

---

**HOTELI PODGORA d.d.**

---

**PLAN FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG  
RESTRUKTURIRANJA DRUŠTVA**

---

**Podgora, ožujak, 2013.**

---

**Sadržaj:**

1.	Pravni i vlasnički status .....	4
1.1.	Pravni status .....	4
1.2.	Vlasnička struktura .....	6
1.3.	Podaci o sudskim postupcima .....	7
2.	Opis postojećeg poslovanja .....	10
2.1.	Povijesni pregled poslovanja .....	10
2.2.	Lokacija.....	11
2.3.	Smještajni objekti.....	11
2.3.1.	Hotel Minerva.....	11
2.3.2.	Hotel Podgorka .....	12
2.3.3.	Hotel Mediteran .....	13
2.3.4.	Depandansa Borak .....	14
2.3.5.	Auto kamp Sutikla.....	14
2.3.6.	Upravna zgrada/Restoran Palme .....	15
2.4.	Smještajni i ugostiteljski kapaciteti .....	16
2.5.	Tržište prodaje .....	17
2.5.1.	Iskoristivost kapaciteta .....	17
2.5.2.	Ciljna tržišta .....	19
2.5.3.	Cijene i ugovori s agencijama.....	21
2.6.	Analiza tržišta nabave .....	22
2.7.	Dugotrajna imovina Društva .....	23
2.7.1.	Nekretnine Društva .....	23
2.7.2.	Procjena vrijednosti nekretnina .....	24
2.7.3.	Koncesije .....	24
2.8.	Zaposlenici i organizacijska struktura.....	25
2.8.1.	Organizacijska struktura .....	25
2.8.2.	Ljudski potencijali.....	26
2.9.	Financijska izvješća .....	27
2.9.1.	Računovodstvene politike i prakse .....	27
2.9.2.	Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti .....	28
2.9.3.	Izveštaj o financijskom položaju .....	29
3.	SWOT Analiza .....	31
4.	Plan restrukturiranja .....	33
4.1.	Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje postupka predstečajne nagodbe .....	33
4.2.	Izračun manjka likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja.....	35
4.3.	Opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava .....	37

---

4.3.1.	Opis alternativnih mjera finansijskog restrukturiranja Društva .....	39
4.4.	Opis mjera operativnog restrukturiranja .....	40
4.5.	Plan poslovanja .....	42
4.5.1.	Prihodi.....	42
4.5.2.	Rashodi.....	44
4.5.3.	Račun dobiti i gubitka 2013.-2017.....	46
4.5.4.	Financijski tok 2013.-2017.....	47
4.6.	Bilanca .....	48
4.7.	Prijedlog predstečajne nagodbe .....	49

## 1. Pravni i vlasnički status

### 1.1. Pravni status

Hoteli Podgora d.d. su registrirani na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem Tt-04/2736-4, MBS 060008652. Glavni ured Društva se nalazi na adresi Mrkušića dvori 2, Podgora.

Društvo je osnovano pretvorbom društvenog poduzeća u dioničko Društvo, nakon odluke o pretvorbi poduzeća u društvenom vlasništvu i odluke HFP-a br. 01-02/92-06/1137 na dan 10. lipnja 1994.

Novi Statut Društva usvojen je na konstitutivnoj sjednici dioničara na dan 28. rujna 1995. a isti je mijenjan / dopunjen 1996., 1997., 2000., 2003., i 2004.

Odlukom Skupštine od 7. lipnja 2011. godine, izmijenjen je Statut od 12. listopada 2004. godine, u čl.10 odredbe o zastupanju društva u pravnom prometu, u čl.76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84 i 85 odredbe o Upravi.

Potpuni tekst Statuta od 7. lipnja 2011. godine, uz javnobilježničko posvjedočenje, dostavljen je u Zbirku isprava suda.

#### **Promjene temeljnog kapitala:**

Odlukom Skupštine od 12. listopada 2004. godine, temeljni kapital od 36.625.000,00 DM preračunat u kune iznosi 138.827.280,50 kuna. Radi izražavanja nominalnog iznosa dionice višekratnikom broja 10, temeljni kapital smanjen za iznos od 3.314.750,50 kuna, na iznos od 135.512.500,00 kuna. Temeljni kapital podijeljen je na 366.250 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 370,00 kuna.

#### **Osnovni podaci o Društvu:**

Nadležni sud: Trgovački sud u Splitu  
MBS: 060008652  
OIB: 90637704245  
Tvrтка: HOTELI PODGORA, dioničko društvo  
HOTELI PODGORA d.d.  
Sjedište/adresa : Podgora (Općina Podgora)  
Mrkušića dvori 2

**Temeljni kapital:** 135.512.500,00 kuna  
**Pravni oblik:** dioničko društvo

#### **Predmet poslovanja:**

55 Ugostiteljstvo  
45.11 Rušenje građ. objekata i zemljani radovi  
45.3 Instalacijski radovi  
45.4 Završni građevinski radovi

- 51 Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
- 52 Trg. na malo; popravak predmeta za kućanstvo
- 60.22 Taksislužba
- 60.23 Ostali prijevoz putnika cestom
- 60.24 Prijevoz robe (tereta) cestom
- 61.10.3 Taksiprijevoz na vodi
- 63.30 Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- 63.40 Djelatnost ostalih agencija u prometu
- 74.13 Istraživanje tržišta i ispit. javnog mnijenja
- 74.40 Promidžba (reklama i propaganda)
- 92.61 Rad sportskih objekata
- 92.62.1 Djelatnost marina
- 92.62.2 Ostale sportske djelatnosti
- 92.71 Djelatnost kockarnica i kladionica
- 92.72 Ostale rekreacijske djelatnosti, d. n.
- 93.01 Pranje i kem. čišć. tekstila i krzn. proizv.
- 93.02 Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- 93.04 Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- \* Mjenjačnice
- \* Čuvari parkiranih automobila
- \* Isključena trgovina lijekovima i otrovima.

**Nadzorni odbor:**

- Šimun Borić, OIB: 07570634862  
Podgora, Andrije Kačića Miošića 11  
- predsjednik nadzornog odbora
- Nikola Ban, OIB: 92997422689  
Zagreb, Jabukovac 16  
- član nadzornog odbora
- Zrinko Kamber, OIB: 93546153476  
Dubrovnik, Cavtatska 7  
- član nadzornog odbora
- Tonči Boras, OIB: 52955684727  
Brela, Gospe od Karmela 1  
- član nadzornog odbora
- Željko Grgić, OIB: 37840758800  
Makarska, Licinijanov prolaz 2/1  
- zamjenik predsjednika nadzornog odbora

**Osobe ovlaštene za zastupanje:**

- Zoran Radonić, OIB: 70375076724  
Podgora, Čaklje 71  
- predsjednik uprave, zastupa Društvo pojedinačno i samostalno
- Damir Marević, OIB: 54380195390  
Podgora, Prilaz Borku 5  
- član uprave, zastupa Društvo skupno s predsjednikom uprave od 15. srpnja 2011. godine

## 1.2. Vlasnička struktura

### ▪ Struktura vlasništva temeljnog kapitala

Red. br.	Dioničari	Broj dionica	Nominalna vrijednost 'HRK	Udio u %
1.	AUDIO	176.083	65.150.710	48,08%
2.	AUDIO (HZMO)	27.690	10.245.300	7,56%
3.	Lucidus d.d., Zagreb	23.850	8.824.500	6,51%
4.	AUDIO (HFP)	17.975	6.650.750	4,91%
5.	Pero Čavarušić, Đakovo	4.000	1.480.000	1,09%
6.	Gordana Čavarušić, Đakovo	2.897	1.071.890	0,79%
7.	Marin pocrnić, Nova Kapela	2.186	808.820	0,60%
8.	PBZ d.d. (I-zbirni skrbnički račun)	1.648	609.760	0,45%
9.	P.B.Z.d.d. (skrbnički zbirni račun klijenata)	1.600	592.000	0,44%
10.	Vice Nakić, Šibenik	1.489	550.930	0,41%
11.	Martina Mustapić, Split	1.077	398.490	0,29%
12.	Anita Zirojević, Vela Luka	1.077	398.490	0,29%
13.	Dražan Bilokapić, Zagreb	1.048	387.760	0,29%
14.	Nedita Ševelj, Makarska	1.009	373.330	0,28%
15.	Željko Deković, Šibenik	922	341.140	0,25%
16.	Brankica Seničić, Zagreb	915	338.550	0,25%
17.	Minka Kovačić, Zagreb	891	329.670	0,24%
18.	Emil Letica, Rijeka	875	323.750	0,24%
19.	Franjo Plantak, Zagreb	845	312.650	0,23%
20.	Ostali	98.173	36.324.010	26,80%
	<b>UKUPNO:</b>	<b>366.250</b>	<b>135.512.500</b>	<b>100%</b>

Republika Hrvatska odnosno državne agencije, fondovi i zavodi u vlasništvu su 60,5% temeljnog kapitala društva, društvo Lucidus d.d. posjeduje 6,5% temeljnog kapitala dok je Pero Čavarušić vlasnik 1,1% temeljnog kapitala društva Hoteli Podgora d.d.

Svi ostali dioničari pojedinačno sudjeluju s manje od 1% u temeljnom kapitalu Društva.

### 1.3. Podaci o sudskim postupcima

- Sporovi radi isplate- vjerovnik Hoteli Podgora d.d.

	Stranke	Nadležni sud Broj predmeta	Predmet
1.	<b>Tužitelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Tuženik:</b> Branimir Mrkušić	Općinski građanski sud u Zagrebu P-5363/11	Radi isplate:  VPS: 7.887,60 kune
<p>Postupak radi naplate tražbine iz osnova pruženih hotelskih usluga započeo je tužbom od 06. 09. 1999. godine</p> <p>Tuženik je isticao prigovor promašene pasivne legitimacije, navodeći kako su usluge koristile treće osobe. Za koje on nije izvršio narudžbu.</p> <p>Narudžbu je izvršilo društvo u vlasništvu tuženika, koje račun nije platilo, otišlo je u blokadu, brisano je iz registra, a tuženik je šefu recepcije obećao da će on osobno podmititi račun.</p> <p>Međutim za trajanja postupka sud je dva puta u prvom stupnju usvajao tužbeni zahtjev, a drugostupanjski sud dva puta ukidao presude i vraćao predmet na ponovni postupak.</p> <p>Predmet je okončan presudom Županijskog suda u Zagrebu, posl. roj 71 Gž-2995/12 od 29. 05. 2012. kojom je preinačena prvostupanjska presuda, na način da je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja.</p> <p>Tužitelj je u obvezi naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 1.171,87 kuna.</p>			
2.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Vaterpolo savez Hrvatske	Općinski građanski sud u Zagrebu XXVIII Ovr-30866/00	Radi isplate  VPS: 18.382,49 kune
<p>Ovrhovoditelj je Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnio 4. 12. 2000. godine radi naplate tražbine u iznosu od 51,31785 kuna.</p> <p>Rješenje o ovrši donio je Općinski sud pod brojem Ovr-30866/2000 dana 19. 04. 2001. g.</p> <p>Po prigovoru ovršenika, Općinski sud u Zagrebu Rješenjem Ovr-30866/00, od 5. lipnja 2003. stavio je izvan snage rješenje o ovrši.</p> <p>U međuvremenu je na žiro račun ovrhovoditelja pristigla uplata od strane ovršenika blokadom njegova računa u iznosu od 33.000,00 kuna.</p> <p>Podneskom od 5. 11. 2005. g. požurivali smo nastavak postupka radi naplate preostalog dijela tražbine.</p> <p>Zaključkom suda od 9. veljače 2011. g. ovrhovoditelj je pozvan da dostavu točnu adresu ovršenika, za koje se poziv vraća sudu s naznakom da je ovršenik odselio.</p> <p>Podneskom od 1. ožujka 2011. g. dostavili smo sudu adresu ovršenika iskazanu u registru udruga RH , i to Savska cesta 41/III Zagreb.</p> <p>Sud ni do dana snije zakazao ročište.</p> <p>Očekujemo nastavak postupka, radi naplate preostalog iznosa tražbine.</p>			
3.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> MAIL TRADE d.o.o. Split	Trgovački sud u Splitu Ovr-3409/05	Radi isplate  VPS: 11.185,00 kune

Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 27. 10. 2005. g. Trgovačkom sudu u Splitu, radi naplate tražbine u iznosu od 11.185,00 kuna iz osnova pruženih usluga hotelskog smještaja. Po donošenju Rješenja o ovrsi broj Ovrv-3409/05 od 21. 03. 2006. godine, žiro račun ovršenika je bio u blokadi, a rješenje je uvršteno u redosljed naplate. Pokušali smo naplatiti tražbinu na imovini ovršeniaka, ali i to je bilo nemoguće zbog nedostatka imovine.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 3. siječnja 2013. g. utvrđen je prekid ovršnog postupka jer je ovršenik brisan iz sudskog registra.

4.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Zoran Zubčić, vlasnik obrta ZUBAC	Javni bilježnik Ovrv-344/06	Radi isplate 19.520,00 kuna
----	--	--------------------------------	--------------------------------

Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 18. 12. 2006. radi naplate tražbine u iznosu od 19.520,00 kuna iz osnova neplaćene zakupnine poslovnog prostora. Po donošenju Rješenja o ovrsi javnog bilježnika posl. broj Ovrv-344/06 od 21. 12. 2006. ovršenik nije izjavio prigovor, jer je račun bio u blokadi a rješenje stavljeno u redosljed na naplatu kod FINE.

Svi pokušaji da ovršenik dobrovoljno plati tražbinu ostali su bezuspješni, jer obrt nema imovine i ne posluje.

5.	<b>Ovrhovoditelj:</b> HOTELI PODGORA D.D. <b>Ovršenik:</b> Edna Selimović vlasnik studia za nasažu FETISH	Javni bilježnik Ovrv-330/09	Radi isplate 21.584,49 kuna
----	---	--------------------------------	--------------------------------

Prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave podnesen je 27. 07. 2009. radi naplate tražbine u iznosu od 21.584,49 kuna iz osnova neplaćene zakupnine poslovnog prostora. Po donošenju Rješenja o ovrsi javnog bilježnika posl. broj Ovrv-344/06 od 21. 12. 2006. ovršenik nije izjavio prigovor, jer je račun bio u blokadi, a rješenje o ovrsi uvršteno je u redosljed plaćanja kod FINE.

