

АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ОЛИМПИЈСКИ ЦЕНТАР „ЈАХОРИНА“ ПАЛЕ

Број: 1986 -ОЦ/17

Датум: 14.09.2017. године

Предмет: Елаборат о инвестициоим улагањима

АД ОЦ„Јахорина“Пале, је 2009. године проглашена предузећем од посебног интереса за Републику Српску. Друштво је организовано као отворено акционарско друштво, већински власник је Република Српска са преко 86% учешћа преко Акцијског фонда РСи Фонда за реституцију РС Бања Лука.

Мастер план "Јахорина 2006 – 2016“ је као дугорочни план постао саставни дио Економске политике РС у наредним годинама. Кључна стратегија дугорочног плана је: Наставак развоја зимског туристичког производа –вертикални транспорт, прављење вјештачког снијега, уређење стаза у складу са Међународним стандардима за планирање алпског скијања.

Инвестиционе активности су покренуте 2008-2009. године када је из јавних средстава извршена докапитализација у износу од 26 милиона КМ, те настављена 2011-2012. године када је Олимпијски центар под врло неповољним условима дугорочно задужен за 15 милиона КМ. Реализоване су инвестиције кроз изградњу три шестосједе жичаре на кључним локацијама скијалишта, започето је улагање у објекте за вјештачко осњежавање; онолико колико су износила преостала средства. Од 20 км скијашких стаза осњежено је 3.290 м или 16%, односно од 10 постојећих стаза у цијелости је осњежена једна и дјелимично друга.

Почетни инвестициони циклус је остао недовршен, преостало је прије свега завршити систем осњежавања постојећег скијалишта и тада би се од урађене цјелине очекивали адекватни резултати. Изграђени објекти инфраструктуре нису покривени вјештачким осњежавањем и основни приходи Јахорине у зимској сезони зависе од временских услова.

Планом пословања за 2017. годину, број: СА81/17 од 31.08.2017. године, Менаџмент Друштва путем друге емисије обвезница јавном понудом на берзи хартија од вриједности обезбиједиће неопходна средства за наставак инвестиционих улагања и то:

БР	Назив пројекта	Опис	Процењена средства у КМ
----	----------------	------	-------------------------

1.	Обезбјеђење довољне количине воде за вјештачко осњежавање	Захват са Праче са бустер црпном станицом и цјевоводом око 2 км, захват испод полаза шестосједа Праче са резервоаром и цјевоводом око 600 м, неколико каптажа и ревитализација постојећих каптажа и пумпних постројења са везом на постојеће црпне станице.	700.000,00
2.	Изградња акумулације	Радови на изградњи акумулације од око 75.000 м ³ воде. На овај начин се рјешава вода за осњежавање цијеле планине.	1.000.000,00
3.	Уређење стаза и изградња вјетроустава	Уређење стаза је предуслов за изградњу система вјештачког осњежавања и за подизање нивоа безбједности на скијалишту. У оквиру пројекта планирани су грађевински радови са ангажовањем озбиљне опреме и људства, антиерозивни радови, бацање траве, изградња канала и мрежа као заштита од одношења хумуса. Вјетроустави штите стазе покривене снегом од ветрова и на тај начин омогућавају задржавање снега на стазама и продужавају сезону. Вјетроустави штите стазе покривене снегом од ветрова и на тај начин омогућавају задржавање снега на стазама и продужавају сезону.	800.000,00
4.	Изградња вјештачког осњежавања	Планирано је да се цијело скијалиште покрије системом за вјештачки снег, од Пољица до Праче и да се на тај начин постигне максимална функционалност ски центра са минималним улагањима.	7.000.000,00
5.	Изградња летњих садржаја	Изградња адреналинског парка, зип лајна, теретана на отвореном.	400.000,00
6.	Ски касе	Набавка 4 ски касе, изградња објекта за двије ски касе и реновирање постојећих, надоградња хардвера и софтвера ски дата система, набавка 30.000 кеј карата, и два аутомата за враћање кеј карата	275.000,00

