

HOTEL DUBROVNIK d.d.
Zagreb, Ljudevita Gaja 1

**MEĐUIZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA
I IZJAVA ODGOVORNIH OSOBA
o stanju Društva za IV. tromjesečje 2009.**

Zagreb, siječanj 2010.

1. REZULTATI POSLOVANJA

Privremeni ukupni rezultati poslovanja Hotela Dubrovnik d.d. u 2009. godini osjetno su niži od ostvarenja u prethodnoj godini, što se osobito odnosi na rezultate u IV. tromjesečju.

Ukupan prihod koji je ostvaren u ovoj godini iznosi 46,3 milijuna kuna, što predstavlja smanjenje od 12,7%. U strukturi ukupnog prihoda najveći pad zabilježen je na prihodima iz osnovne djelatnosti (prihodi od smještaja, i prihodi od ugostiteljstva). Pad ukupnog prihoda zabilježen je u drugom, trećem i četvrtom tromjesečju, pri čemu je najveći pad ostvaren u četvrtom tromjesečju, i to od 26,1%, što je isključivo posljedica smanjenja potražnje za uslugama smještaja te promjena strukture gostiju (veća zastupljenost grupa). Inače, prihodi osnovne djelatnosti u 2009. godini činili su 78,9% svih prihoda Društva. Očito je da je globalna financijska i gospodarska kriza pogodila i poslovanje Društva, i to naročito u IV. tromjesečju izvještajnog razdoblja.

Za razliku od ukupnog prihoda, ukupni rashodi Društva u 2009. godini manji su za svega 2,0%, a isti su iznosili 32,2 milijuna kuna, uglavnom zbog manjih troškova osoblja (smanjenje broja radnika), manjih materijalnih troškova te manjih još nekih drugih troškova (troškovi vode, troškovi promidžbe, troškovi usluga tekućeg i investicijskog održavanja, provizija za buking, troškovi dnevnica, i dr.), iako su neki drugi troškovi zabilježili porast (troškovi amortizacije, isplate po sudskim sporovima, i dr.).

Zbog osjetnog pada ukupnog prihoda te neznatnog pada ukupnih rashoda bruto dobit Društva bilježi smanjenje od 29,7%, pri čemu je dobit u IV. tromjesečju manja čak za 53,6%.

Ukupna imovina Društva u usporedbi s prethodnom godinom smanjena je za 6,0%, uglavnom kao posljedica većeg iznosa isplaćene dividende za 2008. godine od iznosa ostvarene dobiti u 2009. godini, podmirenja zaostale jednogodišnje obveze za spomeničku rentu te isplaćenih troškova po sudskim sporovima s bivšim radnicima.

U strukturi ukupne imovine Društva smanjila se vrijednost i dugotrajne materijalne imovine (redovni godišnji otpis, povrat ulaganja u državne obveznice), i vrijednost kratkotrajne imovine.

Ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu povećala su se za 2,7 puta, uglavnom zbog uvođenja bržeg i bežičnog interneta.

2. OPIS GLAVNIH RIZIKA I NESIGURNOSTI KOJIMA JE DRUŠTVO IZLOŽENO

2.1. Izloženost Društva cjenovnom riziku

Izloženost Društva cjenovnom riziku nije prevladavajući čimbenik hotelsko-ugostiteljske djelatnosti. Ali, ipak, uslijed utjecaja globalne financijske i ekonomske krize te smanjene potražnje za uslugama Društva, osobito u II., III. i IV. tromjesečju, prisutno je niže ostvarenje prosječnih prodajnih cijena noćenja zbog promjene strukture gostiju u Hotelu, i to u korist noćenja s nižim prodajnim cijenama (grupni aranžmani).

Inače, na području prodaje usluga Društva kontinuirano se prati kretanje potražnje svih usluga te kretanje prodajnih cijena konkurencije na domaćem i inozemnom tržištu. Prodajne cijene nastoji se zadržati na razini većoj od izravnih konkurenata, koristeći prednost lokacije Hotela, koji je smješten u samom centru grada. Na području ulaznih troškova izloženost cjenovnom riziku ovisi o kretanju cijena materijala, osobito namirnica, i vanjskih usluga.

2.2. Rizik promjene tečaja

Rizik promjene tečaja prisutan je zbog mogućih promjena tečajeva stranih valuta, i to u najvećoj mjeri EUR-a. Značajan dio svojih usluga za noćenja te usluga iznajmljivanja poslovnih prostora Društvo naplaćuje u EUR-ima ili u kunama uz valutnu klauzulu. Svi ugovori o najmu poslovnih prostora zaključeni su u EUR-ima s plaćanjem u kunama. Najznačajniji od ovih ugovora imaju ugrađenu odredbu o usklađenju godišnje zakupnine s kretanjem godišnje inflacije.

