905	101
Ostali poslovni rashodi		3,30	896.247	14,10	3.927.353	23
FINANCIJSKI PRIHODI	4.3.	0,30	96.078	0,60	174.469	55
FINANCIJSKI RASHODI	4.4.	32,10	8.871.953	383,30	106.867.994	8
IZVANREDNI PRIHODI		-	-	-	-	-
IZVANREDNI RASHODI		-	-	-	-	-
UKUPNI PRIHODI		100,00	27.661.946	100,00	27.882.564	99
UKUPNI RASHODI		147,00	40.667.945	511,70	142.679.315	29
GUBITAK PRIJE OPOR.	4.5.	47,00	13.005.999	411,70	114.796.751	11
POREZ NA DOBIT.	4.5.	-	-	-	-	-
GUBITAK FINAN. GOD.	4.5.	47,00	13.005.999	411,70	114.796.751	11

Poslovni prihodi iskazani su po fakturiranoj vrijednosti, i to:

	U 2013. god.	U 2012.	INDEKS 13/12
- prihodi od prodaje	26.113.514	26.179.285	100
- ostali prihodi	1.452.354	1.528.810	95
Ukupno:	27.565.868	27.708.095	99

Najznačajniji poslovni prihodi u 2013. godini odnose se na prihode od smještaja i polupansiona gostiju. Ukupan broj noćenja ostvaren je:

Objekat	Noćenja u 2013.			Noćenja u 2012.			Indeks 13/12
	Domaći	Strani	Ukupno	Domaći	Strani	Ukupno	
Hotel „Podgorka“	1.533	47.784	49.317	1.100	49.996	51.096	97
Hotel „Minerva“	4.114	38.811	42.925	1.364	43.559	44.923	96
Hotel „Mediteran“	498	35.038	35.536	596	35.995	36.591	97
Hoteli ukupno	6.145	121.633	127.778	3.060	129.550	132.610	96
Auto camp	147	20.037	20.184	155	21.723	21.878	92
Sveukupno:	6.292	141.670	147.962	3.215	151.273	154.488	96

Ostali prihodi odnose se na prihode od zakupa, prihodi od vanpansiona, iznajmljivanja sportskih i plažnih rekoizita, prihoda iz ranijih razdoblja i drugi prihodi.

Iz gore navedenih podataka jasno je vidljivo da je Društvo ostvarili poslovni gubitak u iznosu od 13.005.999,00 kuna.

Naime , u 2013.g. osnovni napor ili zadatak u cilju poboljšanja poslovanja uprava je usmjerila na tri zadatka :

- smanjenje materijalnih troškova kroz racionalnije poslovanje ,
U tom segmentu ima još mnogo neiskorištanog prostora , a što najviše ovisi o racionalnom poslovanju i kontroli od strane šefa kontrole , ali i direktora hotela , šefa investicijskog održavanja , kao i svih zaposlenika Društva ;
- smanjenje udjela utroška radne snage kroz bolje planiranje zapošljavanja sezonskih radnika i veću iskorištenost stalnih radnika ,
Cilj nam je da i ubuduće u većoj mjeri koristimo postojeću stalno zaposlenu radnu snagu dok se ne javi potreba za sezonskom radnom snagom , dok tajnik društva , direktori i neposredni šefovi moraju voditi računa da broj radnih sati bude usklađen sa ostvarenim noćenjima i obimom posla koji se obavlja u navedenom razdoblju ;
- povećanje iznosa vanpansionskih prihoda kroz bolju organizaciju i ponudu naših restorana , cocktail barova i dr.

Sve navedeno ostvareno je u periodu kada Društvo stagnira u ostvarenom broju noćenja (pad broja noćenja 2012:2013 od 4%.) , a glavni uzrok je u nemogućnosti Društva da kroz ulaganja u hotele poveća konkurentnost na tržištu , a time i cijene i na koncu ukupan prihod od prodaje kapaciteta.

Najveći pad noćenja zabilježen je u Autokampu (8 %) što je rezultat dugogodišnjeg neulaganja u infrastrukturu kampa čime je on postao nekonkurentan u odnosu na kampove u okruženju. Stoga , smatram da prve značajnije investicije u rekonstrukciju hotelskih objekata obavezno moraju uključiti i Autokamp kako bi on mogao ostvariti veći broj dana korištenja , a time i veći broj noćenja i prihod.