7.	Промоција олимпијског центра	У циљу што боље и квалитетније промоције АД ОЦ Јахорина неопходно је издвојити значајнија финансијска средства како би се оправдала досадашња улагања и повећао број долазака и ноћења а што би за последицу имало значајно већи промет у укупном пословању АД ОЦ Јахорина. Конкретно трошкови се односе на: маркетиншке кампање, развој бренда – визуали, модернизација-редизајн и управљање интернет страницом, наступ на сајмовима/ work shop –ови, outdoor - вањско оглашавање, израда видео спотова, реклама, презентација, ТВ и радио оглашавање, промоција на друштвеним мрежама, израда нових брошура, плаката, ски мапа и др.	200.000,00
		УКУПНО У КМ: (вриједност без пдв-а)	10.375.000,00

Од планираних инвестиционих улагања приоритет су:

уређењепостојећих ски стаза у обухвату шестосједих жичара Огоријелица I и Пољице према ФИС стандардима, изградња вјетроустава на наведеним стазама што ће бити предуслов за наставак изградње система за вјештачко осњежавање са акумулацијом воде, капацитета од око 75.000 м³, и водозахвата за пуњење акумулације на преосталом дијелу скијалишта. Неопходно је нагласити да се ради о постојећим ски стазама које је неопходно уредити, проширити по Међународним и ФИС стандардима и да су исте предвиђене постојећим РП посебног подручја Јахорине на подручју општине Пале (на парцелама означенм као к.ч.1618/515, к.ч.1711/1 КО Прача Горња и к.ч. 2926/1294, КО Пале у власништву РС и парцелама означенм као к.ч.1618/19, к.ч.1711/1 у КО Прача Горња у власништву општине Пале), док дио који се налази на подручју општине Трново (на парцелама означенм као к.ч. 3079/1, к.ч. 3079/12 и к.ч. 3080/1 КО Прача Горња у власништву Републике Српске), за наведени простор нема донијет РП. Наведене стазе налазе се на двије општине Пале и Трново и сва неопходна документација за изградњу у надложности је Министарства за просторно уређење грађевинарство и екологију Републике Српске. На основу члана 125. Закона о уређењу простора и грађењу Републике Српске („Сл.гл. РС“ број: 40/13) за уређење стаза неопходно је прибавити само локацијске услове, док ће се за добијање грађевинске дозволе за систем осњежавања морати ријешити и имовински односи на начин да се закључе уговори којима ће се Друштву омогући изградња нових садржаја.

Тренутно стање у Друштву је последица недовршеног инвестиционог циклуса који је за последицу имао да уложена средства, у корист основних средстава, производе високе трошкове амортизације и високе финансијске расходе који су и даље условљени временским приликама, немају адекватну потврду на тржишту, нити могу обезбједити одговарајућу политику цијена. Остварење планираних прихода, упослености капацитета и оправданости досадашњих улагања је недопустиво, економски неоправдано и ирационално ставити у овисност од временских прилика.

ОЦ „Јахорина“ није била у могућности произвести средства за финансирање преузетих дугорочних обавеза. Смјењивале су се сезоне са снијегом и сезоне без снијега. Пословни приходи 2013.године износили су 4,17 милиона КМ, да би 2014.године пали на 1,47 милиона КМ, затим 2015.години поново је било недовољних 4,4 милиона, а 2016.године 2,7 милиона КМ. Средства из релативно „добре сезоне“ служила за преживљавање у наредној лошој, у смислу плаћања обавеза добављачима, исплату према радницима, измирење обавеза за текуће порезе и доприносе. У међувремену гомилале су се неизмирене обавезе из емисије обвезница уз додатни обрачун законских затезних камата на неизмирене ануитете. Предузеће од 2012.године исказује значајне губитке у пословању па је са 2016.годином укупно акумулирано преко 21 милион КМ губитка.

