

IZVJEŠĆE UPRAVE – DIREKTORA DRUŠTVA O POSLOVANJU I STANJU DRUŠTVA U 2013. GODINI

UVODNA RIJEČ UPRAVE

I ove godine nastavljen je dugogodišnji trend ulaganja u dugotrajnu imovinu koji rezultira sve većom kvalitetom pruženih usluga, što uz pojačanu marketinšku aktivnost pozitivno utječe na rezultate poslovanja. Tako su se i ove godine ostvarili bolji financijski rezultati poslovanja od prošle godine i od plana unatoč smanjenom broju dolazaka i noćenja turista uzrokovanih nepovoljnijem rasporedu vjerskih blagdana, kasnijem otvaranju G.H. Imperial zbog investicije i lošijim vremenskim prilikama u predsezoni. Međutim prosječan rast cijena po noćenju od 6,6% rezultirao je rastom ukupnih prihoda, a time i dobiti. Uprava Društva ocjenjuje poslovnu 2013. godinu iznimno uspješnom.

Uprava Društva zahvaljuje se na podršci i povjerenju svim dioničarima, poslovnim partnerima i bankama, a posebno zahvaljuje na doprinosu svim zaposlenicima, te predstavlja ovaj izvještaj o rezultatima poslovanja i stanja u Društvu.

ZAPOSLENOST

Na dan 31.12.2013. godine u Imperial d.d. bilo je zaposleno ukupno 248 radnika, od toga 5 radnika na određeno i 4 pripravnika.

Broj ukupno zaposlenih smanjen za 8 radnika u odnosu na 2012. godinu, a radi se o odlasku radnika u mirovinu.

U turističkoj sezoni bilo je zaposleno najviše 251 sezonskih radnika.

Prosječna neto plaća za 2013. godinu iznosi 5.165 kuna što je 2,3% više nego u istom razdoblju prošle godine.

Prosječna bruto plaća za 2013. godinu iznosi 7.098 kuna što je 2,6% više nego u istom razdoblju prošle godine.

Troškovi osoblja (bruto 2 plaće) u 2013. godini iznosili su 28,8 milijuna kuna, što je 1,3% manje u odnosu na 2012. godinu. Ukupni troškovi rada iznose 33,9 milijuna kuna, što je 3,8% manje u odnosu na 2012. godinu. Za potrebe edukacija radnika i rukovoditelja u 2013. godini utrošeno je 184,0 tisuća kuna.

Troškovi za potrebe otpremnine radnicima tj. za prijevremeni odlazak u mirovinu, iznose ukupno 310,0 tisuća kuna. Isplata plaća i svih obveza prema zaposlenima, bila je redovita.

REZULTATI POSLOVANJA – FIZIČKI POKAZATELJI

U 2013. godini ostvareno je 679.772 noćenja, što je za 4,0% manje od 2012. godine i to:

- u hotelima je ostvareno 161.315 noćenja, što je 9,5% manje od 2012. godine;
- turističkim naseljima je ostvareno 130.053 noćenja, što je 4,0% manje od 2012. godine;
- auto-kampovima je ostvareno 384.887 noćenja, što je za 1,5% manje od 2012. godine.

Od ukupno ostvarenih noćenja strani turisti sudjeluju sa 95,3%. Od ukupnog broja noćenja turisti iz Njemačke sudjeluju s 33,8%, Austrijanci 15,7%, Česi 11,4%, Slovenci 8,7%, Mađari 8,7% i Talijani 7,0%.

U odnosu na 2012. godinu, individualni gosti (uglavnom u kampovima) bilježe pad za 6,9%, alatman bilježi rast od 2,9%, a grupni aranžmani bilježe pad od 19,4%.

Iskorištenost kapaciteta u hotelima je manja u odnosu na 2012. godinu za 9,2%, kampovima manja za 1,2%, dok je u turističkim naseljima manja za 3,7%.

