



Izvješće o poslovnim planovima i financijskim projekcijama

Izvjestaji su rađeni po sljedećim pretpostavkama:

- Prihodi su izračunati na baznu FY2025 godinu sa pretpostavkom istog zauzeća, a sa porastom godišnjeg povećanja cijena od 4%
- Troškovi su izračunati po tri kategorije na baznu FY2025 godinu (3% povećanja za varijabilne troškove, 5% za trošak plaća te bez povećanja za fiksne troškove kao što su komunalne naknade i slično)
- Porezni štit po osnovi Zakona o poticanju ulaganja ističe s FY2025 te Društvo od FY2026 plaća porez na dobit
- Amortizacijske stope od 1.1.2026 podignute kako bi se smanjila obveza plaćanja poreza na dobit
- Unutar troška amortizacije određeni dio se odnosi na amortizaciju rev. imovine stoga je i porez na dobit računan zasebno uzimajući u obzir da je takav trošak porezno nepriznat s aspekta PD-a
- EBITDA marža za FY 2027 godinu je smanjena s obzirom da Društvo pretpostavlja da će za FY2027 godinu morati zakupiti kapacitete za smještaj djelatnika u iznosu od 150k EUR pošto Podgorica ne bi bila u upotrebi uslijed investicije
- EBITDA marža za FY 2029 je smanjena s obzirom da je od 1.1.2029. predviđena promjena rač. politike vođenja sitnog inventara na način da se isti u cijelosti otpisuje prilikom stavljanja u upotrebu
- Predviđen je godišnji cash-out za tekući Capex u iznosu od 800k eur (650k EUR nekretnine i oprema, 150k EUR sitan inventar)
- Društvo će početkom 2026 dobiti dva zajma u iznosu od 6m eur (povrat 1m eur glavnice godišnje) i 19m eur (povrat bulletom nakon 7 godina u cijelosti)
- Predviđena je uzimanje kratkoročnog kredita za likvidnost u iznosu od 1.2m EUR za pripremu sezone 2026
- Predviđen najam parkirnih mjesta u iznosu od 35k eur godišnje (teniski tereni prodaja u 2025)
- Predviđen trošak za otpremnine u iznosu od 20k eur godišnje

Dotakni more, zagrlj planinu.



MEDORA

HOTELS & RESORTS

- Izvještaji ne sadrže investicije u parking (ni na teniskim terenima ni na parkingu ispred hotela Auri)
- Isplata dividende planirana za 2025 godinu u iznosu od 4.2m EUR
- Prodaja teniskih terena, kuće don Mihovil Pavlinović i Upravne zgrade planirana u 2025 godini

Kapacitet SJ	387	387	387	387	387	387	387
Dani u godini	365	365	365	366	365	365	365
OPS	196	196	196	196	196	196	196
Noćenja	159,249	159,249	159,249	159,249	159,249	159,249	159,249
Zauzete SJ	60,718	60,718	60,718	60,718	60,718	60,718	60,718
Pans.obroci	263,851	263,851	263,851	263,851	263,851	263,851	263,851
Occ (ops)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Occ (365)	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%

OPIS KNJIGOVODSTVENIH POZICIJA	FY 2025 normalizacija	FY 2026	FY 2027	FY 2028	FY 2029	FY 2030	FY 2031
--------------------------------	-----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

UKUPNI PRIHODI	12,650,996	13,008,337	13,526,448	14,065,283	14,625,672	15,208,477	15,814,593
UKUPNI TROŠKOVI	9,851,423	12,832,462	13,077,792	13,884,585	14,190,277	14,054,777	14,235,914
EBITDA %	33.0%	32.5%	31.6%	33.3%	31.9%	33.6%	33.8%
EBITDA	4,179,861	4,231,210	4,278,725	4,681,312	4,661,712	5,108,045	5,352,653
EBITDA ZA CF	4,316,836	4,370,396	4,429,332	4,796,710	5,022,841	5,258,045	5,502,653
TAX	0	68,846	117,766	106,428	151,962	247,267	303,560
NOP	2,799,573	107,028	330,890	74,270	283,434	906,433	1,275,119

