

INFORMACIJA

o kreditnom zaduženju privrednog društva Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ AD Budva, kod NLB banke AD Podgorica, u visini od 10.000.000,00 eura

Članom 57 stav 2 Zakona o budžetu i fiskalnoj odgovornosti ("Službeni list Crne Gore", br. 20/14, 56/14, 70/17, 04/18, 55/18, 66/19, 70/21, 27/23, 123/23 i 125/23), definisano je da se „privredna društva i pravna lica koja su u većinskom vlasništvu države odnosno opštine mogu dugoročno zaduživati uz prethodnu saglasnost Vlade, koja se daje na predlog Ministarstva finansija“.

Uzimajući u obzir prethodno navedeno, akcionarsko društvo Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ Budva, koje je u većinskom vlasništvu države, obratilo se resornom Ministarstvu turizma, zahtjevom broj: 04/1-5151, od 15. 10. 2024. godine, za dobijanje saglasnosti za kreditno zaduženje, u iznosu od 10 mil.€, kod NLB banke AD Podgorica, u cilju izvođenja radova na adaptaciji TN „Slovenska plaža“ - vila „Limun“, „Mangolija“, „Kana“ i „Mirta“.

U dopisu koji je dostavila Hotelska grupa „Budvanska rivijera“ AD Budva, navodi se da je Odbor direktora Društva na IX sjednici donio Odluku o odobravanju kreditnog zaduženja Društva, putem zaključenja ugovora o kreditu sa NLB bankom, u iznosu od 10 mil. €, po fiksnoj kamatnoj stopi od 3,90 %, sa rokom otplate kredita od 120 mjeseci, uključujući grejs period do 12 mjeseci. Takođe, kako je navedeno, data je saglasnost da izvršni direktor radi obezbjeđivanja potraživanja NLB banke ustanovi hipoteku na nepokretnostima u vlasništvu Društva, i to na hotel "Palas" i hotel "Castellastva" u Petrovcu.

Nadalje, u dostavljenom dokumentu je istaknuto da se planiranom adaptacijom, koja bi se finansirala iz kreditnih sredstava u iznosu od 10 mil.€ i sopstvenih sredstava Društva u iznosu od 3,79 mil. €, neće ugroziti likvidnost Društva. Finansiranje je potrebno da bi se izvršila adaptacija 334 sobe u TN "Slovenska plaža"- vila „Limun“, „Mangolija“, „Kana“ i „Mirta“, te da će se adaptacijom standard ovih vila podići sa 3* na 4* i time u značajnom unaprijediti kvalitet smještajnih kapaciteta, a time i konkurentnost Društva u cjelini

Uvidom u Zahtjev koji je dostavila HG „Budvanska rivijera“ AD Budva, utvrđeno je da Društvo prema bankama i finansijskim institucijama ima sljedeće obaveze: kredit prema NLB banci u iznosu od 2,5 mil. € (preostala glavnica na dan 30. 09. 2024. godine iznosi 0,79 mil. €), kredit prema Investiciono-razvojnom fondu Crne Gore u iznosu od 5 mil. € (preostala glavnica na dan 30. 09. 2024. godine iznosi 4.55 mil. €), kredit prema Investiciono razvojnom fondu - sudužništvo prema "Euromix Trade" DOO Podgorica u iznosu od 4 mil.€ (preostala glavnica na dan 30. 09. 2024. godine iznosi 2,13 mil. €). Zatim, navedeno je da Društvo ima obavezu prema Opštini Budva koja proizilazi iz pravosnažne i izvršene presude Osnovnog suda u Kotoru i presude Višeg suda u Podgorici, u iznosu od 2.44 mil. € sa rokom otplate od sedam godina i mjesečnom ratom u iznosu od 31.308,00 €.

Na osnovu izvršene ekonomsko-finansijske analize evidentno je da profitabilnost Društva u periodu od 2021. godine do 2023. godine raste, međutim još uvijek nije na zadovoljavajućem nivou, te je Društvo na osnovu dobijenih rezultata koeficijenta stope povrata aktive (RoA) i stope povrata kapitala (RoE) za 2023. godinu svrstano u kategoriju srednjeg stepena rizika ("Kategorija 3").

Nadalje, na osnovu rezultata izračunatih pokazatelja tekuće i ubrzane likvidnosti Društvo je svrstano u kategoriju sa najnižim stepenom rizika, što nam govori da je sposobno da podmiri kratkoročne obaveze iz likvidacije kratkoročne imovine, kao i najlikvidnijom kratkoročnom imovinom, te da je u stanju da izdrži šokove i da i dalje izmiruje svoje tekuće obaveze. Zatim, na osnovu rezultata pokazatelja obrta kupca i obrata dobavljača, Društvo je klasifikovano u nisko rizične kategorije 1 i 2, pa možemo konstatovati da HG „Budvanska rivijera“ AD nema poteškoća sa naplatom potraživanja, kao i da u kratkom roku izmiruje svoje obaveze.