Паралелно са улагањима јавних средстава у ОЦ „Јахорина“ на планини су се покренула и многобројна улагања приватног сектора кроз изградњу репрезентативних смјештајних капацитета који такође нису били у могућности постићи очекиване резултате. Да би се спријечило даље урушавање имовине и већ извршених улагања намеће се ХИТНА потреба за наставак инвестиционог циклуса а први корак је завршетак система осњежавања кроз планиране инвестиције усвојене на 28. ванредној скупштини акционара.

Уважавајући потребу за економским показатељима одрживог развоја овог предузећа потребно је имати у виду да инфраструктурни потенцијал има и ширу финансијску корист многих осталих учесника у туристичком производу као и вишезначајне финансијске и нефинансијске ефекте на социјални развој и запошљавање, развојни потенцијал локалног простора и др.

Преглед посјећености скијаша у последње три сезоне:

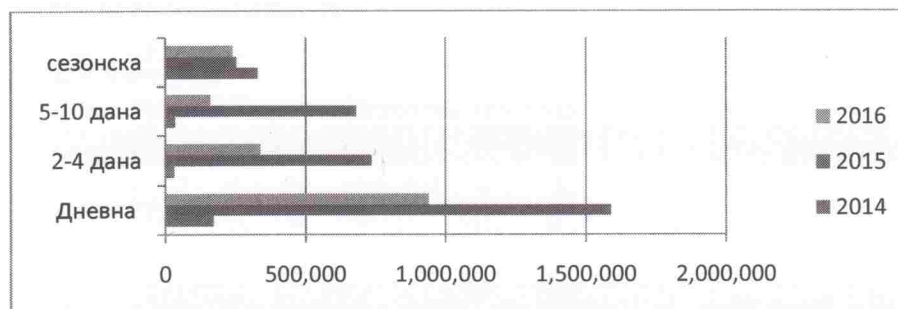
Сезона 2013/2014	Дец	Јан	Феб	Март	Април	УКУПНО
Број скијашких дана	23	19	9	15		66
Укупно скијаша	3791	6409	2889	7581		20670
Просјечно скијаша на дан	165	337	321	505		313
Дневни максимум скијаша		986				
Сезона 2014/2015	Дец	Јан	Феб	Март	Април	УКУПНО
Број скијашких дана	8	31	28	31	28	126
Укупно скијаша	4639	50773	61343	26724	7083	150562
Просјечно скијаша на дан	580	1638	2191	862	253	1195
Дневни максимум скијаша			5530			
Сезона 2015/2016	Дец	Јан	Феб	Март	Април	УКУПНО
Број скијашких дана	22	25	18	31	4	100
Укупно скијаша	9398	29499	14669	26718	782	81066
Просјечно скијаша на дан	427	1180	815	862	195	811
Дневни максимум скијаша	1493	2755	2134	2793		

Уочљиво је да број скијаша у сезони варира од 20 хиљада када се деси сезона без снијега до 150 хиљада у сезони са снијегом. Преведено у приходе од ски паса од

минималних 560.000 КМ до 3.260.000 КМ у „доброј“ сезони . Нити једна од ових сезона није имала адекватан приход у мјесецу децембру који доста опредељује и приходе јануара када се планирају одмори, распусти и празници.

Преглед по врсти продатог ски паса у последње три сезоне:

ТИП КАРТЕ	Сезона 2013/2014		Сезона 2014/2015		Сезона 2015/2016	
	КОЛ.	ВРИЈЕД. КМ	КОЛ.	ВРИЈЕД. КМ	КОЛ.	ВРИЈЕД. КМ
Дневна	10.567	172.771	76.903	1.589.182	50.704	940.218
2-4 дана	479	31.686	9.492	737.300	5.157	338.369
5-10 дана	277	34.654	4.789	682.002	1.363	160.909
сезонска	991	329.318	1.905	255.014	1.289	240.562
	12.314	568.429	93.089	3.263.498	58.513	1.680.058



Према врсти продатог ски паса преко 50% сезонског прихода припада дневном ски пасу, локалним гостима из најближег окружења. Опадају приходи од корисника који бораве на планини 5 и више дана због стеченог имиџа планине са несигурним скијањем.