PRIHODI ODJELA SMJEŠTAJA	11,727,068	12,196,151	12,683,997	13,191,357	13,719,011	14,267,771	14,838,482
Hotel Medora Auri	10,443,981	10,861,740	11,296,210	11,748,058	12,217,981	12,706,700	13,214,968
Kamp Medora Orbis	1,283,087	1,334,410	1,387,787	1,443,298	1,501,030	1,561,071	1,623,514
PRIHODI ODJELA HRANE I PIĆA	691,121	622,935	647,853	673,767	700,718	728,746	757,896
Hotel Medora Auri	598,976	622,935	647,853	673,767	700,718	728,746	757,896
Hotel Podgorka	92,145	0	0	0	0	0	0
PRIHODI OD SPORTA	42,455	44,153	45,919	47,756	49,666	51,653	53,719

Dotakni more, zagri planinu.

Medora hoteli i ljetovališta d.d., Mrkušića dvori 2, 21327 Podgora, Hrvatska
T: +385 (0)21 601 700 • F: +385 (0)21 625 311 • info@medorahotels.com • www.medorahotels.com
IBAN: HR7124810001127002059 • SWIFT-BIC: KREZHR2X • IBAN: HR1723600001101605590 • SWIFT-BIC: ZABAHR2X
OIB: 90637704245 • MBS: 060008652 kod Trgovačkog suda u Splitu • TEMELJNI KAPITAL: 10.480.124,00 EUR uplaćeno u cijelosti
UKUPAN BROJ DIJONICA: 7.896.250 • DIREKTOR: Tihomir Antunović • PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA: Doc. Dr. Sc. Emil Mihalina



MEDORA

HOTELS & RESORTS

	Hotel Medora Auri	41,588	43,251	44,981	46,781	48,652	50,598	52,622
	Kamp Medora Orbis	867	902	938	975	1,015	1,055	1,097
PRIHODI OSTALIH OPERATIVNIH ODJELA		41,879	43,554	45,296	47,108	48,993	50,952	52,990
	Hotel Medora Auri	31,520	32,781	34,093	35,456	36,874	38,349	39,883
	Kamp Medora Orbis	10,359	10,773	11,204	11,652	12,118	12,603	13,107
PRIHODI OD NAJMA		46,276	45,984	47,824	49,737	51,726	53,795	55,947
	Hotel Medora Auri	20,322	21,135	21,980	22,859	23,774	24,724	25,713
	Hotel Podgorka	2,060	0	0	0	0	0	0
	Apartmani Borak	20,894	21,730	22,599	23,503	24,443	25,421	26,438
	Ured Zagreb	3,000	3,120	3,245	3,375	3,510	3,650	3,796
OSTALI PRIHODI		102,196	55,559	55,559	55,559	55,559	55,559	55,559

UKUPNI PRIHODI	12,650,996	13,008,337	13,526,448	14,065,283	14,625,672	15,208,477	15,814,593
-----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

UTROŠENE SIROVINE I MATERIJAL	1,326,333	1,366,123	1,407,107	1,449,320	1,492,800	1,537,584	1,583,711	
TROŠAK RADA I POV.TR.	2,844,369	3,006,588	3,156,917	3,314,763	3,480,501	3,654,526	3,837,252	
USLUGE STUDENT SERVISI I NAJMA RADNIKA	798,570	822,527	847,202	872,619	898,797	925,761	953,534	
OTPIS SITNOG INVENTARA	136,975	139,186	150,607	115,398	361,129	150,000	150,000	
POTROŠNI MATERIJAL	193,268	199,066	205,038	211,189	217,525	224,050	230,772	
TISKANI MATERIJAL	10,986	11,316	11,655	12,005	12,365	12,736	13,118	
PROVIZIJE AGENCIJAMA	527,432	543,255	559,553	576,340	593,630	611,439	629,782	
PROVIZIJE PO KREDITNIM KARTICAMA	64,451	66,385	68,376	70,428	72,541	74,717	76,958	
TROŠAK VANJSKOG PRANJA RUBLJA	246,002	253,382	260,984	268,813	276,878	285,184	293,740	
TROŠKOVI ANIMACIJE	156,544	161,240	166,077	171,060	176,191	181,477	186,921	
1	Usluge animacije	88,181	90,827	93,552	96,358	99,249	102,226	105,293
2	Glazba i zabava	68,362	70,413	72,526	74,701	76,943	79,251	81,628