Svi pokušaji da ovršenik dobrovoljno plati tražbinu ostali su bezuspješni, jer obrt nema imovine i ne posluje.



▪ **Sporovi radi isplate-dužnik HOTELI PODGORA d.d.**

6.	<b>Tužitelj:</b> <b>HRT ZAGREB</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Općinski sud Split IP-639/06	Radi isplate 35.577,00kuna
<p>Postupak je započeo Prijedlogom za ovrhu na temelju vjerodostojnih isprava, radi isplate iznosa od 59.295,00 kuna. Nakon našeg prigovora, postupak je nastavljen u parnici pred Općinskim sudom u Makarskoj poslovni broj P-639/06.</p> <p>Prvostupanjskom presudom naloženo je tuženiku isplatiti iznos od 35.577,00 kuna sa kamatom koja na pojedinačne iznose teče od dana dospjeća pa do isplate.</p> <p>Istom presudom naloženo je tuženiku naknaditi tužitelju troškove postupka u iznosu od 3.897,00 kuna.</p> <p>Protiv prvostupanjske presude, dana 6. 10. 2009. izjavili smo žalbu.</p> <p>Dana 07. prosinca 2012. zaprimili smo drugostupanjsku presudu kojom je odbijena naša žalba.</p>			
7.	<b>Tužitelj:</b> <b>HOTELI MAKARSKA d..d</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Trgovački sud Split IP-1865/07	Radi isplate 349.684,91 kuna
<p>Presudom Trgovačkog suda u Splitu od 24. 11. 2010. g. održan je na snazi platni nalog iz Rješenja o ovrsi javnog bilježnika Ante Pejčkovića pos. Broj OVrv-167/06 od 19. 05. 2006. u dijelu kojim je naloženo tuženiku da u roku od 8 dana plati tužitelju iznos od 349.684,91 kunu sa zakonskim zateznim kamata koje teku od 15. 07. 2004. g. pa do isplate.</p> <p>Tužiteljeva tražbina temelji se na sklopljenom Ugovoru kratkoročnom kreditu s valutnom klauzulom, kao i na Protokolu kojeg su stranke potpisale 31. 12. 2002. g. kojim su utvrdile stanje duga u iznosu od 189.521,08 USD s rokom vraćanja do 31. 07. 2003. godine.</p> <p>Tuženik je tražbinu platio sa zakašnjenjem pa je tužitelj obračunao kamatu kao da je ostala na snazi valutna klauzula.</p> <p>Protiv presude izjavili smo žalbu 11. 01. 2011. g.</p> <p>Postupak po žalbi je u tijeku kod Visokog Trgovačkog suda u Zagrebu.</p>			
8.	<b>Tužitelj:</b> <b>OPĆINA TUZLA</b> <b>Tuženik:</b> HOTELI PODGORA D.D.	Općinski sud Makarska 5P-606/12	Radi isplate 2.226.992,00 kuna
<p>Za trajanja vlasničke parnice po tužbi Hotela Podgora protiv Općine Tuzla (dio hotela AURORA), Općina Tuzla je podnijela protutužbu radi isplate naknade za zemljište koje je bilo upisano u zemljišnim knjigama kao njihovo vlasništvo.</p> <p>Ova protutužba zaveden je pod posebnim polovnim brojem, a raspravljanje je bilo prekinuto do okončanja vlasničke parnice. (u kojoj su Hoteli Podgora utvrđeni vlasnikom nekretnine)</p> <p>Nastavak postupak vodi se pod poslovnim brojem P-606/12, u kojem je tužitelj podneskom od 1. 02. 2013. uredila tužbeni zahtjev na isplatu iznosa od 2.226.992,00 kune na ime naknade za zemljište označeno kao kat. čest. 6635/1 upisane u Zk. UL. 1208 K.O. Podgora.</p> <p>Tuženik se protivi tužbenom zahtjevu kao neosnovanom obzirom da je nekretnina davno ekspropirana i dodijeljena na korištenje pravnom predniku tuženika, koji nema nikakvu obvezu plaćanja naknade (to je bila obveza nekadašnje općine Maraska). Tuženik je istako prigovor zastare i prigovor promašene pasivne legitimacije.</p>			

## 2. Opis postojećeg poslovanja

### 2.1. Povijesni pregled poslovanja

Hoteli Podgora d.d. su kao tvrtka osnovani 1952. godine. Prije domovinskog rata društvo je poslovalo u sastavu Makarske rivijere. Društvo je u svom sastavu imalo pet hotela i Auto kamp.

Tijekom ratnog perioda 1991.-1995. hoteli u sklopu Društva udomljavaju izbjeglice, broj kojih je u trenutku najveće krize po državu i najvećem opterećenju na kapacitete Društva dosegao 2000.

Procjene ratne štete kreću se na razni od cca 128 mln HRK, što direktnih što indirektnih troškova.

Nakon odlaska izbjeglica do danas, osim investicija u obnovu izrazito devastiranog objekta – paviljona Lovor, te investicije od cca 1.500.000 eur u 2004. u hotel Minervu, nije bilo značajnijih ulaganja vezanih u obnovu hotelskih i drugih objekata.

Objekt ne plaži Sutikla prodan je 2000. za 125.000 EUR.

Hotel Primordia (100 kreveta) prodan je 2001. za 925.000 EUR.

Hotel Aurora (300 kreveta) prodan je 2002. za 1.500.000 EUR.

Trenutno Društvo Hoteli Podgora d.d. upravlja slijedećim objektima:

- Hotel Minerva - hotel s dvije zvjezdice,
- Hotel Podgorka - hotel s dvije zvjezdice,
- Hotel Mediteran - hotel s tri zvjezdice,
- Depandansa Borak - hotel s tri zvjezdice ,
- Auto kamp Sutikla - 21.237 m2 zemljišta, uključujući rekreacijske objekte i
- Upravna zgrada te restoran "Palme".

Svi hoteli u svojoj ponudi imaju nekoliko restorana, snack barova, café barova te objekata na plaži s ponudom hrane i pića. Društvo također ima i poslovne prostore s različitom ponudom usluga i rekreacijskih aktivnosti poput:

- Kozmetičkih salona i salona za masažu,
- Bazena,
- Mjenjačnice,
- Trgovine suvenirima,
- Iznajmljivanja sportske opreme, is l.

Hoteli rade sezonski i otvoreni su od početka travnja do kraja listopada.

## 2.2. Lokacija

Svi su smještajni i restoranski objekti smješteni uz more duž zaljeva u Podgori.

Podgora ima 1330 stanovnika i nalazi se 11 kilometara jugoistočno od Makarske. Njezini se žitelji uglavnom bave turizmom, ribarenjem i poljoprivredom (masline, grožđe, smokve). Uz obalu se nalaze nasadi borova i maslina.

Cijela Makarska rivijera poznato je turističko odredište s velikim potencijalom za daljnji razvoj. Uz čisto more, daleko od industrijskih središta, ovo područje također krasi i Biokovo, planina pogodna za rekreacijski i zdravstveni turizam u proljeće i jesen.

Podgora je povezana s Europom preko zračnih luka Split, Dubrovnik i Brač. Nastavkom izgradnje autoceste Zagreb-Split-Dubrovnik, dionice autoceste Split-Ploče, cijela rivijera postat će još dostupnija europskim gostima, povezana s europskim gradovima prometnim vezama najvišeg standarda.

## 2.3. Smještajni objekti

### 2.3.1. Hotel Minerva

Hotel Minerva nalazi se na mjesnom šetalištu na južnom dijelu zaljeva. Arhitektura hotela koji se pruža od glavne ceste na kopnu do mora je vrlo impresivna.

Većina soba ima pogled na more i južno dalmatinske otoke Brač i Hvar, dok impresivna brda i litice planinskog lanca Biokovo predstavljaju jedinstvenu pozadinu cijeloj Makarskoj rivijeri.



*Panoramski pogled na hotel Minervu*

U sklopu Hotela Minerva je i depandansa Fortuna te parkiralište. Cijeli kompleks prostire se na površini od 10.351 m<sup>2</sup>.

Svih 175 soba (uključujući 2 apartmana) imaju centralno grijanje, tako da objekti mogu poslovati tijekom zimskih mjeseci. Hotel je u cjelosti klimatiziran investicijom iz 2004. godine kada je u potpunosti izvedena obnova ulaznog hola, recepcije, bazena i napravljen je novi Wellnes centar sa svim sadržajima. Sve sobe su opremljene telefonima i TV aparatima.

Hotel Minerva izgrađen je 1971., dok je depandansa Fortuna izgrađena tri godine ranije, a unutrašnjost depandanse obnovljena je 1990. Dodatni objekti uključuju zatvoreni bazen, glavni restoran, tavernu, noćni klub, aperitiv bar i cafe bar na plaži.

### **2.3.2. Hotel Podgorka**

Kompleks Podgorka nalazi se u centru mjesta Podgore na glavnom šetalištu.

Sastavni dio kompleksa su glavna zgrada s dva paviljona - Bambus i Lovor i 13 bungalova/apartmana koji ukupno imaju 184 sobe, 19 APP s 396 kreveta.

Hotel uključuje glavni restoran, cocktail bar, cafe bar i kuglanu. Svi objekti su namijenjeni za pružanje turističkih usluga.



*Hotel Podgorka – pogled s prednje strane*

Hotel Podgorka glavni je objekt kompleksa i izgrađen je 1982. Objekt je u dobrom stanju. Sve sobe imaju telefon, TV uređaje i centralno grijanje, a zajedničke prostorije su klimatizirane.

Paviljon Bambus izgrađen je 1962. i potpuno je obnovljen 1988., dok je paviljon Lovor izgrađen 1963. i potpuno obnovljen 1999. Bungalovi/apartmani koji se nalaze uz Hotel Podgora izgrađeni su 1981.

### 2.3.3. Hotel Mediteran

Hotel Mediteran također se nalazi na šetalištu u centru Podgore. Kompleks sačinjavaju četiri paviljona - Oliva, Agava, Mimoza i Caluna, glavna recepcija/restoran, kafić i skladište, praona i dodatni objekti.

Kompleks ima 178 soba s TV uređajima i telefonom. Zajednički objekti i glavni restoran/recepcija su klimatizirani.

Paviljoni Agava, Mimoza i Oliva i glavni restoran/recepcija izgrađeni su 1962., a obnovljeni 1987. Paviljon Caluna izgrađen je godinu dana kasnije, 1963. a obnovljen je 1998. Uz glavni restoran i kafić, kompleks ima terasu s glazbom uživo tijekom ljeta dok je nekoliko manjih prodajnih mjesta iznajmljeno.

Cijeli kompleks zauzima površinu od 9.755 m<sup>2</sup>.



*Pogled s mora na hotel Mediteran*



### 2.3.4. Depandansa Borak

Depandansa Borak kamena je zgrada izgrađena u turističke svrhe još 1928. Svih devet apartmana obnovljeni su 1989., dok su instalacije potpuno zamijenjene.



*Depandansa Borak - Smještena lijevo od nedavno prodanog hotela Primordia (velika zgrada)*

Depandansa Borak smještena je uz Hotel Primordia koji je bio u vlasništvu Društva, no 2001. godine je prodan privatnoj osobi.

Svi hoteli Društva imaju adekvatnu infrastrukturnu mrežu i instalacije, uključujući kanalizacijski sustav koji je nedavno izgradila općina Podgora.

### 2.3.5. Auto kamp Sutikla

Kamp Sutikla izgrađen je 1963. i zauzima ukupnu površinu od 21.237 m<sup>2</sup>. Auto kamp se nalazi na poluotoku na južnom dijelu zaljeva Podgora, u blizini grada i ostalih objekata Hotela Podgora.

Na lokaciji se nalazi sportsko-rekreacijski centar koji se sastoji od teniskog centra (četiri terena), boćarskog igrališta, terena za mali nogomet, košarku i rukomet.

Sutikla ima kapacitet od 300 mjesta za auto-prikolice i 150 mjesta za šatore. Tu su i recepcija, kupaonica i tuševi.



*Auto kamp Sutikla*

*Društvo se upisalo kao vlasnik zemljišta auto-kampa kojeg koristi, ali vrijednost zemljišta auto-kampa nije procijenjena u temeljni kapital Društva.*

*Po novom ZOTZ zemljište auto-kampa pripada Državi, a Društvo će zatražiti koncesiju na tom zemljištu.*

### **2.3.6. Upravna zgrada/Restoran Palme**

Upravna zgrada je izgrađena početkom 20. stoljeća u tipičnom austrijskom arhitektonskom stilu, a u potpunosti je obnovljena 1989.

Uz nju se nalazi restoran Palme koji zauzima površinu od 1.012 m<sup>2</sup> i ima 80 mjesta u zatvorenom prostoru i 100 na otvorenom. Restoran Palme je izgrađen 1966., a obnovljen 1980. godine.



*Upravna zgrada s restoranom Palme*

## 2.4. Smještajni i ugostiteljski kapaciteti

### ▪ Smještajni kapaciteti društva Hoteli Podgora d.d.

Objekt		Broj soba	Broj kreveta
<b>Hotel Minerva</b>	Jednokrevetna	20	20
	Dvokrevetna	153	306
	Apartmani	2	6
<b>Ukupno</b>		<b>175</b>	<b>332</b>
<b>Hotel Podgorka</b>	Jednokrevetna	24	24
	Dvokrevetna	160	320
	Apartmani/bungalovi	19	52
<b>Ukupno</b>		<b>203</b>	<b>396</b>
<b>Hotel Mediteran</b>	Jednokrevetna	10	10
	Dvokrevetna	168	336
<b>Ukupno</b>		<b>178</b>	<b>346</b>
<b>Depandansa Borak</b>	Apartmani	<b>10</b>	<b>20</b>
<b>UKUPNO</b>		<b>566</b>	<b>1.094</b>

Ukupan postojeći kapacitet društva Hoteli Podgora d.d. je 566 smještajnih jedinica s 1.094 ležaja.