Преглед прихода и расхода у организациониј јединици ски центар у последње три године

Кonto	Опис	2014.	2015.	2016.
1	2	3	4	5
61-65	Пословни приходи	416.498	2.893.324	1.867.336
66	Финансијски приходи	1.904	2.384	174
67-68	Остали приходи	456.733	90.343	46.998
	УКУПНО ПРИХОДИ:	875.135	2.986.051	1.914.508

51-55	Пословни расходи	3.167.941	3.955.637	3.463.681
56	Финансијски расходи	1.057.334	1.386.164	1.903.848
57-58	Остали расходи	16.263	1.090.758	7.562
	УКУПНО РАСХОДИ:	4.241.538	6.432.559	5.375.091
	РЕЗУЛТАТ:			
	Пословни	-2.751.443	-1.062.313	-1.596.345
	Финансијски	-1.055.430	-1.383.780	-1.903.674
	Остали	440.470	-1.000.415	39.436
	УКУПНО ГУБИТАК:	-3.366.403	-3.446.508	-3.460.583

Пословни приходи посматрано по годинама из предходне табеле варирају у зависности од количине падавина и могу да буду у односу од два до седам пута већи, односно мањи. Са друге стране због великог учешћа фиксних трошкова пословни расходи варирају много мање, максимално до 25% због великог учешћа фиксних трошкова. Континуитет у пословању не постоји, па и код „успјешне“ сезоне не постиже се нити нулти праг ретабилности.

Хотел Бистрица

Преглед броја ноћења у предходне три године:

2014	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Σ	Zima	Ljeto
број.гост.	477	757	605	485	925	921	498	752	332	530	162	515	6959		
бр.ноћења	1972	2700	1590	1739	2467	3053	2354	3191	469	1116	215	988	21854	7250	14604

2015	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Σ	Zima	Ljeto
број.гост.	554	1632	1225	945	1682	756	360	897	407	613	182	441	9694		
бр.ноћења	2167	5085	3316	4067	4305	2484	1748	5103	664	1419	427	813	31598	11381	20217

2016	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Σ	Zima	Ljeto
број.гост.	735	661	1023	869	1724	518	664	710	252	427	58	784	8425		
бр.ноћења	2621	2727	2177	2385	5719	1851	2346	4308	1512	1141	113	1482	28382	9007	19375

Преглед прихода и расхода у организациониј јединици угоститељство у предходне три године:

Кonto	Опис	2014.	2015.	2016.
1	2	3	4	5
61-65	Пословни приходи	1.058.611	1.509.225	1.502.683
66	Финансијски приходи	5.085	3.524	389
67-68	Остали приходи	17.354	149.937	11.616
	УКУПНО ПРИХОДИ:	1.081.050	1.662.686	1.514.688

56	Финансијски расходи	48.062	67.094	20.370
57-58	Остали расходи	105.712	11.375	11.358
	УКУПНО РАСХОДИ:	2.502.860	2.596.452	2.409.831
	РЕЗУЛТАТ:			
	Пословни	-1.290.476	-1.008.658	-875.324
	Финансијски	-42.977	-63.670	-19.990
	Остали	-88.358	138.562	258
	УКУПНО ГУБИТАК:	-1.421.809	-933.766	-895.146

Пројекција будућих финансијских показатеља у ски центру

Ако пођемо од претпоставке да имамо сугурност скијања и посјећеност скијалишта у проценту од 80% доћи ћемо до близу 400.000 ноћења на планини. Гости Јахорине су у зимском периоду корисници наших услуга на скијалишту што са просјечном дневном цијеном ски паса 20 КМ даје могућност остваривања прихода од 8 милиона КМ, што представља реалност, наравно уз постепено враћање позиције на тржишту.