Prosječna cijena naših kapaciteta tj. cijena polupansiona kao glavnog proizvoda koji prodajemo na tržištu je ispod prosjeka i mislim da se s obzirom na destinaciju Podgore , položaj hotela (centar mjesta , šetnica i plaža ispred hotela) ona može i mora prodavati po znatno višoj cijeni. Osnovni uvjet da se to ostvari je ulaganju u hotele i njihove smještajne i druge kapacitete.

Da zaključim , Društvo se trenutno nalazi u svakodnevnoj borbi za održanje likvidnosti i cilj nam je i želja da se u skoro vrijeme , bilo kroz restrukturiranje pod vodstvom države ili kroz paralelnu privatizaciju i restrukturiranje , pronađe najbolji put za ozdravljenje Društva.

Dakle , investicije , ulaganje u objekte , zaposlene , planove i programe mora u konačnici rezultirati većom kvalitetom proizvoda i usluga , boljom kategorizacijom hotela , novom zaposlenošću i na koncu povećanjem prihoda i ostvarenjem dobiti.

3. Provođenje postupka predstečajne nagodbe

Na dan 30.11.2012.g. utvrđeno je da adekvatnost kapitala ne osigurava Društvu mogućnost urednog servisiranja obaveza, utvrđena je nelikvidnost i nesolventnost te smo sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi prijavili Društvo u predstečajni postupak te pristupili izradi plana financijskog i operativnog restrukturiranja.

Trgovački sud u Splitu, dana 31. siječnja 2014., riješio je da se odobrava Predstečajna nagodba sklopljena između dužnika HOTELI PODGORA d.d. Podgora i vjerovnika dužnika, sudionika postupka predstečajne nagodbe označenih u Popisu vjerovnika.

Sukladno ovoj Predstečajnoj nagodbi, dužnik Hoteli Podgora d.d. Podgora u obvezi je sazvati izvanrednu Glavnu skupštinu društva, na kojoj će predložiti donošenje slijedećih odluka:

- Odluku o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala Društva radi pokrića gubitaka, i to sa iznosa od 135.512.500 kuna, za iznos od 131.850.000,00 kuna, na iznos od 3.662.500,00 kuna. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosit će 10,00 kuna,
- Odluku o povećanju temeljnog kapitala u ukupnom iznosu od 22.500.000,00 kuna, koji će uplatiti u novcu strateški partner NOVODOM d.o.o. iz Zagreba, a izdat će se 2.250.000,00 novih dionica nominalne vrijednosti 10,00 kuna,
- Odluku o isključenju prava prvenstva dioničara pri upisu novih dionica u korist društva NOVODOM d.o.o. Zagreb,
- Odluku o izmjeni Statuta Društva.

Sredstva dobivena dokapitalizacijom od strane strateškog partnera NOVODOM d.o.o. iz Zagreba, u ukupnom iznosu od 22.500.000,00 kuna, dužnik se obvezuje utrošiti na način da će iznos od 15.000.000,00 kuna isplatiti Ministarstvu financija,

Republike Hrvatske na ime podmirenja dijela obveza prema tom vjeroovniku, a preostali dio od 7.500.000,00 kuna predstavljat će trajna obrtna sredstva dužnika.

Dužnik Hoteli Podgora d.d. Podgora se obvezuju kako u razdoblju od četiri godine, od dana pravomoćnosti Rješenja suda kojim se odobrava sklapanje Predstečajne nagodbe, neće vršiti prijenos prava vlasništva nekretnina, čiji je dužnik vlasnik na dan pravomoćnosti predmetnog rješenja.

Dužnik Hoteli Podgora d.d. Podgora se obvezuje da će u roku od pet godina (u razdoblju 2014. do 2019.) izvršiti ulaganja u obnovu postojećih kapaciteta (hotela, teniskih terena, autokampa i drugih kapaciteta) u okvirnom iznosu od 112.600.000,00 kuna, u cilju podizanja kategorizacije ovih objekata.

Ukupan iznos tražbina vjeroovnika u konkretnom slučaju iznosi 253.922.793,36 kuna, što je potvrđeno pregledom Rješenja Financijske Agencije Regionalni centar Zagreb od 27. lipnja 2013.