### ▪ Ugostiteljski kapaciteti društva Hoteli Podgora d.d.

Lokacija	Objekt	Sjedišta u zatvorenom	Sjedišta na otvorenom
<b>Hotel Minerva</b>	Restoran	450	
	Aperitiv bar	28	100
	Cafe bar na plaži	32	100
	Noćni klub	73	
	Taverna	124	
<b>Hotel Mediteran</b>	Restoran	430	
	Kafić	36	60
<b>Hotel Podgorka</b>	Restoran	400	300
	Cocktail bar ter.		180
	Rest. i Cafe bar Riva	150	100
	Kuglana	60	200
<b>Palme</b>	Restoran	80	100
<b>UKUPNO</b>		<b>1.783</b>	<b>1.140</b>

Postojeći kapaciteti restorana i ugostiteljskih objekata Hoteli Podgora d.d. su 1.783 sjedala u zatvorenom i 1.140 sjedala na otvorenom prostoru.



## 2.5. Tržište prodaje

Tri su glavna segmenta gostiju Hotela Podgora:

- Alotmani,
- Grupe i
- Pojedinci.

Glavnina gostiju stiže u alotmanskim aranžmanima preko tour-operatora i turističkih agencija.

### 2.5.1. Iskoristivost kapaciteta

Hoteli Podgora otvoreni su od početka travnja do kraja listopada, dok je najveća posjećenost u vršnoj sezoni, odnosno srpnju i kolovozu.

Statistika broja gostiju i ostvarenih noćenja se nalazi u slijedećim tablicama:

#### ▪ Broj gostiju 2008. – 2012.

	2008.		2009.		2010.		2011.		2012.	
	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%	Broj gostiju	%
<b>Strani</b>	23.341	94,64	25.111	97,2	25.340	95,53	25.640	97,93	26.086	97,79
<b>Domaći</b>	1.321	5,36	723	2,8	1.187	4,47	541	2,07	590	2,21
<b>UKUPNO</b>	<b>24.662</b>	<b>100</b>	<b>25.834</b>	<b>100</b>	<b>26.527</b>	<b>100</b>	<b>26.181</b>	<b>100</b>	<b>26.676</b>	<b>100</b>

U strukturi gostiju Društva Hoteli Podgora d.d. više od 95% od ukupnog broja gostiju čini strani gosti.

#### ▪ Ostvarena noćenja u hotelu i kampu u razdoblju 2008. – 2012.

Noćenja		2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
<b>Hoteli</b>	Domaći	5.311	3.740	3.767	2.447	3.060
	Strani	135.552	126.670	130.353	130.405	129.550
<b>UKUPNO HOTELI</b>		<b>140.863</b>	<b>130.410</b>	<b>134.120</b>	<b>132.852</b>	<b>132.610</b>
<b>Kamp</b>	Domaći	304	167	251	273	155
	Strani	21.228	24.778	23.450	21.973	21.723
<b>UKUPNO KAMP</b>		<b>21.532</b>	<b>24.945</b>	<b>23.701</b>	<b>22.246</b>	<b>21.878</b>
<b>UKUPNO</b>		<b>162.395</b>	<b>155.355</b>	<b>157.821</b>	<b>155.098</b>	<b>154.488</b>

Razina ukupno ostvarenih noćenja prati stanje na turističkom tržištu Republike Hrvatske.

▪ **Iskoristivost kapaciteta u 2012. na osnovi cijele godine**

<i>Objekt</i>	<i>Kapacitet</i>	<i>Moguća noćenja u 365 dana</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
<b>Mediteran</b>	346	126.290	36.591	28,97%
<b>Minerva</b>	332	121.180	44.923	37,07%
<b>Podgorka</b>	384	140.160	51.096	36,46%
<b>Kamp</b>	300	109.500	21.878	19,98%

▪ **Iskoristivost kapaciteta u 2011. na osnovi cijele godine**

<i>Objekt</i>	<i>Kapacitet</i>	<i>Moguća noćenja u 365 dana</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
<b>Mediteran</b>	346	126.290	38.086	30,16%
<b>Minerva</b>	332	121.180	43.868	36,20%
<b>Podgorka</b>	384	140.160	50.898	36,31%
<b>Kamp</b>	300	109.500	22.246	20,32%

Prosječna ukupna iskoristivost kapaciteta smještajnih objekata društva Hoteli Podgora d.d. na razini cijele godine kreće se na razini od 31%.

Niska iskoristivost kapaciteta Društva na razini cijele godine posljedica je izrazito sezonskog poslovanja Društva.

▪ **Iskoristivost kapaciteta na osnovu dana poslovanja u 2012.**

<i>Objekt</i>	<i>Broj dana poslovanja</i>	<i>Moguća noćenja u danima poslovanja</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Iskorištenost kapaciteta</i>
<b>Mediteran</b>	126	43.596	36.591	83,93%
<b>Minerva</b>	206	68.392	44.923	65,68%
<b>Podgorka</b>	162	62.208	51.096	82,14%
<b>Kamp</b>	146	43.800	21.878	49,95%

Iskoristivost kapaciteta na osnovi dana poslovanja u 2012. iznosi 70,8%, ako se promatra samo iskoristivost smještajnih kapaciteta u hotelskim objektima iznosi 76,2%.

▪ **Prosječna dužina boravka 2012. godine**

<i>Objekt</i>	<i>Ostvarena noćenja</i>	<i>Broj gostiju</i>	<i>Prosječan boravak po gostu</i>
<b>Mediteran</b>	36.591	4.927	7,43
<b>Minerva</b>	44.923	9.497	4,73
<b>Podgorka</b>	51.096	7.326	6,97
<b>Kamp</b>	21.878	4.926	4,44
<b>Ukupno</b>	<b>154.488</b>	<b>26.676</b>	<b>5,79</b>

Prosječna dužina boravka po gostu u svim smještajnim objektim društva Hoteli Podgora d.d. u 2012. iznosila je 5,79 dana.

## 2.5.2. Ciljna tržišta

- **Struktura ostvarenih noćenja po zemljama na razini Društva u 2012. g.**

Zemlja	Noćenja				UKUPNO
	Mediteran	Minerva	Podgorika	Kamp	
Češka	15.555	5.753	12.977	11.648	45.933
Slovačka	13.458	1.019	13.487	347	28.311
Njemačka	3.259	6.683	3.866	2.081	15.889
Poljska	1.250	7.409	4.677	1.921	15.257
Norveška	94	4.365	4.618	126	9.203
Nizozemska	28	3.204	1.821	557	5.610
Švedska	74	2.064	3.086	145	5.369
Austrija	478	3.173	902	390	4.943
Bosna i Hercegovina	454	1.937	815	635	3.841
Finska	24	2.354	919	17	3.314
Hrvatska	596	1.364	1.100	155	3.215
Slovenija	222	1.191	280	1.306	2.999
Mađarska	133	1.711	355	334	2.533
Italija	76	453	179	943	1.651
Danska	-	322	936	42	1.300
Rusija	448	405	256	23	1.132
Francuska	9	663	18	337	1.027
Litva	12	137	269	119	537
Švicarska	7	46	48	308	409
Ukrajina	129	146	99	4	378
Rumunjska	46	107	85	58	296
Velika Britanija	56	63	98	36	253
Ostale zemlje	183	354	205	346	1.088
<b>Ukupno noćenja</b>	<b>36.591</b>	<b>44.923</b>	<b>51.096</b>	<b>21.878</b>	<b>154.488</b>

Najveći udio u ostvarenim noćenjima društva Hoteli Podgora d.d. čine strani turisti, preko 95% u ukupnim noćenjima.

Hoteli Podgora imaju različite ciljne skupine ovisno o dobu godine. Ciljne skupine u glavnoj sezoni su obitelji s djecom i mlađa populacija srednje klase dok je izvan sezone Društvo orijentirano na stariju populaciju i pojedince.

U skladu s ciljnom skupinom su i prateće vanpansionske usluge:

- Igrališta za tenis, nogomet, košarku
- Sportovi na vodi,
- Frizerski salon,
- Salon za masažu i uljepšavanje,
- Internet,
- Bazen.

Većina ostvarenih noćenja u hotelima Podgora rezultat je alotmanskih ugovora s poznatim tour-operatorima.

- **Struktura noćenja prema načinu dolaska u 2012.**

	Broj noćenja	%
Agencije	130.830	85%
Ostalo	23.658	15%
<b>Ukupno noćenja</b>	<b>154.488</b>	<b>100%</b>

Ugovori s tour-operatorima potpisuju se na godinu dana. Većina ugovora potpisuje se godinu dana prije sezone. Uvjeti ugovora s tour-operatorima ovise o klijentima, tržištu i godišnjem razdoblju. Najveći tour-operatori koji posluju s hotelima Podgora su ITS (njemačko tržište); Koala Tours i Globtour (slovačko tržište); Apollo (skandinavsko tržište) te Vitkovic Tours , Nean (češko tržište).

▪ **Broj noćenja po agencijama 2012.**

<i>Naziv agencije / Hotel</i>	<i>Mediteran</i>	<i>Minerva</i>	<i>Podgora</i>	<i>Ukupno</i>	<i>%</i>
ITS	4.558	11.316	3.638	19.512	15%
APOLLO	91	8.487	9.567	18.145	14%
KOALA	7.549	-	7.971	15.520	12%
VITKOVICE TOUS	4.232	2.389	2.451	9.072	7%
GLOBTOUR - Bratislava	6.491	70	350	6.911	5%
BALTIK	132	5.528	633	6.293	5%
NEAN	371	28	3.840	4.239	3%
FTI	1.630	79	2.450	4.159	3%
MARANTA	2.908	728	7	3.643	3%
SATUR	-	2	2.919	2.921	2%
DE JONG	-	1.175	1.550	2.725	2%
KELLNER PISEK	1.114	91	1.477	2.682	2%
BOOKING.COM	620	891	503	2.014	2%
SUMADA	-	238	1.729	1.967	2%
MAESTRAL	795	-	1.118	1.913	1%
ZEMEK	1.503	337	-	1.840	1%
MISTRAL	-	1.778	-	1.778	1%
PETER LANGHOUT	-	1.680	-	1.680	1%
MEDITERAN	1.022	112	336	1.470	1%
DELFIN TOURS	385	21	973	1.379	1%
ČSAD AUTOBUSY	427	35	868	1.330	1%
TIPA TOUR	1.323	-	-	1.323	1%
VICTORIA	-	-	1.294	1.294	1%
UNILINE	63	1.142	22	1.227	1%
TERRA REISEN	-	524	409	933	1%
OSTALE AGENCIJE	995	7.590	6.275	14.860	11%
<b>Ukupno agencije</b>	<b>36.209</b>	<b>44.241</b>	<b>50.380</b>	<b>130.830</b>	<b>100%</b>

Više od 90% gostiju društva Hoteli Podgora d.d. dolazi s prostora EU.

Dok su prije rata većinu turista činili gosti iz zemelja zapadne Europe (V.Britanija, Francuska, Danska i dr.), trenutno najveći udio u strukturi gostiju zauzimaju gosti iz zemalja srednje Europe (Češka, Slovačka, Poljska).

**2.5.3. Cijene i ugovori s agencijama**▪ **Cjenik 2012.**

HOTEL	EUR			
	PERIOD – SEASON			
	I	II	III	IV
MINERVA *** (330)				
1 / 1 balkon,more,seaview Klima 20	33	46	54	65
1 / 1 balkon,strana,sideseav. Klima 20	31	42	49	59
1 / 2 balkon, more/seaview, klima 87	27	36	43	51
1 / 2 balkon,strana,sideseav. klima 60	25	32	39	47
PODGORKA *** (450)				
1 / 1 balkon, park view 24	27	36	43	52
1 / 2 balkon,more/seaview 46	24	32	38	44
1 / 2 balkon, parkview 82	22	28	33	38
MEDITERAN *** (380)				
1 / 1 balkon,more/seaside 10	24	31	38	44
1 / 2 balkon,more/seaside 168	20	24	32	36
Dodatak za puni pansion ( ručak ) :				
Restoran "PALME" ili "RIVA"	8	8	9	10
Bor. pristojba/Tourist tax – netto	0,8	1	1	1

SEZONA/PERIOD: I 01.04. do 19.05. i od 29.09. do 31.10. 2012.

SEZONA/PERIOD: II. 19.05. do 09.06. i od 08.09. do 29.09. 2012.

SEZONA/PERIOD: III. 09.06. do 07.07. i od 25.08. do 08.09. 2012.

SEZONA/PERIOD: IV. 07.07. do 25.08.2012.

Za boravak kraći od 3 noći cijene se uvećavaju za 30 %.

Djeca do 7 god. starosti s dvoje odraslih su u prve 2 sezone gratis a ostalo vrijeme imaju 50 % popusta.

Djeca do 12 godina u sobi s dvoje odraslih umaju 50 % popusta.

Treća osoba u trokrevetnoj iznad 12 g. ima popust 30 %.

Hoteli Podgora ugovaraju prodaju kapaciteta na nekoliko osnovnih načina :

- alotmanski ugovori za određeni kapacitet,
- ugovori sa garancijom punjenja (fiksni ugovori) uz obavezu obročnog avansnog plaćanja prije sezone,
- ugovori za grupe (posebne cijene za grupe u predsezoni i posezoni),
- individualne cijene (na upit).

U alotmanskim ugovorima ugrađene su kao standardne opcije akcije:

- 7=6 i 14=12 za predsezonu i posezonu ,
- rani booking – 10% i 6% uz obavezu ranije uplate ,
- popusti za grupe ( gratisi prema broju gostiju ).