Претпоставке на основу усвојеног плана за 2017.годину:

- Реализација плана инвестиција у најкраћем могућем року.
- Финансијско задужење 10.375.000 КМ на период од 12 година са грејс периодом од двије године, каматом од 4% ,што би у прве двије године износило по 415.000 КМ финансијских расхода.
- Склапање споразума о враћању дуга од 8.618.000 КМ на период од 12 година почевши од 2018.године износом од 200.000 КМ, уз постепено годишње повећање. Конверзија преосталог дуга у акције Друштва.
- Уређењем простора и регулативе повећати остале пословне приходе: од закупа пословног и рекламног простора, давањем права ски школама за пружање услуга на скијалишту, остале услуге од ангажовања механизације, организације ски трка и слично.
- У зависности од побољшања квалитета и достигнутог одговора на тржишту усклађивати политику цијена

Пројекција броја скијаша у прве три године:

(Прва година, сезона са вјештачким осњежавањем)

Прва година	Јануар	Фебруар	Март	Април	Мај	Јуни	Јули	Август	Септембар	Октобар	Новембар	Децембар	УКУПНО
Број скијашких дана	31	28	31	15								15	120
Укупно скијаша	65000	70000	35000	15000								25000	210000

Друга година	Јануар	Фебруар	Март	Април		Децембар	УКУПНО
Број скијашких дана	31	28	31	15		20	125
Укупно скијања	71500	77000	38000	15000		30000	231500
Трећа година	Јануар	Фебруар	Март	Април		Децембар	УКУПНО
Број скијашких дана	31	28	31	15		25	130
Укупно скијања	75000	78000	40000	15000		30000	238000

Пројекција прихода организационе јединице ски центар у прве три године:

Кonto	Опис / година	I	II	III
1	2	3	4	5
61-65	Пословни приходи	4.610.000	5.524.000	5.912.000
66	Финансијски приходи	2.000	2.000	2000
67-68	Остали приходи	300.000	300.000	300.000
	УКУПНО ПРИХОДИ:	4.912.000	5.826.000	6.214.000
51-55	Пословни расходи	4.200.000	4.450.000	4.630.000
56	Финансијски расходи	20.000	415.000	399.326
57-58	Остали расходи	20.000	20.000	20.000
	УКУПНО РАСХОДИ:	4.240.000	4.885.000	5.049.326
	РЕЗУЛТАТ:	I	II	III
	Пословни	410.000	1.074.000	1.282.000
	Финансијски	-18.000	-413.000	-397.326
	Остали	280.000	280.000	280.000
	УКУПНО Добитак:	672.000	941.000	1.164.674

- Пројекција пословних расхода у ски центру:

Кonto	Опис / година	2016.	I	II	III
51	Трошкови материјала	498.113	700.000	800.000	900.000
52	Трошкови зарада и накнада	947.383	1.150.000	1.300.000	1.300.000
53	Трошкови производних услуга	159.254	150.000	150.000	180.000
54	Трошкови амортизације и резервисања	1.776.588	2.100.000	2.100.000	2.100.000
55	Нематеријални трошкови	82.633	100.000	100.000	150.000
	Пословни расходи :	3.463.971	4.200.000	4.450.000	4.630.000

Пројекција прихода и расхода је рађена у смислу да је прва година са изграђеним системом осњежавања и маркетиншки обрађеним тржиштем, те са минималним повећањем цијена. Подаци се односе само на организациону јединицу ски центар. Као упоредни показатељ је последњи годишњи обрачунски период (2016.година).

Финансијски расходи односе се на задужење кроз нову емисију обвезница за планирани износ улагања на период од 12 година, каматом 4%, грејс периодом 2 године и отплатом у једнаким мјесечним ануитетима. У првој години инвестиционе изградње трошкови финансирања би се капитализовали у складу са МРС и рачуноводственим политикама. У свим наредним годинама оптерећују пословни резултат предузећа. Што се тиче расхода из предходне емисије обвезница планирано је да се у текућој години постигне споразум о измирењу доспјелих обавеза као и да се изврши конверзија преосталог дуга у акције Друштва

Угоститељство – хотел Бистрица

Пројекција броја ноћења

Пројекција броја ноћења у хотелу Бистрица рађена је са предпоставком да се располаже са постојећим капацитетом расположивих соба, те да се планирано повећање упослености капацитета на скијалишту значајно позитивно одрази на повећање броја ноћења, односно повећање прихода угоститељства.