Utvrđeno je da su u postupku Predstečajne nagodbe Vjeroovnici podijeljeni na grupe i to: Grupa A – Tijela javne uprave i trgovačka društva u državnom vlasništvu i Grupa C – Ostali vjeroovnici, a niti jedan vjeroovnik iz Grupe B – Financijske institucije nije sudjelovao u ovom postupku.

4. Kadrovska politika i zaposlenost

Hoteli Podgora d.d. već duže vrijeme imaju problem sa kadrovskom strukturom i organizacijom poslovanja. Pri tome mislimo prvenstveno na dobnu strukturu stalno zaposlenih radnika (većinom prevladavaju stari radnici, relativno slaboi radno sposobni, s visokom stopom bolovanja ili potrebom za premještaj na radna mjesta koja su manje zahtjevna).

Zbog svega navedenog Uprava Društva već duži niz godina, a posljednjih godina provodi politiku postepenog smanjenja broja stalnih radnika kroz institut sporazumnog raskida ugovora o radu uz otpremninu. Na taj način, krajem 2013.g., postigli smo sporazum o prijevremenom odlasku u mirovinu sa 9 radnika uz za svakog od njih jedinstven iznos otpremnine u iznosu od 60.000 kuna po radniku. Iako otpremnine značajno opterećuju troškove Društva, važno je napomenuti da dugoročno gledano ove mjere značajno smanjuju troškove radne snage.

Podatak o 18 zaposlenih više na dan 31.12.2013. u odnosu na dan 31.12.2012. je relativan podatak koji je rezultat preraspodjele radnog vremena po kojoj su se u evidenciji radnika našlo i 27 sezonaca kojima je ugovor o radu isticao početkom 2014.g.

Istovremeno , uz odlazak radnika planira se i provodi primanje radnika , prvenstveno na ona radna mjesta koja su trenutno deficitarna ili će to biti u dogledno vrijeme (kuhar).

Krajem 2013.g. Društvo je na taj način smanjilo broj radnika za 9 , uz ukupan iznos otpremnina od cca. 540.000 kuna , s tim da je kalkulacija dugoročne uštede cca. 1.800.000 kuna.

Taj trend planiramo nastaviti i u 2014.g.

Osim smanjenja broja stalnih radnika cilj nam je povećati iskorištenost i zaposlenost istih , kao i sezonaca , i u tom cilju su napravljeni značajni koraci što bi u konačnici trebalo rezultirati smanjenjem troškova radne snage.

5. Investicije i perspektive Društva

Hoteli Podgora d.d. kao najveće hotelsko-ugostiteljsko društvo u mjestu Podgora očekuje , nakon završetka postupka predstečajne nagodbe , proces privatizacije i vezano uz njega značajne investicije u kompletnu rekonstrukciju svih hotelskih objekata , kao i Autokampa.

Konačni cilj navedenog procesa mora biti podizanje kvalitete objekata i usluga , podizanje konkurentnosti na tržištu , a što bi u konačnici rezultiralo veći prihodima i uspješnim poslovnim rezultatom.

Nakon ulaska strateškog partnera tj. novog vlasnika očekujemo značajna ulaganja u Društvo , prvenstveno u hotele , s tim da je prva planirana investicija rekonstrukcija depadansi hotela "Mediteran" , njihovo preuređenje i podizanje kategorije objekta na 4 zvjezdice. Paralelno bi se investiralo i u Autokamp "Sutikla" koji bi značajan dio svoga prostora osigurao za smještaj mobilhome-a , što je trend u kamperskom turizmu posljednjih godina.

Ponavljam još jednom da sve prethodno navedeno ovisi o uspješnom završetku postupka predstečajne nagodbe , koji je u tijeku , i koji bi trebao okončati sredinom druge polovice 2014.g. a kojim bi se u mnogome odredila budućnost Društva.

Predsjednik Uprave :

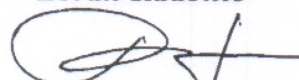
Zoran Radonić

Potpisao u ime

HOTELI PODGORA d.d.

Direktor Društva:

Zoran Radonić



Društvo: HOTELI PODGORA d.d.
Adresa: Podgora, Mrkušića dvori 2
Podgora: 21. svibanj 2014.g.