S obzirom da više od 85% gostiju hotela čine organizirane grupe prema dogovoru s tour-operatorima i turističkim agencijama koje pri ugovaranju dobivaju određeni popust, prosječna ostvarena cijena smještaja je u stvarnosti niža nego što je cijena predviđena cjenikom

## 2.6. Analiza tržišta nabave

Nabavom rukovodi šef nabave. Odjel nabave uspješno obavlja svoje poslove vezano za nabavu i distribuciju robe do hotela. Naročita pažnja se vodi o kvaliteti i cijeni proizvoda.

Nabava roba se odvija na temelju prikupljenih ponuda po prethodnom natječaju za nabavkom roba koji se objavi tijekom veljače u dnevnom tisku. Izdvoje se najpovoljniji dobavljači po vrstama proizvoda, naprave se tabele za sve vrste proizvoda sa najpovoljnijim dobavljačima i njihovim cijenama. Kontrola cijena i kvalitete robe je permanentna.

Društvo robu i usluge uglavnom nabavlja od domaćih dobavljača, a kao najznačajniji ističu se:

- Braća Pivac
- Apfel
- Praona d.o.o.
- Konzum d.d.
- Podgora čistoća
- Vajda
- Ina Solin
- Pekara Krka
- HEP Mreža
- Marisdata

Društvo na osnovu javnog natječaja za nabavku roba prikupi ponude raznih dobavljača te sa onima koji su najpovoljniji po kvaliteti, cijeni, sigurnosti isporuke i rokovima plaćanja nastavlja poslovati tijekom sezone. Većinom su to dobavljači s kojima Društvo dugo surađuje i koji su spremni ga djelomično i kreditirati zbog lošije likvidnosti.

Osnovne procedure u nabavi su:

- raspisivanje natječaja
- odabir najpovoljnijih dobavljača po vrstama proizvoda
- sklapanje ugovora o opskrbi
- isporuka roba na mjesto troška
- praćenje cijena
- plaćanje roba i dogovor o reprogramu dijela obveza uz osiguranje (zadužnice)

Cijene koje su dogovorene nakon dostavljanja ponude u pravilu ostaju do kraja sezone osim nekih kao što su lož ulje, el. energija i sl. na koje Društvo nema utjecaja.

## 2.7. Dugotrajna imovina Društva

### 2.7.1. Nekretnine Društva

Hoteli Podgora zauzimaju ukupnu površinu od 51.609 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Veličina zemljišta i zgrada glavnih objekata

Objekt	NGP/m <sup>2</sup>	BRP/m <sup>2</sup>	Zemljište/m <sup>2</sup>
<b>Hotel Minerva</b>	8.552	10.355	6.129
<b>Depandansa Fortuna</b>	2.070	2.373	1.313
<b>Parkiralište</b>			2.909
<b>UKUPNO MINERVA</b>	<b>10.622</b>	<b>12.728</b>	<b>10.351</b>
<b>Hotel Podgorka</b>	7.906	10.651	4.330
<b>Paviljon Bambus</b>	790	970	412
<b>Paviljon Lovor</b>	723	839	908
<b>Bungalovi</b>	553	669	1.153
<b>Plinska stanica</b>	27	33	72
<b>Staklenik</b>	40	46	76
<b>UKUPNO PODGORKA</b>	<b>10.039</b>	<b>13.208</b>	<b>6.951</b>
<b>DEPADANSA BORAK</b>	<b>725</b>	<b>862</b>	<b>396</b>
<b>Hotel Mediteran - Agava</b>	1.540	1.674	2.322
<b>Hotel Mediteran - Oliva</b>	1.517	1.649	1.869
<b>Hotel Mediteran - Mimoza</b>	1.540	1.674	2.139
<b>Restoran/Recepcija</b>	895	964	1.450
<b>Paviljon Caluna</b>	867	943	1.326
<b>Skladište/Održavanje</b>	125	139	276
<b>Skladište/Praona</b>	145	168	373
<b>UKUPNO MEDITERAN</b>	<b>6.629</b>	<b>7.211</b>	<b>9.755</b>
<b>Auto kamp Sutikla</b>			16.009
<b>Recepcija</b>	104	121	139
<b>Teniska igrališta</b>	1.186	1.603	4.793
<b>Kupaonica 1</b>	202	235	251
<b>Kupaonica 2</b>	29	45	45
<b>UKUPNO AUTO KAMP</b>	<b>1.521</b>	<b>2.004</b>	<b>21.237</b>
<b>Upravna zgrada</b>	<b>465</b>	<b>693</b>	<b>1.907</b>

NGP - Neto građevna površina; BRP - Bruto razvojna površina

Zemljište Auto-kampa u iznosu od 16.009 m<sup>2</sup> koje je društvo kupilo prije 1990., i na koje je upisano kao vlasnik na sudu nije ušlo u temeljni kapital i po novom ZOTZ pripada Državi.

## 2.7.2. Procjena vrijednosti nekretnina

Procjenjene vrijednosti nekretnina izradio je ovlašteni sudskog vještaka Zdravko Matijašević. Procjene su izrađene u razdoblju od siječnja 2003. do studenog 2007. godine.

Objekt	Procijenjena vrijednost 'EUR
-Hotel Mediteran	8.993.443,50
-Hotel Minerva	15.035.628,31
-Hotel Podgorka	15.000.000,00
-Upravna zgrada	680.615,13
-Restoran Palme	810.102,60
-Depadansa Borak	374.670,58
<b>-UKUPNO EUR:</b>	<b>40.894.460,12</b>

(srednji tečaj HNB-a na 12.12.2012. EUR = 7,520981, procijenjena vrijednost imovine Društva iznosi 307.566.457,75 HRK.)

## 2.7.3. Koncesije

Hoteli Podgora imaju pravo korištenja za 42 veza u marini u Podgori (dubina vode iznosi četiri metra dok maksimalna veličina broda može biti 20 metara) i maloj marini u centru grada.

Društvo Hoteli podgora d.d. financiralo 90% izgradnje marine, na osnovi čega je dobilo pravo korištenja spomenuta 42 veza na razdoblje od 99 godina bez obveze plaćanja naknade općini Podgora.

Vezovi su opremljeni neophodnom infrastrukturom i komunalnim priključcima.

Društvo nema koncesiju na plažu. Općinske vlasti iznajmljuju objekte na plaži (prostor za iznajmljivanje skutera i pedalina te prostor za štandove s voćem i sladoledom).



## **2.8. Zaposlenici i organizacijska struktura**

### **2.8.1. Organizacijska struktura**

Društvo je organizirano u pet profitnih i pet troškovnih centara.

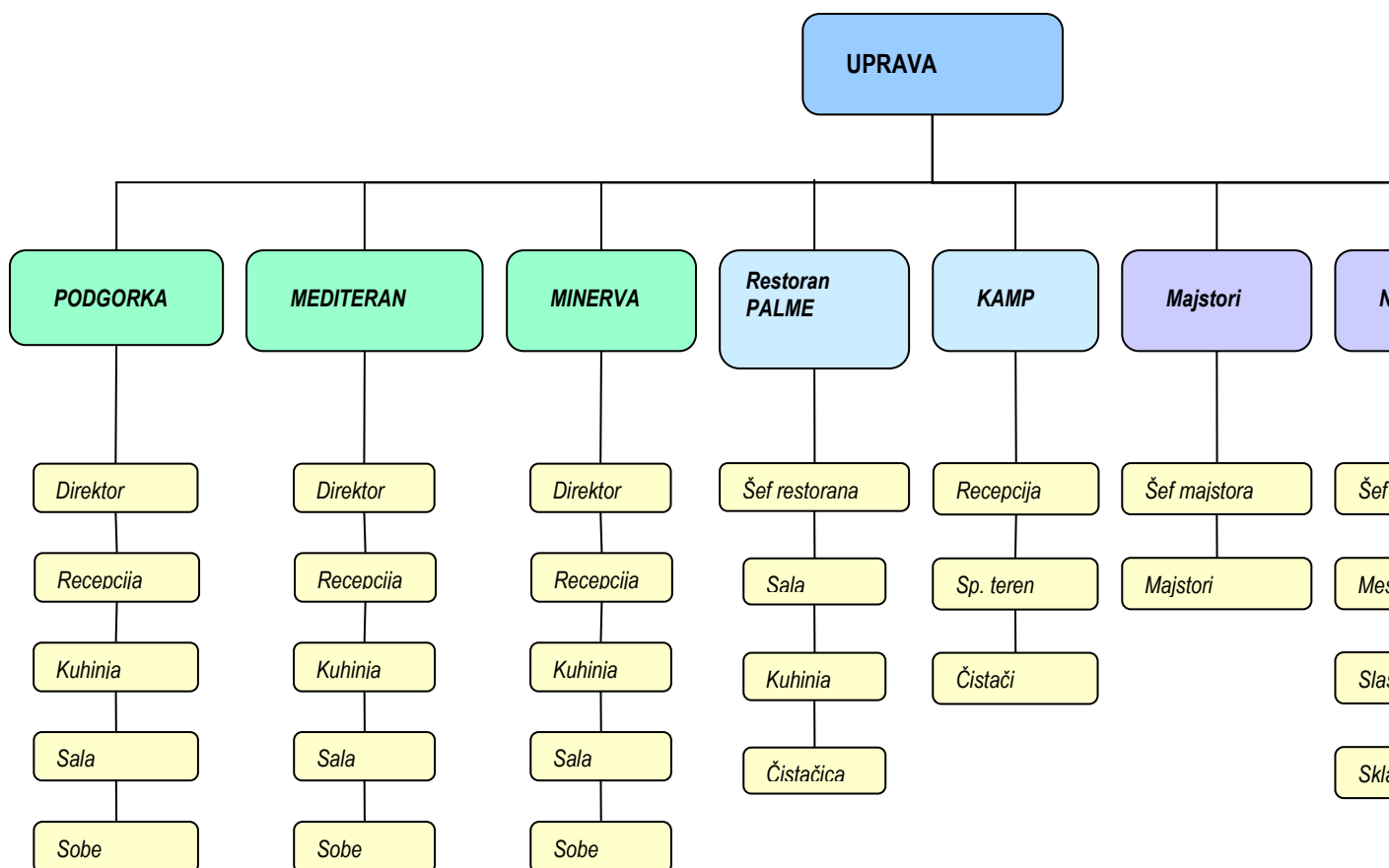
Profitni centri:

- Podgora,
- Minerva,
- Mediteran,
- Restoran Palme,
- Auto kamp Sutikla.

Troškovni centri:

- Prodaja i marketing,
- Ugostiteljstvo,
- Financije i računovodstvo,
- Ured tajnika,
- Zalihe i održavanje.

- **Organizacijska shema**



## 2.8.2. Ljudski potencijali

Hotelima Podgora d.d. upravljaju Uprava i Nadzorni odbor.

Predsjednik Uprave Gosp. Zoran Radonić, diplomirani je ekonomist, koji je cijeli radni vijek proveo u turističkom sektoru. Predsjednik Uprave postaje u 4. mj. 2011., a prije toga je radio kao šef kontrole i Direktor prodaje. U upravi je zadužen za prodaju i marketing.

Član Uprave Damir Marević, je ekonomist koji je na tu dužnost stupio 01.07.2011. sa mjesta Direktora Financija. U upravi je zadužen za financije i razvoj.

U Društvu je na dan 30.11.2012. bilo stalno zaposleno 92 radnika. Više radne snage privremeno se angažira tijekom sezone, najčešće oko 130-150 sezonskih zaposlenika.

Prosječna starosna dob stalno zaposlenih radnika je 49 godina, dok prosječna zaposlenost u Društvu iznosi 26 godina.

- **Dobna struktura zaposlenika**

Dob	Broj zaposlenika
< 20 godina	
21-30 godina	4
31-40 godina	4
41-50 godina	46
51-60 godina	34
> 60 godina	4
<b>UKUPNO</b>	<b>92</b>

- **Kvalifikacijska struktura zaposlenika**

Kvalifikacije	Broj zaposlenika
VSS	7
VšS	4
SSS	37
VKV	4
KV	38
PKV	
NKV	2
<b>Ukupno</b>	<b>92</b>

- **Prosječna plaća**

	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012..
<b>Prosječna bruto plaća</b>	<b>5.093,45</b>	<b>5.503,30</b>	<b>5.747,23</b>	<b>5.867,65</b>	<b>6.089,93</b>	<b>6.036,15</b>
<b>Prosječna neto plaća</b>	<b>3.828,57</b>	<b>4.110,67</b>	<b>4.208,19</b>	<b>4.347,63</b>	<b>4.486,04</b>	<b>4.534,48</b>

U skladu s planom rada, stalno zaposleni radnici rade svaki dan tijekom sezone, uključujući nedjelju. Prekovremeni rad i rad praznikom/nedjeljom tijekom sezone kompenzira se slobodnim danima tijekom zime kad su hoteli zatvoreni.

## 2.9. Financijska izvješća

### 2.9.1. Računovodstvene politike i prakse

Društvo vodi svoje poslovne knjige u kunama sukladno hrvatskom zakonu i računovodstvenim načelima i praksi koje se pridržavaju društva u Hrvatskoj.

Financijska izvješća Društva su sastavljena po načelu povijesnih troškova, te sukladno hrvatskom zakonu i Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Financijska izvješća Društva su sastavljena u kunama po službenom tečaju na dan 31.12. poslovne godine.

Dugotrajna nematerijalna imovina se sastoji od ulaganja u lučice na kojima postoji pravo na koncesiju. Amortizira se po linearnoj metodi tijekom 40 godina

Dugotrajna materijalna imovina je iskazana po povjesnom trošku uvećanom za efekat revalorizacije od 31.12.2007. godine sukladno Međunarodnim računovodstvenim standardima.

Amortizacija se obračunava po linearnoj metodi sukladno korisnom vijeku upotrebe određenog oblika imovine kako slijedi:

- Građevinski objekti 2%
- Proizvodna oprema 10%
- Ostalo 20-50%

Troškovi popravaka i održavanja terete prihod onog obračunskog razdoblja u kojem nastanu.

Novac podrazumjeva novac u bankama i gotovinu.

Potraživanja i obveze su iskazani po njihovoj nominalnoj vrijednosti.

Zalihe su iskazane po vrijednosti troška nabave.