Prosječni boravak turista u hotelima iznosi 5,6 dana, u naseljima 6,6 dana i kampovima 7,8 dana.

Prosječne cijene po noćenju veće su u svim objektima. U odnosu na 2012. godinu veće su u hotelima za 11,3%, naseljima 4,5%, kampovima 8,6% i vilama 14,3% , i to je najviše rezultiralo povećanju financijskih učinaka.

REZULTATI POSLOVANJA – FINANCIJSKI POKAZATELJI

U 2013. godini, ostvareni su ukupni prihodi u iznosu od 122,6 mil. kuna, što je za 3,0 mil. kuna ili 2,5% više u odnosu na 2012. godinu.

Operativni prihodi ostvareni su u iznosu od 119,5 mil. kuna, što je za 2,8 mil. kuna ili 2,4% više od 2012. godine.

Ukupni troškovi Društva za 2013. godinu iznose 108,0 mil. kuna, što je za 4,0 mil. kuna ili 3,6% manje od 2012. godine.

Posebno ističemo povećanje utjecaja negativnih tečajnih razlika koje ukupno iznose 1,6 mil. kuna, (dok su u 2012. godini iznosile 296,3 tisuća kuna) a po osnovi kreditnih zaduženja s valutnom klauzulom.

Ostvarena dobit prije oporezivanja iznosi 14,6 mil. kuna, veća je za 7,1 mil. kuna ili 93,7% od 2012. godine.

Neto dobit iznosi 12,9 mil. kuna, a porez na dobit 1,7 mil. kuna.

U odnosu na 2012. godinu, produktivnost po zaposlenom, mjerena ukupnim приходima, je u 2013. godini bila veća za 6,8% i iznosi 417 tisuća kuna, dok je likvidnost Društva poboljšana u odnosu na 2012. godinu .

Kretanje cijena redovnih dionica (Društvo nema povlaštene dionice) na Zagrebačkoj burzi pratilo je trend ukupnog tržišta. Temeljni kapital iznosi 254,3 milijuna kuna i sastoji se od 635.855 redovnih dionica nominalne vrijednosti 400,00 kuna. Cijena redovnih dionica (HIMR-R-A) u 2013. godini kretala se od najniže 150,0 kuna do najviše 254,01 kuna, dok je prosječna godišnja iznosila 202,69 kuna.

Zaključna cijena dionice iznosila je 241,5 kuna.

Tržišna kapitalizacija u 2013. g. iznosila je 153,6 mil. kn, i veća je za 29,0 milijuna kuna ili 23,3% od 2012. godine.

ODNOSI SA BANKAMA, ULAGANJA I ZADUŽENOST

U tijeku 2013. godine bankama i drugim zajmodavcima uredno su podmirivane sve dospjele obveze, ili ukupno 34,0 mil. kuna (glavnice dugoročne 23,7 mil. kuna, kratkoročni kredit 4,2 mil. kuna, te kamate i naknade 6,1 mil. kuna).

Kapitalna ulaganja u 2013. godini za obnovu i modernizaciju objekata iznose 23,5 mil. kuna, za tekuće i investicijsko održavanje 4,8 mil. kuna, a za nabavu sitnog inventara iznose 1,5 mil. kuna. Dakle, ukupna ulaganja u 2013. godini iznose 29,7 mil. kuna, a kada pribrojimo iznos započelih investicija u 2012. g. od 7,0 mil. kuna tada ukupno iznose 36,7 mil. kuna.