I година	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Σ	Zima	Ljeto
бр.гостију															
бр.ноћења	5700	7200	3500	4000	5000	3000	2500	4500	1500	1500	1000	3000	42400	19400	23000

Пројекција прихода хотела Бистрица:

Пројекција прихода хотела Бистрица је рађена за прву годину под предпоставком:

- да је могућа искориштеност капацитета у зимском периоду у нивоу од 60%, односно на годишњем нивоу од 45%
- да је просјечна нето продајна цијена у зимском периоду 65 KM, а у осталом дјелу године 40 KM
- да је могућа рационализација трошкова
- за другу и трећу годину пројекција је рађена повећањем прихода од 5% у односу на предходну годину, а повећање расхода од 2% у односу на предходну годину.

Кonto	Опис	I	II	III
1	2	4	5	6
61-65	Пословни приходи	2.100.000	2.205.000	2.315.000
66	Финансијски приходи			
67-68	Остали приходи	20.000	20.000	20.000
	УКУПНО ПРИХОДИ:	2.120.000	2.225.000	2.335.000
51-55	Пословни расходи	2.494.000	2.538.000	2.584.000
56	Финансијски расходи	20.000	20.000	20.000
57-58	Остали расходи	10.000	10.000	10.000
	УКУПНО РАСХОДИ:	2.524.000	2.568.000	2.614.000
	РЕЗУЛТАТ:			
	Пословни	-394.000	-333.000	-269.000
	Финансијски	-20.000	-20.000	-20.000
	Остали	10.000	10.000	10.000
	УКУПНО ГУБИТАК:	-404.000	-343.000	-279.000

- Пројекција пословних расхода хотел Бистрица

Кonto	Опис /година	2016.	I	II	III
50+51	Трошкови материјала	715.698	882.000	926.000	972.000
52	Тршкови зарада и накнада	964.569	950.000	950.000	950.000
53	Трошкови производних услуга	158.816	150.000	150.000	150.000
54	Трошкови амортизације	422.280	422.000	422.000	422.000
55	Нематеријални трошкови	116.734	90.000	90.000	90.000
	Пословни расходи :	2.378.097	2.494.000	2.538.000	2.584.000

На основу наведених пројекција у ски центру и хотелу Бистрица ефекти усвојених инвестиционих активности које захтјевају убрзане процедуре набавки и изградње предвиђени су укупно кроз приходе и расходе на следећем нивоу:

Кonto	Опис	I	II	III
1	2	3	4	5
61-65	Пословни приходи	6.710.000	7.729.000	8.227.000
66	Финансијски приходи	2.000	2.000	2.000
67-68	Остали приходи	320.000	320.000	320.000
	УКУПНО ПРИХОДИ:	7.032.000	8.051.000	8.549.000
51-55	Пословни расходи	6.694.000	6.988.000	7.214.000

56	Финансијски расходи	40.000	435.000	419.326
57-58	Остали расходи	30.000	30.000	30.000
	УКУПНО РАСХОДИ:	6.764.000	7.453.000	7.663.326
	РЕЗУЛТАТ:			
	Пословни	16.000	741.000	1.013.000
	Финансијски	-38.000	-433.000	-417.326
	Остали	290.000	290.000	290.000
	УКУПНО:	268.000	598.000	885.674

Из свега наведеног произилази да једино наведеним инвестиционим улагањима у скијалиште Јахорине оправдаће се сва досадашња улагања и створиће се услови за продужење сезоне, долазак гостију који ће имати сигурно скијање минимално 120 дана у сезони што ће за посљедицу имати позитвне финансијске ефекте који ће индиректно утицати на све гране привреде у Сарајевско- романијској регији, Републици Српској.



 Директор
 Дејан Љевнаић