Prihodi se priznaju u trenutku obavljanja usluga, izdavanja fakture temeljem uvjeta iz ugovora i predstavljaju realizirane iznose, isključujući porez na dodanu vrijednost.

## 2.9.2. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

### ▪ Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 1.1.-30.11.2012.

Naziv pozicije	1.1.- 31.12. 2010.	1.1.- 31.12. 2011.	1.1.- 30.11. 2012	2012/ 2011	2012/ 2010
<b>(u '000 HRK)</b>					
<b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>	<b>25.054,50</b>	<b>26.560,20</b>	<b>27.761,30</b>	<b>1,05</b>	<b>1,11</b>
§ Prihodi od prodaje	23.818,40	25.272,10	26.377,20	1,04	1,11
§ Ostali poslovni prihodi	1.236,10	1.288,10	1.384,00	1,07	1,12
<b>II. POSLOVNI RASHODI</b>	<b>31.805,60</b>	<b>32.154,10</b>	<b>32.967,20</b>	<b>1,03</b>	<b>1,04</b>
§ Materijalni troškovi	11.185,70	11.203,50	11.561,20	1,03	1,03
§ Troškovi osoblja	12.025,10	11.997,00	10.807,70	0,90	0,90
§ Amortizacija	5.690,50	5.665,60	5.148,60	0,91	0,90
§ Ostali poslovni rashodi	2.159,80	2.628,50	2.364,50	0,90	1,09
§ Ostali poslovni rashodi	744,4	659,6	3.085,20	4,68	4,14
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI</b>	<b>0,1</b>	<b>11,5</b>	<b>174,5</b>		
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI</b>	<b>4.986,00</b>	<b>3.966,50</b>	<b>106.479,50</b>		
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>					

<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>			
<b>IX. UKUPNI PRIHODI</b>	<b>25.054,60</b>	<b>26.571,70</b>	<b>27.935,80</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI</b>	<b>36.791,60</b>	<b>36.120,60</b>	<b>139.446,70</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA</b>	<b>-11.737,00</b>	<b>-9.548,90</b>	<b>-111.510,90</b>
§ Dobit prije oporezivanja	0	0	0
§ Gubitak prije oporezivanja	-11.737,00	-9.548,90	-111.510,90
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>			
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>-11.737,00</b>	<b>-9.548,90</b>	<b>-111.510,90</b>
§ Dobit razdoblja	0	0	0
§ Gubitak razdoblja	-11.737,00	-9.548,90	-111.510,90

Poslovni prihodi Društva u posljednje tri godine bilježe kontinuiran rast, što je u skladu s općim kretanjima na hrvatskom turističkom tržištu, te su u spomenutom period porasli su za 11%.

Istovremeno, porast poslovnih rashoda u istom razdoblju iznosi 4%, uz opasku da se do kraja poslovne godine 2012., zbog sezonskog karaktera poslovanja, može očekivati još dodatni rast poslovnih rashoda, ponajprije vezanih za trošak plaća stalno zaposlenih djelatnika, uz neznatan rast prihoda i ostalih troškova.

Od 11,6 mln hrk materijalnih troškova, utrošak sirovina iznosi cca 5,6 mln hrk a utrošak energenata cca 1,75 mln hrk i to su najzastupljeniji troškovi u strukturi materijalnih troškova.

Porast materijalnih troškova direktna je posljedica inflacije, naročito vezane za nabavku hrane i pića te na veliko povećanje cijena energenata (električne energije, goriva i loživog ulja).

### 2.9.3. Izvještaj o financijskom položaju

#### ▪ Izvještaj o financijskom položaju na 30.11.2012.

Naziv pozicije	31.12.2010	31.12.2011.	30.11.2012.
1	3	4	5
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>			
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>246.417.739</b>	<b>241.479.445</b>	<b>237.391.808</b>
I. NEMATERIJALNA IMOVINA	7.593.869	7.338.962	7.100.729
II. MATERIJALNA IMOVINA	238.682.570	233.999.183	230.149.779
1. Zemljište	29.952.233	29.952.233	29.952.233
2. Građevinski objekti	205.852.321	201.752.654	197.950.227
3. Postrojenja i oprema	2.685.077	2.152.854	2.124.024
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	89.616	32.119	13.972
7. Materijalna imovina u pripremi	28.108	34.108	34.108
8. Ostala materijalna imovina	75.215	75.215	75.215
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	141.300	141.300	141.300
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA</b>	<b>9.040.377</b>	<b>9.731.877</b>	<b>9.216.147</b>
I. ZALIHE	841.222	1.102.592	1.083.953
II. POTRAŽIVANJA	8.156.765	8.616.427	7.992.483
2. Potraživanja od kupaca	4.526.397	4.986.378	6.209.614
5. Potraživanja od države i drugih institucija	1.960.155	1.953.983	21.656
6. Ostala potraživanja	1.670.213	1.676.066	1.761.213
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	13.340	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	29.050	12.858	139.711

<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>1.612.019</b>	<b>1.920.638</b>	<b>213.859</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA</b>	<b>257.070.135</b>	<b>253.131.960</b>	<b>246.821.814</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>	<b>113.222.746</b>	<b>105.673.957</b>	<b>-5.836.952</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	135.512.500	135.512.500	135.512.500
II. KAPITALNE REZERVE			
III. REZERVE IZ DOBITI	8.285.100	8.285.100	8.285.100
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	139.992.582	137.014.017	134.283.665
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK	-158.830.490	-165.588.871	-172.407.308
1. Zadržana dobit	8.935.697	11.914.262	14.644.614
2. Preneseni gubitak	167.766.187	177.503.133	187.051.922
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	-11.736.946	-9.548.789	-111.510.909
1. Dobit poslovne godine			
2. Gubitak poslovne godine	-11.736.946	-9.548.789	-111.510.909
<b>B) REZERVIRANJA</b>			
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b>95.491.039</b>	<b>97.102.845</b>	<b>200.807.668</b>
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b>44.890.964</b>	<b>48.609.208</b>	<b>51.655.075</b>
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	1.525.638	1.068.535	389.093
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.753.547	2.196	0
4. Obveze za predujmove	1.612.000	1.920.638	213.859
5. Obveze prema dobavljačima	8.360.323	7.627.801	7.137.781
8. Obveze prema zaposlenicima	952.753	922.740	1.207.626
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	30.686.703	37.067.298	42.691.990
12. Ostale kratkoročne obveze			14.726
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>1.465.386</b>	<b>1.745.950</b>	<b>196.023</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b>	<b>255.070.135</b>	<b>253.131.960</b>	<b>246.821.814</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>			

Društvo je u 2007. godini izvršilo revalorizaciju imovine koju je radio ovlašten i sudski vještak Gosp. Zdravko Matijašević u ukupnom iznosu kn 148.928.279 što je knjiženo u revalorizacijske pričuve.

Nematerijalna imovina najvećim dijelom sastoji se od ulaganja na tuđoj imovini, odnosno ulaganje u Lučicu, u iznosu 7.307.400 HRK.

Financijska imovina odnosi se na udjele u tvrtkama Praona d.o.o. u iznosu 112.600 HRK i Makarska Rivijera d.o.o. u iznosu 28.700 HRK, odnosno ukupno 141.300 HRK.

Zalihe se odnose na zalihe sirovina i materijala u skladištu, zalihe ambalaže, zalihe sitnog inventara ten a sitan inventar u uporabi.

Potraživanja od države odnose se na više plaćeni PDV. Ova potraživanja smanjila su se u odnosu na 2011. za 1.943.423 hrk, što se odnosi na subvencioniranu kamatu iznad 6% po kreditima za državno jamstvo od 1997-2002.godine. Društvo nema usklađeno stanje za ta potraživanja s državom, pa je za taj iznos teretilo ostale poslovne rashode.

Ostala potraživanja najvećim dijelom čine potraživanja od Mistral d.o.o. u iznosu 1.529.128 hrk (86,8% u strukturi ostalih potraživanja), prema Aneksu ugovora o kupoprodaji hotela Aurora iz 2003, kojim se Mistral d.o.o. obvezuje uplatiti spomenuti iznos kad se ispune uvjeti da se može knjižiti kao vlasnik cjelokupne parcele hotela Aurora.

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja odnose se na primljene predujmove za usluge koje će društvo obaviti u 2013. prema tvrtki Maestral s.r.o., u iznosu od 213.859 hrk.

Dugoročne obveze odnose se na obvezu prema:

- Euroleasing d.o.o.: 5.095 HRK
- RH Ministarstvo financija: 200.807.668 HRK

Obveze prema RH Ministarstvo financija, su obveze na temelju jamstva koje je Ministarstvo financija izdalo kao garanciju za urednu otplatu kredita Hotela Podgora d.d. Ove obveze povećane su u 2012.g. za iznos 103.042.341 hrk, što se odnosi na zatezne kamate od 1997.g. po kreditima koji su otplaćeni od strane Ministarstva financija po Državnom jamstvu.

Obveze za poreze i doprinose u iznosu od 42.691.990 hrk odnose se na neplaćene poreze i doprinose na plaće zaposlenika, neplaćenu boravišnu pristojbu, neplaćene članarine, PDV i druge neplaćene obveze.

Od ukupnih obvezeza za poreze i doprinose 92,6% odnosno 39.520.391 hrk odnosi se na nepodmirene doprinose obračunate na plaće zaposlenika.

Na dan 30.11.2012. društvo Hoteli Podgora d.d. nema kreditnih obveza.

### 3. SWOT Analiza

<u>Snage</u>	<u>Prilike</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokacija uz more u centru mjesta</li> <li>- dobra gastronomska ponuda</li> <li>- dodatni sadržaji (kozmetički salon, salon za masažu, bazen, najam sportske opreme, mjenjačnica suvenirnica id r.)</li> <li>- veliki smještajni kapaciteti</li> <li>- pripadnost Makarskoj rivijeri kao prepoznatom turističkom brandu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ciljno pozicioniranje na tržištu s 3+ zvjezdice</li> <li>- nedovoljni i nezadovoljavajući kapaciteti konkurencije</li> <li>- poboljšati suradnju s TZ Podgora i zajednički nastupiti na tržištu, u sklopu Makarske Rivijere</li> <li>- povećati iskoristivost kapaciteta produljenjem pred i post sezone</li> <li>- izlazak najvećeg dijela emitivnog turističkog tržišta iz recesije</li> <li>- mogućnost proširenja postojećeg parkinga i</li> </ul>

	najma dijela istog
<b><u>Slabosti</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- mala sredina</li><li>- nedovoljno iskorišten turistički potencijal Podgore</li><li>- jednolična turistička ponuda mjesta</li><li>- kratka predsezona i postsezona</li><li>- nezadovoljavajuća infrastruktura (nedovoljan parking)</li></ul>	<b><u>Prijetnje</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>- postojeće poslovanje poduzeća generira gubitak i nužno je financijsko restrukturiranje poduzeća</li></ul>



## 4. Plan restrukturiranja

### 4.1. Opis činjenica i okolnosti iz kojih proizlazi postojanje uvjeta za otvaranje postupka predstečajne nagodbe

Hoteli Podgora osnovani su 1952.godine, u sastavu Makarske rivijere, kao jedno od mnogih sličnih hotelskih poduzeća na jadranskoj obali u sklopu socijalističkog samoupravnog društvenog uređenja bivše države.

Društvo doživljava **ekonomski procvat 1980-ih godina**, tijekom kojih posluje s 5 hotela i auto kampom, a strukturu gostiju čine pretežito gosti zemalja zapadne Europe, ponajviše Britanije, Francuske i skandinavskih država, te domaći turisti koji u to doba označavaju turiste s prostora bivše države.

S **ratnim događanjima** poslovanje poduzeće drastično se mijenja, turizam pada u drugi plan a hotelski kapaciteti u cijelosti se stavljaju na raspolaganje izbjeglicama iz cijele Hrvatske. U razdoblju 1991.-1995. broj izbjeglica najvećim se dijelom kretao na razini potpune iskoristivosti svih smještajnih kapaciteta društva, često prelazeći brojku od 2000 izbjeglica.

Po završetku rata Hoteli Podgora nikad više **nisu uspjeli povratiti poslovanje** na prijeratnu razinu iz više razloga:

- **Boravak izbjeglica devastirao je smještajne kapacitete društva**, a procjena ratne štete kreće se na razini od cca 128 mln kuna, što direktnih što indirektnih troškova.
- **Gubitak stranog tržišta zapadne Europe**, po završetku rata pokušao se kompenzirati orijentacijom na druga europska tržišta, najvećim dijelom na turiste iz srednjeeuropskih zemalja, koji su kupci lošije platežne moći nego turisti iz bogatih zemalja zapadne Europe.
- **Raspad zajedničke države** označio je i drastično smanjenje domaćeg tržišta, odnosno gostiju s područja bivše Jugoslavije, pa danas domaći turisti označavaju kategoriju gostiju samo iz Hrvatske koji u ukupnoj strukturi gostiju čine gotovo zanemariv udio, manji od 5%.
- **Do danas objekti društva nisu obnovljeni**, veći dio smještajnih kapaciteta nije niti klimatiziran, što priječi mogućnost podizanja kvalitete i cijene usluge a samim time i orijentaciju na goste više platežne moći i ostvarivanje većih prihoda iz poslovanja.

Jedine investicije u obnovu objekta odnose se na investicije u obnovu paviljona Lovor, koji je sastavni dio kompleksa hotela Podgorka i koji je nakon odlaska izbjeglica ostao u potpunosti devastiran, te na investiciju u hotel Minerva, u što je utrošeno cca 1,5 mln eura tijekom obnove 2004.godine.

S pravne strane značajan događaj u povijesti društva dogodio se 10.lipnja 1994.godine kada je odlukom Hrvatskog fonda za privatizaciju izvršena **pretvorba društvenog poduzeća u dioničko društvo – Hoteli Podgora d.d.**

Odlukom Skupštine od 12. listopada 2004. godine, temeljni kapital od 36.625.000,00 DM preračunat u kune iznosi 138.827.280,50 kuna. Radi izražavanja nominalnog iznosa dionice višekratnikom broja 10, temeljni kapital smanjen je za iznos od 3.314.750,50 kuna, na 135.512.500,00 kuna.