Najznačajnije investicije su:

- izgradnja unutarnjeg i vanjskog bazena i sanacija terase hotela Imperial****
- modernizacija kotlovnice i postavljanje solarnih kolektora u TN San Marino***
- nabava i postava 22 mobilnih kućica u AC San Marino***

- modernizacija sanitarnih čvorova br. 3 i 5 i uređenje njihovih okućnica u AC San Marino^{***}
- modernizacija centralnog dijela kampa – soba, trgovina, te pomoćnih prostora i trga u AC San Marino^{***} (19 novih SJ – soba je kategorizirano sa 4*)
- obnova dijela šetnica, hortikulture, zamjena rasvjete, klupa, mjesta za otpad i sl. u AC San Marino^{***} i Padova 3^{***}
- plaćanje dijela rate (50%) za kupnju zemljišta za proširenje AC Padova 3^{***}
- obnova i modernizacija 12 apartmana u TN Suha Punta^{***Plus}
- osnivačka ulaganja (projekti i nadzori)

U 2013. godini vršio se je nadzor nad HACCP sustavom , kao i nastavak implementacije standarda ISO 9001 - 2000 na razini Društva.

Redovito se provode DDD mjere, preventivni nadzori nad pojavom legionele, kontrole kakvoće vode u bazenima, protuepidemijski nadzori, zdravstveni pregledi i zdravstvena edukacija zaposlenih.

U 2013. godini Društvo se dugoročno zadužilo u iznosu od 19,3 mil. kuna za investicijska ulaganja. Zaduženje se odnosi na kredit Erste & Steiermärkische bank d.d. čiji je dio od 7,0 mil. kuna već plasiran krajem 2012. g. zbog ranijeg početka investicijskih radova. Ukupno zaduženje po spomenutom kreditu je 26,3 mil. kuna.

Ukupne kreditne obveze Društva krajem 2013. godine iznose 154,7 mil. kuna i za 3,1 mil. kuna su manje u odnosu na stanje krajem 2012. godine ili 1,9%. Međutim u tom iznosu od 154,7 mil. kuna se nalaze kamate u iznosu od 1,3 mil. kuna koje se odnose na 2013. godinu, a koje su podmirene odmah početkom 2014. godine, tako da zapravo obveze po kreditima iznose 153,4 mil. kuna. Kada se umanjuje iznos navedenih kamata ove i prošle godine iznos kreditnih obveza je 2,9 mil. kuna manji u odnosu na stanje krajem 2012. godine.

Ukupne obveze Društva iznose 185,7 mil. kuna i kontinuirano bilježe trend smanjenja. Društvo uredno podmiruje sve svoje obveze.

RIZICI U POSLOVANJU

Na dan 31.12.2013. godine protiv Društva se vodi više sudskih sporova, no prema mišljenju Pravne službe i Uprave Društva ti sudski sporovi, koji su još u tijeku, ne bi trebali narušiti poslovanje Društva u narednom razdoblju.

Društvo je i nadalje izloženo tržišnim, valutnim i kreditnim rizicima, koji utječu na poslovanje, ali je njihov utjecaj pod nadzorom, te ne predstavlja veliku opasnost za stabilnost Društva.

KODEKS KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Društvo primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja izrađenog od strane Zagrebačke burze objavljenog na službenim stranicama Zagrebačke burze.

Podaci o značajnijim imateljima dionica dostupni su svakodnevno na službenim web stranicama SKDD (www.skdd.hr)

STRATEGIJA BUDUĆEG RAZVOJA DRUŠTVA

U pripremu turističke sezone 2014. do sada je uloženo 20,5 mil. kuna i to 15,0 mil. kuna u kapitalna ulaganja, 3,5 milijuna kuna u tekuće i investicijsko održavanje i 2,0 mil. kuna u obnovu osnovnih sredstava, sitnog inventara, radne odjeće, ruberine i informatičke opreme.