Najveći dio financijske imovine Društva koji se nalazi u oročenim deviznim depozitima u poslovnim bankama, također je izložen riziku promjene tečaja.

Zbog neznatne promjene tečaja domaće valute prema EUR-u na kraju izvještajnog razdoblja u odnosu na tečaj na zadnji dan prošle godine utjecaj ovog rizika u ovoj godini je gotovo zanemariv.

2.3. Kamatni rizik

Izloženost Društva kamatnom riziku prisutna je samo kod oročenih deviznih depozita u poslovnim bankama. Kod svih banaka kamate na te depozite ovise o kretanju kamatnih stopa na europskom financijskom tržištu. Kamatne stope na oročene devizne depozite Društva prema kraju izvještajnog razdoblja bilježe smanjene u odnosu na prošlu godinu, iako to smanjenje nije bitno utjecalo na smanjenje financijskih prihoda. Ugovori o oročenim deviznim depozitima zaključeni su na rok od 3 do 6 mjeseci.

Društvo nema kreditnih zaduženja, pa ni kamatnog rizika u tom dijelu poslovanja.

2.4. Kreditni rizik

Izloženost kreditnom riziku nije toliko izražena, budući da su sva ulaganja novčanih sredstava u financijske plasmane realizirana kod prvoklasnih domaćih banaka u stranom vlasništvu. Niti jedan od ovih depozita nije osiguran nekim od instrumenata osiguranja stranih banaka u čijem su ove banke vlasništvu.

Na području naplate potraživanja od kupaca ne ugovaraju se duži rokovi plaćanja. Nešto veći rizik da se neka potraživanja neće naplatiti prisutna je samo kod nekih turističkih agencija te manjih domaćih kupaca. Procjenjuje se da će se najveći dio tih potraživanja naplatiti, ali s nešto dužim rokovima plaćanja.

Potraživanja od kupaca za zakupninu od prostora u najmu osigurana su kunskim depozitima u visini od 1 do 3 mjesečne zakupnine.

Eventualni kreditni rizik umanjen je dijelom s naplatom usluga u gotovini.

2.5. Rizik likvidnosti i rizik tijeka gotovine

Društvo već godinama nije izloženo riziku likvidnosti. Od 2006. godine Društvo nema nikakvih, niti dugoročnih niti kratkoročnih, kreditnih obveza. Najveći dio poslovanja financiran je vlastitim sredstvima, a jedan manji dio tuđim izvorima, koji su sadržani u nedospjelim kratkoročnim obvezama.

3. FINACIJSKO STANJE DRUŠTVA

3.1. Zaduženost Društva

Iskazujući zaduženost Društva preko koeficijenta zaduženosti i faktora zaduženosti (broj godina potrebnih za podmirenje ukupnih obveza visinom dobitka i amortizacije) vidljivo je da je Društvo gotovo nezaduženo, Ukupne obveze Društva, uključujući i rezerviranja, na dan sastavljanja bilance čine svega 2,8% ukupne aktive.

Niska zaduženost Društva na drugoj strani ima za posljedicu visoki udjel vlastitih sredstava u ukupnim izvorima sredstava od 97,2%.

4. PRIKAZ OSTALIH OBAVIJESTI, DOGAĐAJA I PODATAKA

4.1. Obavijest o zaštiti okoliša

Hotelsko-ugostiteljska djelatnost nije djelatnost koja bi mogla ugroziti okoliš. U odnosu na prošlo izvještajno razdoblje na ovom području nema nekih posebnih činjenica koje bi bile od posebnog značaja.

4.2. Bitniji poslovni događaji nakon isteka IV. tromjesečja 2009.

Nakon isteka IV. tromjesečja 2009. godine trend smanjenja poslovne aktivnosti nastavljen je i u siječnju 2010., prvenstveno gledajući kroz ostvarenje broja noćenja u tom mjesecu.

4.3. Obavijest o stjecanju vlastitih dionica i kretanje vrijednosti dionica

U dužem razdoblju Društvo nije stjecalo vlastite dionice. Promet dionicama Društva je gotovo zanemariv, budući da je u prethodne dvije godine bilo svega 19 burzovnih transakcija, od čega su četiri bile u IV. tromjesečju ove godine. U tom razdoblju od dvije godine najviša vrijednost dionice bila je 1.400 kn (nominalna: 380,00 kn), a zadnje transakcije koje su bile 10.12.2009. realizirane su po prosječnoj cijeni od 578,99 kn.