Dotakni more, zagri planinu.

Medora hoteli i ljetovališta d.d., Mrkušića dvori 2, 21327 Podgora, Hrvatska
T: +385 (0)21 601 700 • F: +385 (0)21 625 311 • info@medorahotels.com • www.medorahotels.com
IBAN: HR7124810001127002059 • SWIFT-BIC: KREZHR2X • IBAN: HR1723600001101605590 • SWIFT-BIC: ZABAHR2X
OIB: 90637704245 • MBS: 060008652 kod Trgovačkog suda u Splitu • TEMELJNI KAPITAL: 10.480.124,00 EUR uplaćeno u cijelosti
UKUPAN BROJ DIONICA: 7.896.250 • DIREKTOR: Tihomir Antunović • PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA: Doc. Dr. Sc. Emil Mihalina



MEDORA

HOTELS & RESORTS

IT USLUGE, ODRŽAVANJE I NAJAM LICENCI	82,128	84,592	87,130	89,744	92,436	95,209	98,065
USLUGE ČUVANJA	115,547	119,014	122,584	126,262	130,050	133,951	137,970
TROŠAK TELEFONA, MOBITELA, INTERNETA	26,408	27,201	28,017	28,857	29,723	30,614	31,533
TROŠAK SMJEŠTAJ SEZONSKIH RADNIKA	0	0	150,000	0	0	0	0
TROŠAK EDUKACIJE	7,381	7,602	7,830	8,065	8,307	8,556	8,813
TROŠAK SLUŽBENIH PUTOVANJA	29,498	30,383	31,294	32,233	33,200	34,196	35,222
USLUGE ODVJETNIKA, BILJEŽNIKA	26,995	27,805	28,639	29,498	30,383	31,295	32,234
REPREZENTACIJA	14,720	15,162	15,616	16,085	16,568	17,065	17,576
TROŠKOVI PROMOCIJE	248,247	255,694	263,365	271,266	279,404	287,786	296,420
1 On-line promocija	147,512	151,938	156,496	161,191	166,026	171,007	176,137
2 Off-line promocija	883	909	936	965	993	1,023	1,054
3 Ostali troškovi promocije	99,852	102,847	105,933	109,111	112,384	115,755	119,228
OSTALE OPERATIVNE USLUGE I TROŠKOVI	36,727	37,829	38,963	40,132	41,336	42,576	43,854
POTROŠENA ENERGIJA	446,203	459,589	473,377	487,578	502,205	517,271	532,790
1 Električna energija	316,503	325,998	335,778	345,851	356,227	366,913	377,921
2 Voda	94,973	97,822	100,757	103,779	106,893	110,099	113,402
3 Plin	33,329	34,329	35,359	36,419	37,512	38,637	39,796
4 Gorivo i ostali energenti	1,399	1,441	1,484	1,528	1,574	1,621	1,670
ODRŽAVANJE	380,461	391,875	403,631	415,740	428,212	441,058	454,290
1 Tekuće održavanje	280,612	289,030	297,701	306,632	315,831	325,306	335,065
2 Investicijsko održavanje	99,849	102,845	105,930	109,108	112,381	115,753	119,225
VANJSKE USLUGE	160,692	165,513	170,479	175,593	180,861	186,287	191,875
KOMUNALNE USLUGE	73,214	75,410	77,672	80,002	82,403	84,875	87,421
KOMUNALNE NAKNADE (VODNA I KOMUNALANA)	55,810	55,810	55,810	55,810	55,810	55,810	55,810
NAKNADE NADZORNOM ODBORU	36,085	36,085	36,085	36,085	36,085	36,085	36,085

Dotakni more, zagri planinu.