**Temeljni kapital** podijeljen je na 366.250 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 370,00 kuna.

Od 2000 g., društvo Hoteli Podgora d.d. prošlo je nekoliko **pokušaja privatizacije**, ali proces privatizacije nikad nije do kraja uspješno proveden, osim sporadične prodaje pojedinih objekata društva:

- 2000.g. prodan je objekt na plaži Sutikla za 125.000 eur
- 2001.g. prodan je hotel Primordia (100 kreveta) za 925.000 eur
- 2002.g. prodan je hotel Aurora (300 kreveta) za 1.500.000 eur

Trenutno društvo Hoteli Podgora d.d. upravlja slijedećim objektima:

- Hotel Minerva ,
- Hotel Podgorka ,
- Hotel Mediteran ,
- Depandansa Borak ,
- Auto kamp Sutikla - 21.237 m2 zemljišta, uključujući rekreacijske objekte i
- Upravna zgrada te restoran "Palme".

Svi hoteli u svojoj ponudi imaju nekoliko restorana, snack barova, cafe barova te objekata na plaži s ponudom hrane i pića. Društvo također ima i poslovne prostore s različitom ponudom usluga i rekreacijskih aktivnosti poput kozmetičkih salona i salona za masažu, bazena, mjenjačnice, trgovine suvenirima, iznajmljivanja sportske opreme, i sl.

**Ukupni kapaciteti društva su 1094 ležaja u hotelskom smještaju, 300 mjesta u auto kampu te 1783 sjedala u restoranima, barovima i sl. u zatvorenom prostoru i 1140 sjedala na otvorenom prostoru.**

Hoteli rade isključivo sezonski.

Unatoč izrazito sezonskom karakteru poslovanja, društvo tijekom cijelog spomenutog perioda zapošljava više od 90 stalno zaposlenih djelatnika i velik broj sezonskih djelatnika, ponekad i do 150 sezonskih zaposlenika.

Spomenute činjenice gubitka tržišta i devastacije objekata društva tijekom ratnog perioda, neuspješne dosadašnje privatizacije i neizvjesna budućnost, samo djelomično opravdavaju negativne trendove i akumulaciju gubitka u poslovanju društva.

Stoga u srpnju 2011.godine dolazi do **promjena u upravljačkoj strukturi društva**, mijenja se nadzorni odbor i biraju se novi članovi Uprave.

Nova Uprava pokušava nizom mjera preokreniti negativan trend u poslovanju, što se ponajprije očituje kroz:

- **racionalizaciju poslovanja kroz smanjenje materijalnih troškova**
- **smanjenje troška osoblja kroz smanjenje broja stalno zaposlenih djelatnika uz stimulirajuće otpremnine i smanjenje broja sezonskih djelatnika kroz bolju organizacijsku shemu poslovanja.**
- **povećanje udjela vanpansionskih prihoda u ukupnim prihodima poduzeća**

Premda su provedene mjere prouzročile određene pozitivne učinke na poslovanje društva, prije svega na porast prihoda i smanjenje gubitka na godišnjoj razini, dugogodišnji negativni trendovi, velika akumulacija gubitaka, nedovoljno oporavljena emitivna turistička tržišta i loše stanje infrastrukture hotelskih objekata prevelike su prepreke koje društvo Hoteli Podgora d.d. nije u stanju samostalno riješiti u kratkom vremenskom periodu.

Naprotiv, **na dan 30.11.2012., adekvatnost kapitala ne osigurava društvu mogućnost urednog servisiranja akumuliranih obveza**, likvidnost i solventnost poslovanja dovedeni su u pitanje, te je Uprava društva Hoteli Podgora d.d., sukladno Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, poduzelo korake za pripremu plana financijskog i operativnog restrukturiranja i postupka predstečajne nagodbe.

#### 4.2. Izračun manjka likvidnih sredstava na dan priloženih financijskih izvještaja

- **Novčani jaz (cash gap) 30.11.2012.**

		Iznos u hrk (dospjelo na 30.11.2012.)
<b>I</b>	<b>Zalihe</b>	<b>1.083.953</b>
<b>II</b>	<b>Potraživanja</b>	<b>7.992.483</b>
	Potraživanja od kupaca	6.209.614
	Ostala potraživanja	1.782.869
<b>III</b>	<b>Obveze</b>	<b>8.968.180</b>
	Obveze prema dobavljačima	7.137.781
	Obveze prema zaposlenima	1.207.626
	Obveze za zajmove	389.093
	Obveze za predujmove	213.859
	Obveze prema kreditnim institucijama	5.095
	Ostale obveze	14.726
<b>IV</b>	<b>CASH GAP (I+II-III)</b>	<b>108.256</b>

Nedostatak likvidnih sredstava, prema metodologiji izračuna novčanog jaza („cash gap“), izračunat je kao razlika zbroja zaliha i potraživanja na jednoj i ukupnih obveza društva na drugoj strani.

Prema priloženom izračunu, novčani jaz društva Hoteli Podgora d.d., na dan 30.11.2012. iznosi 108.256 HRK.

S obzirom na isključivo sezonski karakter poslovanja Društva, ovakav model izračuna nedostatka likvidnih sredstava nije primjeren za izračun potrebnih likvidnih sredstava za redovno poslovanje Društva.

Nakon 30.studenog, svake godine, Društvo Hoteli Podgora d.d. privremeno, do početka slijedeće turističke sezone, prestaje obavljati poslovnu djelatnost pružanja usluga smještaja, prehrane i ostalih ugostiteljskih usluga, zatvaranjem hotelskih objekata.

U slijedećih 6 mjeseci Društvo ne ostvaruje značajnije prilive financijskih sredstava a koji bi bili dostatni za pokriće troškova (obveza) koje Društvo generira u tom periodu (plaće za zaposlene, režijske troškove struje, vode i sl, troškovi komunalnih i sličnih naknada, troškovi usluga, bankarske usluge i drugi troškovi).

Društvo do sada iz vlastitog poslovanja nije uspjelo generirati potrebnu akumulaciju financijskih sredstava iz kojih bi se osiguralo kvalitetno financiranje trajnih obrtnih sredstava Društva, što je jedan od razloga kronične nelikvidnosti Društva te potrebe ulaska u proces restrukturiranja.

Stvarna potreba Društva za trajnim obrtnim sredstvima iznosi cca 7,6 mln hrk.

▪ **Izračun manjka likvidnih sredstava Društva u periodu studeni-svibanj**

		Iznos hrk
<b>I</b>	<b>Novčani primici</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Novčani izdaci</b>	<b>7.622.380</b>
	-Trošak osoblja	3.129.500
	-Usluge i ostali troškovi	1.861.644
	-Materijalni troškovi	2.631.236
<b>III = I - II</b>	<b>CASH GAP</b>	<b>-7.622.380</b>

▪ **Proračun novčanih izdataka**

		'HRK potrebno do 31.5.
<b>Trošak osoblja</b>		<b>3.129.500</b>
<i>Stalno zaposleni</i>		<i>2.420.000</i>
Bruto plaće za 5 mjeseci		
Broj zaposlenika	80	
Bruto plaća prosj.	6.050	
<i>Sezonski djelatnici</i>		<i>709.500</i>
Bruto plaće za 1 mjesec		
Broj zaposlenika	129	
Bruto plaća prosj.	5.500	
<b>Usluge i ostali sl.troškovi</b>		<b>1.861.644</b>
Trošak usluga za period od 5 mjeseci (151 dan)		
God.trošak	4.500.000	
Prosje.dnevni trošak	12.329	
<b>Materijalni troškovi</b>		<b>2.631.236</b>
Troškovi hrane i pića, ovi troškovi nastaju samo tijekom turističke sezone. Izračun se odnosi za 2 mjeseca.		
God.trošak	9.209.325	
<b>UKUPNO:</b>		<b>7.622.380</b>

### 4.3. Opis mjera financijskog restrukturiranja i izračun njihovih efekata na manjak likvidnih sredstava

Društvo Hoteli Podgora d.d. na 30.11.2012. ima ukupni preneseni gubitak od 298.562.831 HRK.

Ukupni kapital društva na 30.11.2012. iznosi 158.442.214 HRK.

Preneseni gubitak 2011.	-187.051.922
Gubitak 2012.	-111.510.909
<b>UKUPNO PRENESENI GUBITAK</b>	<b>-298.562.831</b>
Temeljni kapital	135.512.500
Rezerve iz dobiti	8.285.100
Zadržana dobit	14.644.614
<b>UKUPNO KAPITAL</b>	<b>158.442.214</b>

Dužnik predlaže slijedeće mjere financijskog restrukturiranja kojima bi se osigurala likvidnost i solventnost poslovanja društva:

- **pokriće dijela gubitka iz rezervi i zadržane dobiti**
- **dokapitalizaciju od strane RH uz istovremeno smanjenje temeljnog kapitala**

#### 1. Pokriće dijela gubitka iz rezervi i zadržane dobiti

<b>I</b>	<b>GUBITAK:</b>	<b>-298.562.831</b>
<b>II</b>	Rezerve iz dobiti	8.285.100
	Zadržana dobit	14.644.614
	<b>UKUPNO:</b>	<b>22.929.714</b>
<b>III= I - II</b>	<b>GUBITAK NAKON POKRIĆA</b>	<b>-275.633.117</b>

#### 2. Dokapitalizacija od strane RH uz istovremeno smanjenje temeljnog kapitala

Temeljni kapital Društva iznosi 135.512.500 hrk i sastoji se od 366.250 dionica nominalne vrijednosti 370,00 hrk.

Ukupne obveze Društva prema RH iznose 240.322.964 HRK i to:

- Obveze prema Ministarstvu financija za data državna jamstva i zatezne kamate: 200.802.573 HRK
- Obveze za doprinose na obračunate plaće zaposlenika: 39.520.391 HRK

▪ **Proračun dokapitalizacije**

	Iznos 'HRK	Broj dionica	Nom. Vrij.
1. Dokapitalizacija RH	240.323.140	649.522	370
2. Tem.kapital nakon dokapit.	375.835.640	1.015.775	370
3. Smanjenje tem.kapitala	243.785.280	1.015.772	240
4. Tem.kapital nakon pokriva gubitka	132.050.360	1.015.772	130
5. Preneseni gubitak	-31.847.837	24% u tem.kapitalu	

▪ Dokapitalizacija Države obavlja se za iznos 240.323.140 hrk (razlika radi zaokruživanja na cijeli broj), odnosno 649.522 dionicu po nominalnoj vrijednosti 370,00 hrk.

▪ Temeljni kapital nakon dokapitalizacije iznosi 375.835.640 hrk i sastoji se od 1.015.772 dionica, svaka nominalne vrijednosti 370,00 hrk.

▪ Nominalna vrijednost dionice smanjuje se 240,00 hrk po dionici, na iznos od 130,00 hrk, odnosno smanjuje se temeljni kapital a u korist smanjenja gubitka.

▪ Temeljni kapital nakon smanjenja: 132.050.360 hrk (1.015.772 dionica x 130,00hrk)

▪ Ukupni preneseni gubitak Društva nakon smanjenja temeljnog kapitala iznosi: 31.847.837 hrk.

▪ **Po završetku financijskog restrukturiranja Temeljni Kapital Društva iznosi 132.050.360 HRK, dok je iznos prenesenog gubitka 31.847.837 HRK, odnosno udio gubitka u temeljnom kapitalu je cca 24%.**

▪ **Vlasnička struktura društva Hoteli Podgora d.d. po završetku procesa restrukturiranja:**

Dioničar	Broj dionica	Nom. Vrij	%
RH	871.270	113.265.100	85,8%
Ostali	144.502	18.785.260	14,2%
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.015.772</b>	<b>132.050.360</b>	<b>100,0%</b>

**4.3.1. Opis alternativnih mjera financijskog restrukturiranja Društva**

1.	Pokriće gubitka	22.929.714	
	<b>Gubitak nakon pokrića</b>	<b>-275.633.117</b>	
2.	Smanjenje nom.vrij.dionice na 10 HRK		
	Temeljni kapital prije smanjenja	135.512.500	
	Tem.kap nakon smanjenja	3.662.500	
	Razlika	131.850.000	
	<b>Gubitak nakon smanjenja</b>	<b>-143.783.117</b>	
3.	<b>Dokapitalizacija RH</b>	<b>240.323.140</b>	
	<b>Tem.kapital nakon dokap.</b>	<b>243.985.640</b>	
	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>-143.783.117</b>	58% tem.kapitala
	<b>Kapital umanjen za preneseni gubitak</b>	<b>100.202.523</b>	

▪ **Vlasnička struktura nakon dokapitalizacije**

Dioničar	Broj dionica	Nominalna vrijednost	%
RH	24.254.062	242.540.620	99,41%
Ostali	144.502	1.445.020	0,59%
<b>UKUPNO:</b>	<b>24.398.564</b>	<b>243.985.640</b>	

U ovoj varijanti **ne postiže se adekvatnost** kapitala prema čl.9. st.3. Zakona o fin.poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Da bi se postigla adekvatnost kapital, RH mora prije dokapitalizacije izvršiti otpis cca 50mln hrk potraživanja što će se reflektirati kroz 2013.godinu, što je razvidno iz slijedeće tablice.

1.	Pokriće gubitaka	22.929.714	
	<b>Gubitak nakon pokrića</b>	<b>-275.633.117</b>	
2.	Smanjenje nom.vrij.dionice na 10 HRK		
	Temeljni kapital prije smanjenja	135.512.500	
	Tem.kap nakon smanjenja	3.662.500	
	Razlika	131.850.000	
	<b>Gubitak nakon smanjenja</b>	<b>-143.783.117</b>	
3.	<b>Otpis potraživanja RH</b>	<b>50.000.000</b>	
	Preneseni gubitak	-93.783.117	
4.	<b>Dokapitalizacija RH</b>	<b>190.322.964</b>	
	Temeljni kapital	193.985.464	
5.	<b>Gubitak</b>	<b>-93.783.117</b>	48,30% u temeljnom kapitalu

#### 4.4. Opis mjera operativnog restrukturiranja

Operativno restrukturiranje Društva omogućiti će povećanje prihoda i smanjenje troškova provođenjem niza mjera koje će osigurati likvidnost i stabilnost budućeg poslovanja Društva:

- Predviđeno je povećanje broja noćenja za 7.000 tijekom 2013., zbog pojačanih angažmana na prodaji kapaciteta, te zbog oporavka emitivnih tržišta, čime bi se Društvo približilo prometu koji je ostvarivalo prije nastanka gospodarske krize unatrag nekoliko godina.