Međutim, budući da je, upravo zbog malog broja transakcija dionica na Zagrebačkoj burzi, na Izvanrednoj Glavnoj skupštini Društva održanoj 30. listopada 2009. donesena odluka o povlačenju dionica s uređenog tržišta, a na toj skupštini predstavnik Hrvatskog fonda za privatizaciju glasovao je protiv te odluke, sukladno članku 332. Zakona o tržištu kapitala Društvo se obvezalo svim dioničarima koji na

skupštini glasuju protiv te odluke otkupiti njihove dionica uz pravičnu naknadu propisanu stavkom 5. članka 332. Zakona.

Sukladno stavku 9. istog članka pravičnom naknadom smatra se prosječna cijena dionica ostvarena na uređenom tržištu, izračunata kao ponderirani prosjek svih cijena ostvarenih na uređenom tržištu u zadnja tri mjeseca prije dana objave poziva za glavnu skupštinu. Kako u tom razdoblju transakcija dionicama Društva na Burzi nije bilo pravičnu naknadu potrebno je odrediti sukladno točki UP 74 Međunarodnog računovodstvenog standarda 39.

5. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA

5.1. *Donošenje godišnjih poslovnih planova*

Društvo kontinuirano donosi svoje godišnje poslovne planove, koji se baziraju na ostvarenjima prethodnih godina, raspoloživim kapacitetima te očekivanjima za svaku narednu godinu.

Tako doneseni planovi pokazuju ostvarenja na niže, što se dogodilo i u 2009. godini, i to osobito u zadnja dva mjeseca II. tromjesečja i u srpnju i rujnu III. tromjesečja te osobito u sva tri mjeseca IV. tromjesečja. Podbačaj plana posljedica je negativnog utjecaja svjetskih recesijskih kretanja.

5.2. *Djelovanje Društva na području istraživanja i razvoja*

U Društvu se redovito prati razvoj tehnoloških postupaka u procesima nabave i uskladištenja namirnica i pića, pripremu hrane i njezino posluživanje. U Hotelu je već 3 godine uvedena međunarodna norma ISO 22000:2005, koja uključuje HACCAP. Hotel Dubrovnik je prvi hotel, a peta tvrtka u Hrvatskoj, u koji je uvedena ova norma. Tijekom lipnja ove godine proveden je postupak recertifikacije te norme, s pozitivnim ishodom, tj. s produljenjem certifikata na daljnje tri godine.

U narednom razdoblju planira se uvođenje integralnog informacijskog sustava za praćenje svih procesa rada, od recepcije, preko hrane i pića do posloводства. Tijekom IV. tromjesečja zaključen je ugovor o tome, a početkom 2010. godine započela je i njegova realizacija.

Udovoljavajući zahtjevima i potrebama suvremenog gosta za što modernijom komunikacijskom tehnologijom tijekom III. tromjesečja realiziran je ugovor o uvođenju bržeg pristupa internetu, uključujući i bežični internet, tako da sada u svim sobama i prostorima u Hotelu postoji pristup internetu. Osim toga, planira se i uvođenje interaktivnog PAY-TV te kupnja "flet" televizora.

5.3. *Očekivana kapitalna investicija u budućnosti*

Društvo kontinuirano vodi brigu o svom razvoju. Već nekoliko godina intenzivno se radi na rješavanju problema hotelske garaže, koja bi zamijenila postojeći parking u blizini Hotela, u Praškoj ulici br. 5.

Uređenje poslovnog prostora u Gajevoj 12, recepcije i prostora na 1. katu samog Hotela, također su ciljevi koji se planiraju realizirati. Osim tih investicija u planu je i preuređenje jednog broja manjih jednokrevetnih soba u dvokrevetne, čime će se ukupan kapacitet smanjiti za 17 soba. Realizacija ovih aktivnosti očekuje se u narednom razdoblju.

6. IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Prema našem najboljem saznanju privremeni financijski izvještaji za četvrto tromjesečje i financijski izvještaj kumulativno za svih dvanaest mjeseci 2009. godine Hotela Dubrovnik d.d. sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvješćivanja (MSFI) i Zakonom o računovodstvu te daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, dobitaka i gubitaka, financijskog položaja i poslovanja Društva. Zbog relativno kratkog roka za predaju ovih izvještaja, zbog mogućih još nekih naknadnih knjiženja, očekuju se manja odstupanja u konačnom izvještaju za 2009. godinu. Međutim, ta knjiženja neće bitno promijeniti opću sliku o poslovanju Društva u 2009. godini u odnosu na privremeni izvještaj.

Međuizvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Zagreb, 29. siječnja 2010.

Potpisano u ime Društva:

Andrija Marić, predsjednik Uprave

Andrijana Crnogorac, rukovoditelj fin. rač. poslova