Najznačajnija ulaganja su:

- obnova i modernizacija preostalog centralnog dijela AC San Marino sa prenamjenom prostora i izgradnjom novih sadržaja (wellness sadržaji, prostor za animaciju, novi uslužni sadržaji) sa ciljem povećanja kategorije kampa na 4 *
- uređenje šetnice u AC San Marino
- uređenje tematskog dječjeg parka u AC San Marino
- nabava i postava 6 mobilnih kućica u AC San Marino
- obnova, modernizacija i proširenje terase restorana sa novim prodajnim mjestom u TN San Marino
- uređenje dijela fasade , te izmjena upravljačkog sustava (motora) liftova u hotelu Carolina
- osnivačka ulaganja (projekti i nadzori)
- Rješenje o novoj kategorizaciji kampa prema standardu od 4* ishodovano je početkom lipnja

Ulagачku aktivnost prati i pojačana promidžbena aktivnost, tako da je za troškove marketinga u 2014. godini planirano 4,5% od operativnih prihoda ili 4% više od 2013. godine.

Kontinuiranim ulaganjem obnovljen je i moderniziran veći dio kapaciteta Društva, izgrađeni novi sadržaji i povećana kvaliteta usluga, čime je poboljšana konkurentnost na turističkom tržištu.

Ostvaruje se kontinuirani rast poslovnih prihoda i dobiti u poslovanju, dosegnuta je održiva likvidnost i osiguran financijski i poslovni kredibilitet i ugled Društva, a time je, s obzirom na značaj Imperial d.d. u gospodarskom i društvenom životu otoka, značajno poboljšana image i konkurentna sposobnost cijele destinacije.

U narednom 5-godišnjem razdoblju planira se nastavak razvojnih aktivnosti, čime će se pored obnove i modernizacije preostalih kapaciteta, povećati prihod i dobit u poslovanju, osigurati će se ulaganja u nove sadržaje i poslove. U tom razdoblju planira se uložiti dodatnih 20. mil. €ura.

Polazeći od utvrđene dinamike rasta koje je Društvo ostvarilo u proteklih nekoliko godina, činjenice da je obnovljen veći dio kapaciteta, stanja bilance i razine zaduženosti, računajući i na doprinos novih ulaganja, može se zaključiti da Društvo ima realan potencijal za postepeni nastavak procesa obnove i modernizacije svojih kapaciteta, uključujući i nove projekte.

Napominje se da su hoteli Imperial, Carolina i sobe «Residence» u AC San Marino, te auto kamp San Marino već kategorizirani sa 4 zvjezdice, a na istu kategoriju planira se pozicionirati još hotel Padova i hotel Eva.

To je sukladno planskom pozicioniranju, odnosno, korporativnoj viziji otoka Raba kao turističke destinacije, u smislu potpune usmjerenosti na kvalitetu.

Ciljevi nastavka razvoja Imperial d.d. postavljeni su uz dozu opreza, respektirajući teške uvjete dosadašnje faze konsolidacije, sadašnje stanje, a posebno očekivanja i najave sve težih tržišnih uvjeta poslovanja cjelokupnog hrvatskog hotelijerskog sektora (posebno na otocima).

Napominje se da je CERP u veljači 2014. objavio javni poziv za iskazivanje interesa za kupnju većinskog paketa dionica u vlasništvu RH od 50,08% dionica.

U tijeku lipnja 2014. izvršena je analiza stanja u Društvu i procjena tržišne vrijednosti Društva, od strane procjenitelja kojega je na temelju javnog nadmetanja izabrao CERP.

Nakon toga očekuje se da će se objaviti i drugi javni poziv za dostavu obvezujućih ponuda za kupnju dionica Društva, pa je za pretpostaviti da će se do kraja 2014. godine i promijeniti vlasnička struktura, odnosno da će se Društvo privatizirati.

Stoga se očekuje da će se u narednim godinama ulagačke aktivnosti u Društvu povećati, što će unaprijediti konkurentnost objekata i destinacije na turističkom tržištu.

Završna napomena: Nakon proteka poslovne 2013. godine, a do izrade ovog izvještaja nije bilo neuobičajenih ili važnijih poslovnih događaja koji bi bitno mijenjali sliku poslovanja i stanja Društva prikazanu u ovom izvještaju.

Imperial d.d.
Direktor

/Vlado Miš, dipl.oecc./

Rab, lipanj 2014.