Medora hoteli i ljetovališta d.d., Mrkušića dvori 2, 21327 Podgora, Hrvatska
T: +385 (0)21 601 700 • F: +385 (0)21 625 311 • info@medorahotels.com • www.medorahotels.com
IBAN: HR7124810001127002059 • SWIFT-BIC: KREZHR2X • IBAN: HR1723600001101605590 • SWIFT-BIC: ZABAHR2X
OIB: 90637704245 • MBS: 060008652 kod Trgovačkog suda u Splitu • TEMELJNI KAPITAL: 10.480.124,00 EUR uplaćeno u cijelosti
UKUPAN BROJ DIJONICA: 7.896.250 • DIREKTOR: Tihomir Antunović • PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA: Doc. Dr. Sc. Emil Mihalina



MEDORA

HOTELS & RESORTS

KONCESIJE, NAKNADE, ČLANARINE		189,031	189,031	189,031	189,031	189,031	189,031	189,031
TROŠKOVI NAJMA I LEASINGA		32,933	68,921	70,988	73,118	75,312	77,571	79,898
PREMIJE OSIGURANJA		101,928	104,986	108,135	111,379	114,721	118,162	121,707
1	Premije osiguranja imovine	58,909	60,676	62,496	64,371	66,302	68,291	70,340
2	Premije osiguranja osoba	0	0	0	0	0	0	0
3	Premije osiguranja radnika	8,351	8,601	8,859	9,125	9,399	9,681	9,971
4	Premije osiguranja gostiju	4,055	4,177	4,302	4,431	4,564	4,701	4,842
5	Premije za ostale oblike osiguranja	30,613	31,532	32,478	33,452	34,456	35,489	36,554
AMORTIZACIJA		1,021,003	3,049,931	2,886,473	3,592,980	3,354,719	3,118,748	2,974,377
TROŠKOVI KAMATA (PSN, DUGOR.KRED., OSTALO)		403,248	1,011,592	949,784	913,821	877,784	841,784	805,784
1	Kamate predstečajna nagodba	0	0	0	0	0	0	0
2	Kamate po dugoročnim kreditima	341,878	950,222	888,414	852,451	816,414	780,414	744,414
3	Kamate ostalo	61,370	61,370	61,370	61,370	61,370	61,370	61,370
OSTALI FINANCIJSKI RASHODI		9,393	9,372	9,372	9,372	9,372	9,372	9,372
1	Diskont obveznica i faktoring	0	0	0	0	0	0	0
2	Negativne tečajne razlike	21	0	0	0	0	0	0
3	Ostali financijski rashodi	9,372	9,372	9,372	9,372	9,372	9,372	9,372
IZVANREDNI RASHODI		48,841	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
UKUPNI TROŠKOVI		9,851,423	12,832,462	13,077,792	13,884,585	14,190,277	14,054,777	14,235,914

Dotakni more, zagri planinu.

Medora hoteli i ljetovališta d.d., Mrkušića dvori 2, 21327 Podgora, Hrvatska
T: +385 (0)21 601 700 • F: +385 (0)21 625 311 • info@medorahotels.com • www.medorahotels.com
IBAN: HR7124810001127002059 • SWIFT-BIC: KREZHR2X • IBAN: HR1723600001101605590 • SWIFT-BIC: ZABAHR2X
OIB: 90637704245 • MBS: 060008652 kod Trgovačkog suda u Splitu • TEMELJNI KAPITAL: 10.480.124,00 EUR uplaćeno u cijelosti
UKUPAN BROJ DIONICA: 7.896.250 • DIREKTOR: Tihomir Antunović • PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA: Doc. Dr. Sc. Emil Mihalina