Analizom finansijskih iskaza za prethodni period, utvrđeno je da su izračunati koeficijenti zaduženosti imovine i zaduženosti kapitala na veoma niskom nivou (ispod 0.5), što ukazuje na solventnost Društva. Na osnovu dobijene vrijednosti koeficijenta zaduženosti imovine, udio obaveza u odnosu na ukupnu aktivu je manji od pola, što nam govori da je Društvo sposobno da pokrije svoje obaveze prema kreditorima i investitorima. Relativno visok odnos duga prema EBITDA je indikator većeg rizika za nemogućnost Društva da servisira svoj dug zbog čega je i izvršena klasifikacija u „Kategoriju 4“. Izračunati koeficijent pokrića kamata za 2023. godinu bilježi značajan porast u odnosu na 2022. godinu i sugerise nam da Društvo generiše dovoljan operativni profit da pokrije troškove finansiranja, te da ostaje profitabilno.

Analizirajući prihodnu stranu bilansa uspjeha Društva u periodu od 2021. godine do 2023. godine utvrđeno je da poslovni prihodi najveću vrijednost dostižu u 2023. godini kada su iznosili 24,39 mil. €, što je za 24,97% više u odnosu na 2022. godinu, odnosno za čak 108,44 % više upoređujući sa 2021. godinom. Zatim, uvidom u finansijske iskaze Društva utvrđeno je da su poslovni rashodi u 2021. godini iznosili 14,09 mil. €, te da su isti u 2022. godini bili veći za 25,39%, odnosno za 59,35% u 2023. godini.

HG „Budvanska rivijera“ za period 2021-2023. godine bilježi rastući trend neto rezultata, te nakon ostavrenog negativnog neto rezultata u 2021. godini (–2,24 mil. €), što je razlog posljedica izazvanih COVID pandemijom, neto rezultat je u 2022. godini iznosio 0,6 mil. €, dok je u 2023. godini iznosio 1,91 mil. €. Bitno je napomenuti da, iako je 2022. godine iskazan neto rezultat od 0,6 mil. €, mora se istaći da su te godine knjiženi prihodi po osnovu usklađivanja vrijednosti imovine od 2,32 mil. €, (po osnovu nove procjene vrijednosti imovine po fer vrijednosti u skladu sa MRS 16) kao i naknadno utvrđeni prihodi iz ranijih godina u iznosu od 1,05 mil. €, te ukoliko bi se ova dva vanredna događaja isključila neto rezultat bi bio znatno nepovoljniji. U prvih devet mjeseci 2024. godine Društvo je ostvarilo neto rezultat u iznosu od 5,08 mil. €, međutim treba uzeti u obzir da većina hotela u okviru grupe radi u periodu maj-oktobar, tako da se na kraju godine očekuje niži neto rezultat, što je u skladu sa Planom za 2024. godinu.

Uvidom u Strategiju razvoja Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ AD za period 2024-2029. godine, možemo zaključiti da se ukupni poslovni prihodi i ukupni poslovni rashodi za 2025. godinu i 2026. godinu planiraju na nivou ostvarenih u 2023. godini, uz blagu tendenciju rasta, dok se po završetku glavnog ciklusa kapitalnih investicija očekuje bitnije povećanje. Na osnovu projekcija datih u Strategiji, Društvo u narednom periodu predviđa pozitivno poslovanje, s tim da se ostavarenje značajnijeg neto rezultata očekuje tek od 2027. godine,

Strateški cilj Društva je stvaranje regionalno priznatog brenda, koji nudi diversifikovane hotelske usluge tokom cijele godine, kreirajući autentičan doživljaj svojim posjetiocima uz poštovanje koncepata i postulata održivog turizma. Uzimajući u obzir visok stepen geopolitičkih rizika, neophodno je istrajati u sprovođenju strategije razvoja, uz istovremeno minimiziranje rizika i prijetnji prepoznatih Strategijom (sudski sporovi i reputacioni rizik, manjak i nedostatak kvalifikovane radne snage, nedovoljna primjena novih tehnologija, naprednih sistema i smart tehnologija i slično).

Na bazi sprovedene finansijske analize i dobijenih rezultata, određene su prosječne kategorije rizika Društva (ponderisani prosjek), te je u 2021. godini i 2022. godini klasifikovano kao srednje rizično preduzeće i dodjeljena je „Kategorija 3“, dok je u 2023. godini klasifikovano kao nisko rizično preduzeće i dodijeljena je „Kategorija 2“ (na skali od 1 do 5). Shodno navedenom, možemo zaključiti da bi, ukoliko bi se poslovanje u narednom periodu nastavilo na istom nivou, Društvo bi bilo sposobno da izmiruje obaveze po predmetnom kreditnom zaduženju.

Na kraju ukazujemo na činjenicu da, u konačnom, menadžment Društva mora biti nosilac odgovornosti sprovođenja postupka.