- Tijekom 2013. Društvo predviđa prodati objekt - depadansu Borak s pripadajućim zemljištem, te sportske objekte Društva, odnosno zemljište s pripadajućim teniskim terenima.

Očekivani su prihodi od prodaje spomenutih nekretnina cca 22,5 mln HRK (3,0 mln eura).

- Dio sredstava od prodaje imovine društvo će iskoristiti za potrebna obrtna sredstva (cca 7,6 mln HRK).

Društvo prema dosadašnjoj praksi već u studenom počinje povlačiti sredstva – predujmove od turističkih agencija, koja su potrebna za održavanje hladnog pogona (troškovi plaća stalno zaposlenih djelatnika, razne naknade i sl.), zbog čega je prisiljeno istim agencijama davati dodatne popuste na cijenu, što negativno utječe na financijski položaj društva. Na taj način stvara se negativna spirala što bi trebalo promijeniti na način da se prodajom dijela imovine stvori radni kapital od cca 17,6 mln kuna, čime društvo više ne bi trebalo predujmove od turističkih agencija niti istima davati popuste na konačnu cijenu, što bi u konačnici povećalo dobit Društva.

- Dio sredstava od prodaje imovine Društvo će iskoristiti za investiciju u obnovu hotela Mediteran, što će omogućiti povećanje cijene smještaja i povećanje iskoristivosti preostalih smještajnih kapaciteta.

Očekivani efekt investicije je podizanje prosječne cijene smještaja s cca 24,1 eur/noćenju na cca 28 eur po završetku investicije i povećanje broja noćenja za dodatnih 10.000 u razdoblju od 5 godina.

- Osim fizičkog povećanja prometa i povećanja cijene usluge, strateški cilj Društva je i povećanje udjela vanpansionskih prihoda, s trenutnih cca 12% na 15% u razdoblju od 5 godina.

- Uštede na troškovima prije svega odnose se na smanjenje troška osoblja, odnosno troškova bruto plaća zaposlenih djelatnika.

Ove uštede postići će se smanjenjem broja stalno zaposlenih djelatnika uz stimulirajuće otpremnine. Društvo na 30.11.2012. zapošljava 92 stalno zaposlena djelatnika, a cilj je u konačnici imati 80 stalno zaposlenih djelatnika, što će se postići već u 2013.godini i za što treba izdvojiti cca 980.000 hrk za otpremnine.

- Boljom organizacijom rada po svim objektima broj sezonskih djelatnika planiran je na maksimalno 129 zaposlenika, što se neće odraziti na kvalitetu same usluge. Ovim će se postići uštede na bruto godišnjem trošku plaća od cca 800.000 hrk, a trošak osoblja po



završetku petogodišnjeg plana poslovanja kretati će se na razini od 25-30% od razine ostvarenih poslovnih prihoda, što je u skladu s poslovnjem branše, dok je trenutno na razini od cca 42%.

- Ostale značajnije uštede planiraju se postići na troškovima održavanja objekta, sitnom inventaru, materijalima za čišćenje i sl., pazeći pri tom da razina uštede ne ide na štetu kvalitete usluge.

## 4.5. Plan poslovanja

### 4.5.1. Prihodi

- Planirani broj noćenja po mjesecima 2013

Mjesec	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Broj dana	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Maks.broj noćenja										
Hotel Minerva	9.960	10.292	9.960	10.292	10.292	9.960	10.292	9.960	10.292	121.180
Hotel Podgora	11.880	12.276	11.880	12.276	12.276	11.880	12.276	11.880	12.276	144.540
Hotel Mediteran	10.380	10.726	10.380	10.726	10.726	10.380	10.726	10.380	10.726	126.290
Depadansa Borak	600	620	600	620	620	600	620	600	620	7.300
Ukupno maks.broj noćenja:	32.820	33.914	32.820	33.914	33.914	32.820	33.914	32.820	33.914	399.310
<b>OSTVARENO</b>	<b>9.000</b>	<b>12.000</b>	<b>22.000</b>	<b>31.000</b>	<b>32.000</b>	<b>22.000</b>	<b>10.000</b>	<b>1.500</b>		<b>139.500</b>
<i>Prosječna iskoristivost smješt.jedinica (Occupancy)</i>	<i>27%</i>	<i>35%</i>	<i>67%</i>	<i>91%</i>	<i>94%</i>	<i>67%</i>	<i>29%</i>	<i>5%</i>	<i>0%</i>	<i>35%</i>
<i>Iskoristivost - eurostat</i>	<i>34,3</i>	<i>43,8</i>	<i>66,8</i>	<i>91,2</i>	<i>97</i>	<i>70,4</i>	<i>36,1</i>	<i>22,3</i>		

Izvor: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/tourism/data/database> na 11.3.2013.

U 2013. planirana je iskoristivost kapaciteta povećana je za 7.000 noćenja u odnosu na 2012. i još uvijek manja nego što je iskoristivost drugih poduzetnika iz branše prema podacima Eurostata za Hrvatsku za 2012.godinu.

- Prihodi od smještaja 2013. - HOTELI

	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	
Cijena eur (bez pdv)	20	20	23	26	28	23	20	20	24,1
Cijena hrk (bez pdv)	150	150	172,5	195	210	172,5	150	150	181
Ukupni prihod - HOTELI									
EUR	180.000	240.000	506.000	806.000	896.000	506.000	200.000	30.000	3.364.000
<b>HRK</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.800.000</b>	<b>3.795.000</b>	<b>6.045.000</b>	<b>6.720.000</b>	<b>3.795.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>225.000</b>	<b>25.230.000</b>

Ukupno ostvareni prihodi od smještaja u 2013. iznose 25.230.000 uz prosječnu cijenu noćenja od 181 hrk (24,1eur)

- **Prihodi od kampa 2013.**

<b>Kamp</b>	V	VI	VII	VIII	IX	X	V-X
Maks.broj noćenja	4.500	9.000	9.300	9.300	9.000	3.000	44.100
Ostvareno	700	3.200	6.500	7.000	4.500	400	22.300
Iskoristivost	16%	36%	70%	75%	50%	13%	50,6%
Cijena eur	8	8	12	12	8	8	
Cijena HRK	60	60	90	90	60	60	
Prihod EUR	5.600	25.600	78.000	84.000	36.000	3.200	232.400
<b>Prihod HRK</b>	<b>42.000</b>	<b>192.000</b>	<b>585.000</b>	<b>630.000</b>	<b>270.000</b>	<b>24.000</b>	<b>1.743.000</b>

- **Vanpansionski prihodi 2013.**

	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	
<b>Vanpansionski prihodi</b>									
eur	23.400	31.200	65.780	104.780	116.480	65.780	26.000	3.900	437.320
<b>hrk</b>	<b>175.500</b>	<b>234.000</b>	<b>493.350</b>	<b>785.850</b>	<b>873.600</b>	<b>493.350</b>	<b>195.000</b>	<b>29.250</b>	<b>3.279.900</b>

Vanpansionski prihodi u 2013. planirani su na razini od 12,1% ukupnih poslovnih prihoda.

- **Prihodi od najma 2013.**

Ovi se prihodi kreću na razini cca 600.000 hrk godišnje.

- **Rekapitulacija prihoda 2013.**

Pansionsionske usluge - hotelski smještaj	25.230.000
Prihodi od kampa	1.743.000
Vanpansionske usluge	3.279.900
Prihodi od najma	600.000
<b>UKUPNO hrk</b>	<b>30.852.900</b>
UKUPNO eur	4.113.720

- Plan prihoda 2013-2017

	1	2	3	4	5
Prihodi	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Hotelski smještaj</b>					
Maks.broj noćenja	399.310	392.010	392.010	392.010	392.010
Ukupno noćenja - hoteli	139.500	140.000	142.000	145.000	150.000
<i>Prosječna iskoristivost smješt.jedinica (Occupancy) na god.razini</i>	<i>35%</i>	<i>36%</i>	<i>36%</i>	<i>37%</i>	<i>38%</i>
Prosj.cijena noćenja hrk	180,9	210,0	210,0	210,0	210,0
<b>Prosj.cijena noćenja eur</b>	<b>24,1</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
<b>Prihodi pansionski - hoteli hrk</b>	<b>25.230.000</b>	<b>29.400.000</b>	<b>29.820.000</b>	<b>30.450.000</b>	<b>31.500.000</b>
<b>Kamp</b>					
Broj noćenja - kamp	22.300	22.300	22.300	22.300	22.300
Prosj.cijena noćenja hrk	78,2	82,5	90,0	90,0	90,0
<b>Prosj.cijena noćenja eur</b>	<b>10,4</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Prihodi kamp - hrk</b>	<b>1.743.000</b>	<b>1.839.750</b>	<b>2.007.000</b>	<b>2.007.000</b>	<b>2.007.000</b>
<b>Vanpansionski prihodi - hrk</b>	<b>3.264.300</b>	<b>3.904.969</b>	<b>4.137.510</b>	<b>4.543.980</b>	<b>5.026.050</b>
<b>% od (kamp+pansion)</b>	<b>12,1%</b>	<b>12,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>14,0%</b>	<b>15,0%</b>
<b>Ostali prihodi</b>	<b>600.000</b>	<b>650.000</b>	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>30.837.300</b>	<b>35.794.719</b>	<b>36.664.510</b>	<b>37.700.980</b>	<b>39.233.050</b>

## 4.5.2. Rashodi

- Trošak osoblja

<b>Stalno zaposleni</b>	
Broj	80
Prosj.mj.bruto plaća	6.050
Godišnji trošak	5.808.000
<b>Sezonski</b>	
Broj	129
Prosj.mj.bruto plaća	5.500
Broj mjeseci rada	6
Godišnji Trošak	4.257.000
<b>Ukupno bruto god.plaća</b>	<b>10.065.000</b>

▪ **Materijalni troškovi**

	2013	2014	2015	2016	2017
Utrošak energenata	1.850.238	2.147.683	2.199.871	2.262.059	2.353.983
Utrošak hrane i pića	5.859.087	6.800.997	6.966.257	7.163.186	7.454.280
Ostali materijalni troškovi	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
<b>Ukupno</b>	<b>9.209.325</b>	<b>10.448.680</b>	<b>10.666.128</b>	<b>10.925.245</b>	<b>11.308.263</b>

Materijalni su troškovi planirani na osnovi dosadašnjeg poslovanja, odnosno utrošak energenata kreće se na razini od cca 6% od ukupnih poslovnih prihoda, a utrošak hrane i pića na razini od 19%. Ostali materijalni troškovi su nevezani za visinu poslovnih prihoda i kreću se na godišnjoj razini od cca 1,5 mln hrk.

▪ **Rekapitulacija rashoda 2013-2017.**

	2013	2014	2015	2016	2017
Materijalni troškovi	9.209.325	10.448.680	10.666.128	10.925.245	11.308.263
Trošak osoblja	10.065.000	10.065.000	10.065.000	10.065.000	10.065.000
Troškovi usluga i ostali troškovi	4.500.000	4.500.000	4.800.000	4.800.000	5.000.000
Otpremnine	980.000				
<b>UKUPNO:</b>	<b>24.754.325</b>	<b>25.013.680</b>	<b>25.531.128</b>	<b>25.790.245</b>	<b>26.373.263</b>

U 2013. planirane su 980.000 hrk za otpremnine 12 djelatnika.

## 4.5.3. Račun dobiti i gubitka 2013.-2017.

Godina / Stavka	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>53.337.300</b>	<b>35.794.719</b>	<b>36.664.510</b>	<b>37.700.980</b>	<b>39.233.050</b>
<i>Pansion/polupansion</i>	<i>25.230.000</i>	<i>29.400.000</i>	<i>29.820.000</i>	<i>30.450.000</i>	<i>31.500.000</i>
<i>Auto kamp</i>	<i>1.743.000</i>	<i>1.839.750</i>	<i>2.007.000</i>	<i>2.007.000</i>	<i>2.007.000</i>
<i>Vanpansion</i>	<i>3.264.300</i>	<i>3.904.969</i>	<i>4.137.510</i>	<i>4.543.980</i>	<i>5.026.050</i>
<i>Ostali</i>	<i>600.000</i>	<i>650.000</i>	<i>700.000</i>	<i>700.000</i>	<i>700.000</i>
<i>Izvanredni prihod - prodaja imovine</i>	<i>22.500.000</i>				
<b>Rashodi ukupno</b>	<b>32.318.560</b>	<b>25.013.680</b>	<b>25.531.128</b>	<b>25.790.245</b>	<b>26.373.263</b>
<b>Materijalni troškovi</b>	<b>9.209.325</b>	<b>10.448.680</b>	<b>10.666.128</b>	<b>10.925.245</b>	<b>11.308.263</b>
<i>Sirovine i materijal</i>	<i>5.859.087</i>	<i>6.800.997</i>	<i>6.966.257</i>	<i>7.163.186</i>	<i>7.454.280</i>
<i>Energenti</i>	<i>1.850.238</i>	<i>2.147.683</i>	<i>2.199.871</i>	<i>2.262.059</i>	<i>2.353.983</i>
<i>Ostali materijalni troškovi</i>	<i>1.500.000</i>	<i>1.500.000</i>	<i>1.500.000</i>	<i>1.500.000</i>	<i>1.500.000</i>
<b>Troškovi usluga i ostali troškovi</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.800.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Trošak osoblja</b>	<b>10.065.000</b>	<b>10.065.000</b>	<b>10.065.000</b>	<b>10.065.000</b>	<b>10.065.000</b>
<b>Otpremnine</b>	<b>980.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Izvanredni rashod - knjig.vrij.prodane imovine</b>	<b>7.564.235</b>				
<b>EBITDA (Dobit prije amortizacije, kamata i poreza)</b>	<b>21.018.740</b>	<b>10.781.039</b>	<b>11.133.383</b>	<b>11.910.735</b>	<b>12.859.788</b>
<i>Amortizacija</i>	<i>6.739.661</i>	<i>4.875.552</i>	<i>4.875.552</i>	<i>4.875.552</i>	<i>4.875.552</i>
<b>EBIT (Dobit prije kamata i poreza)</b>	<b>14.279.079</b>	<b>5.905.487</b>	<b>6.257.831</b>	<b>7.035.183</b>	<b>7.984.236</b>
<i>Financijski rashodi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Bruto dobit</b>	<b>14.279.079</b>	<b>5.905.487</b>	<b>6.257.831</b>	<b>7.035.183</b>	<b>7.984.236</b>
<i>Osnovica za porez</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.629.744</i>	<i>7.984.236</i>
<i>Porez na dobit</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>325.949</i>	<i>1.596.847</i>
<b>NETO DOBIT</b>	<b>14.279.079</b>	<b>5.905.487</b>	<b>6.257.831</b>	<b>6.709.235</b>	<b>6.387.389</b>
<b>Kumulativ neto dobiti</b>	<b>14.279.079</b>	<b>20.184.567</b>	<b>26.442.398</b>	<b>33.151.632</b>	<b>39.539.021</b>

EBITDA u ukupnim prihodima kreće se na razini od 33% u 2017. godini.

▪ **Usporedba s drugim poduzetnicima iz djelatnosti:**

	Hotel Podgora d.d. (2011.)	Hoteli Tučepi d.d. (2011.)	Hotel Makarska d.d. (2011.)	Hoteli Živogošće d.d. (2011.)	Hoteli Brela d.d. (2011.)	Hoteli Podgora d.d.(2017.)
Prihodi '000hrk	26,6	79,8	61,5	30,6	88,5	39,2
Mat.troškovi	<b>11,2 (42%)</b>	25,8 (32%)	19,2 (32,%)	14,7 (48%)	24,5 (28%)	<b>11,3 (29%)</b>
Troškovi osoblja	<b>12 (45%)</b>	26,8 (34%)	20,3 (34%)	9,7 (32%)	26,3 (30%)	<b>10,0 (26%)</b>
Ostali rashodi	<b>3,3 (13%)</b>	7,5 (9%)	6,5 (11%)	1,7 (6%)	10,0 (11%)	<b>5,0 (13%)</b>
EBITDA	<b>0</b>	19,7 (25%)	14,6 (24%)	4,5 (14%)	27,7 (31%)	<b>12,9 (33%)</b>
Kapaciteti (broj kreveta cca)	<b>1094</b>	1470	1400			<b>1074</b>
Pros.j.prihod Hrk /smj.jedinici	<b>24.314</b>	54.286	43.929			<b>36.499</b>

Izvor: Godišnja financijska izvješća - FINA

## 4.5.4. Financijski tok 2013.-2017.

Godina / Stavka	2013	2014	2015	2016	2017
<b>PRIMICI</b>	<b>300.159.114</b>	<b>35.794.719</b>	<b>36.664.510</b>	<b>37.700.980</b>	<b>262.413.135</b>
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>30.837.300</b>	<b>35.794.719</b>	<b>36.664.510</b>	<b>37.700.980</b>	<b>39.233.050</b>
<b>Izvanredni prihod-prodaja imovine</b>	<b>22.500.000</b>				
<b>Izvori financiranja</b>	<b>246.821.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Prijenos postojećih izvora</i>	<i>246.821.814</i>				
<i>-dugotrajna imovina</i>	<i>237.391.808</i>				
<i>-kratkotrajna imovina</i>	<i>9.216.147</i>				
<i>-plać.troškovi bud.razdoblja</i>	<i>213.859</i>				
<b>Ostatak projekta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223.180.085</b>
<i>Osnovna sredstva</i>					<i>215.557.706</i>
<i>Obrtna sredstva</i>					<i>7.622.380</i>
<b>IZDACI</b>	<b>294.076.139</b>	<b>25.013.680</b>	<b>25.531.128</b>	<b>26.116.194</b>	<b>27.970.110</b>
<b>Investicije</b>	<b>269.321.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Postojeća osnovna sredstva</i>	<i>246.821.814</i>				
<i>Investicije u nova obrtna sredstva</i>	<i>7.622.380</i>				
<i>Investicije u nova osnovna sredstva - obnova hotela</i>					
<b>Troškovi poslovanja</b>	<b>24.754.325</b>	<b>25.013.680</b>	<b>25.531.128</b>	<b>25.790.245</b>	<b>26.373.263</b>
<i>Materijalni troškovi</i>	<i>9.209.325</i>	<i>10.448.680</i>	<i>10.666.128</i>	<i>10.925.245</i>	<i>11.308.263</i>
<i>Troškovi usluga i ostali troškovi</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.500.000</i>	<i>4.800.000</i>	<i>4.800.000</i>	<i>5.000.000</i>
<i>Trošak osoblja</i>	<i>10.065.000</i>	<i>10.065.000</i>	<i>10.065.000</i>	<i>10.065.000</i>	<i>10.065.000</i>
<i>Otpremnine</i>	<i>980.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Porezi iz dobiti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>325.949</b>	<b>1.596.847</b>
<b>Obveze po kreditu</b>					
<b>NETO PRIMICI</b>	<b>6.082.975</b>	<b>10.781.039</b>	<b>11.133.383</b>	<b>11.584.786</b>	<b>234.443.026</b>
<i>Kumulativ neto primitaka</i>	<i>6.082.975</i>	<i>16.864.014</i>	<i>27.997.397</i>	<i>39.582.183</i>	<i>274.025.208</i>

## 4.6. Bilanca

Stavka / godina	30.11.2012.	2013	2014	2015	2016	2017
AKTIVA						
<b>1. Dugotrajna imovina</b>	<b>237.391.808</b>	<b>235.059.913</b>	<b>230.184.361</b>	<b>225.308.810</b>	<b>220.433.258</b>	<b>215.557.706</b>
Nematerijalna imovina	7.100.729	6.863.763	6.626.797	6.389.831	6.152.865	5.915.899
Materijalna imovina	230.149.779	228.054.850	223.416.264	218.777.679	214.139.093	209.500.507
Financijska imovina	141.300	141.300	141.300	141.300	141.300	141.300
<b>2. Kratkotrajna imovina</b>	<b>9.216.147</b>	<b>13.705.355</b>	<b>24.486.394</b>	<b>35.619.776</b>	<b>47.204.562</b>	<b>58.467.503</b>
Nova ulaganja u obrtna sredstva		7.622.380				
Zalihe	1.083.953		7.622.380	7.622.380	7.622.380	7.622.380
Potraživanja	7.992.483					
Novac	139.711	6.082.975	16.864.014	27.997.397	39.582.183	50.845.123
Financijska imovina						
<b>3. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja</b>	<b>213.859</b>					
<b>4. Ukupno aktiva</b>	<b>246.821.814</b>	<b>248.765.267</b>	<b>254.670.755</b>	<b>260.928.586</b>	<b>267.637.821</b>	<b>274.025.208</b>
PASIVA						
<b>1. Kapital i rezerve</b>	<b>-5.836.952</b>	<b>248.765.267</b>	<b>254.670.755</b>	<b>260.928.586</b>	<b>267.637.820</b>	<b>274.025.209</b>
Upisani kapital	135.512.500	132.050.360	132.050.360	132.050.360	132.050.360	132.050.360
Rezerve	8.285.100	0	0	0	0	0
Revalorizacijske rezerve	134.283.665	131.305.099	128.326.534	125.347.968	122.369.403	119.390.837
Dobit/gubitak tekuće godine	-111.510.909	14.279.079	5.905.487	6.257.831	6.709.235	6.387.389
Zadržana dobit / preneseni gubitak	-187.051.922	-31.847.837	-17.568.758	-11.663.270	-5.405.439	1.303.795
Realizirane revalorizacijske rezerve u tekućoj godini		2.978.566	2.978.566	2.978.566	2.978.566	2.978.566
Zadržani dobitak iz revalorizacijske pričuve	14.644.614	0	2.978.566	5.957.131	8.935.697	11.914.262
<b>2. Dugoročne obveze</b>	<b>200.807.668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Obveze za jamstva RH	200.802.573					
Ostale obveze	5.095					
<b>3. Kratkoročne obveze</b>	<b>51.655.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja	42.691.990					
Obveze prema dobavljačima	7.137.781					
Obveze prema kreditnim instit.	-					
Ostale obveze	1.825.304					
<b>4. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja</b>	<b>196.023</b>					
<b>5. Ukupno pasiva</b>	<b>246.821.814</b>	<b>248.765.267</b>	<b>254.670.755</b>	<b>260.928.586</b>	<b>267.637.820</b>	<b>274.025.209</b>



## 4.7. Prijedlog predstečajne nagodbe

### ▪ Analiza tražbina prema veličini i kategoriji, te razina očekivanog namirenja sa prijedlozima rokova za namirenje

U nastavku dostavljamo analizu tražbina prema veličini, kategoriji (izlučna prava, različna prava, prioritetne tražbine, osigurane tražbine, neosigurane tražbine) i prijedlog rokova za njihovo namirenje.

Opis obveze:	iznos na 30.11.2012.	%	Napomena
Obveze po jamstvu MF RH glavnica, kamate, zat. kamate MF RH, Katančićeve 5, Zagreb OIB: 18683136487	200.802.573	79,53	razlučno pravo
Obveza prema MF RH za poreze doprinos iz i na plaću zaposlen.	28.912.332	11,45	prioritetna tražbina razlučno pravo
Obveze prema dobavljačima	7.137.781	2,82	za 4.188.662 dogov. rokovi pl. uz osig. zadužnica. Ostalo neosigurano
Obveze za pretpl. Kupaca	14.726	0	neosigurano.
Obveze prema MF RH zat. Kam na neplaćene poreze i doprinose	10.608.059	4,2	neosigurana tražbina
Croatia osiguranje d.d. Metković OIB:26187994862	389.093	0,15	razlučno pravo
Obveze prema MF RH za porez na dodanu vrijednost	834.127	0,33	neosigurana tražbina
Obveze prema MF RH za član.TZ spom. Renta, dopr. HGK,	551.371	0,21	neosigurana tražbina
Obveza prema MF RH za porez na dohodak	137.200	0,05	neosigurana tražbina
Obveze prema MF RH za porez na potrošnju	136.965	0,05	neosigurana tražbina
Obveze za boravišnu pristojbu	761.085	0,3	osigurano zadužn.
Obveze prema MF RH za doprin. za Nadzorni odbor	750.851	0,29	neosigurana tražbina
Euroleasing d.o.o. Remetinačka cesta 98, Zagreb OIB: 48922277230	5.095	0	izlučno pravo
Obveza za predujam Maestral s.r.o.Slovačka	213.859	0,08	neosigurana tražbina
Obveze prema zaposlenima	1.207.626	0,47	
<b>UKUPNO:</b>	<b>252.462.743</b>	<b>100</b>	

**Rokovi podmirenja**

Prihvaćanjem programa financijskog i operativnog restrukturiranja vjerovnici će biti u cjelosti namireni. Rješavanjem obveza prema Ministarstvu financija Republike Hrvatske pretvaranjem istih u udjele u temeljnom kapitalu, Društvo će osigurati likvidnost te pozitivno poslovanje u narednom periodu. Prema zakonu o financijskom poslovanju Društvo je napravilo sporazume sa većim dobavljačima i dogovorilo dinamiku plaćanja uz osiguranje izdavanjem zadužnica (tablica u prilogu).

**Namirenje u slučaju stečaja**

Važno je napomenuti da stečaj nije opcija koju Društvo očekuje kao rezultat predstečajne nagodbe.

Stečaj bi imao negativan utjecaj na poslovanje Društva, a radnici bi morali napustiti svoja radna mjesta.

Ministarstvo Financija Republike Hrvatske kao najveći vjerovnik ima osigurana različna prava vezana uz imovinu Društva.

**Troškovi restrukturiranja**

Troškovi postupka predstečajne nagodbe se odnose na troškove revizije, plaće predstečajnog upravitelja sukladno pravilniku koji će donijeti Ministarstvo Financija. (Procjena 70.000,00 kuna)

▪ **Tablica: Sporazumi s vjerovnicima – dinamika plaćanja**

R.B.	VJEROVNIK	2012		2013									UKUPNO	
		XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX		
1.	CROATIA OSIGURANJE	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	68.929			604.929
2.	VAJDA d.d.			37.846			100.000							137.846
3.	PRAONA d.o.o.			99.086	100.000	100.000	100.000	100.000						499.086
4.	PODRAVKA d.d.			70.000	67.346									137.346
5.	PEKARA KRKA d.o.o.					84.522	100.000	100.000	100.000					384.522
6.	MEGGLE HRVATSKA	51.532	100.000	50.000										201.532
7.	PODGORA ČISTOĆA d.o.o.		47.257			100.000	100.000	100.000	100.000					447.257
8.	BRAĆA PIVAC d.o.o.		130.709					100.000	200.000	200.000	200.000	200.000		1.030.709
9.	MARIS DATA d.o.o.		56.182	50.000	50.000	50.000								206.182
10.	KING TRADE d.o.o.		19.863		50.000	50.000								119.863
11.	VODOVOD		119.390			100.000	100.000	100.000						419.390
12.	TUR. ZAJED. OPČ. PODG.			112.000	112.000	112.000	112.000	115.085						563.085
		<b>118.532</b>	<b>540.401</b>	<b>485.932</b>	<b>446.346</b>	<b>663.522</b>	<b>679.000</b>	<b>682.085</b>	<b>467.000</b>	<b>268.929</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		<b>4.751.747</b>

