

KVARTALNI IZVJEŠTAJ

STANOVI JADRAN

STANOVI JADRAN d.d. | UPRAVA@STANOVIJADRAN.COM

01.01.2023. – 31.12.2023.



SAŽETAK

U 2023. godini ishoda je pravomoćna građevinska dozvola za hotel Armerun u Rijeci čime se širi brend Armerun na male boutique hotele na obali Republike Hrvatske. Za navedenu investiciju, u lipnju je odobren iznos od EUR 992.969,85 bespovratnih sredstava od strane HAMAG Bicro iz programa „Jačanje održivosti te poticanje zelene i digitalne tranzicije poduzetnika u sektoru turizma“. Početkom 2024. godine potpisan je ugovor i prihvaćen je plan nabave.

Restoran Bronzin u Šibeniku ostvarilo je oko 2 % veće prihode, dok je Hotel Armerun u Šibeniku ostvario oko 30% veće prihode u 2023. godini naspram 2022. godine.

Trgovački centar Jug Mall Čakovec ostvario je oko 15% veće prihode u 2023. godini u odnosu na 2022. godinu zbog povećanog prihoda od varijabilne zakupnine.

Uslijed podizanja kamatnih stopa na tržištu bitno je istaknuti kako je Društvo zaduženo po iznimno povoljnim stopama.

Uprava se i dalje aktivno bavi i prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u strategiju razvoja Društva te je maksimalno posvećena upravljanju vlastitih nekretnina.

OPĆE INFORMACIJE

Stanovi Jadran d.d. osnovano je u Republici Hrvatskoj na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, Split.

Članovi Uprave:

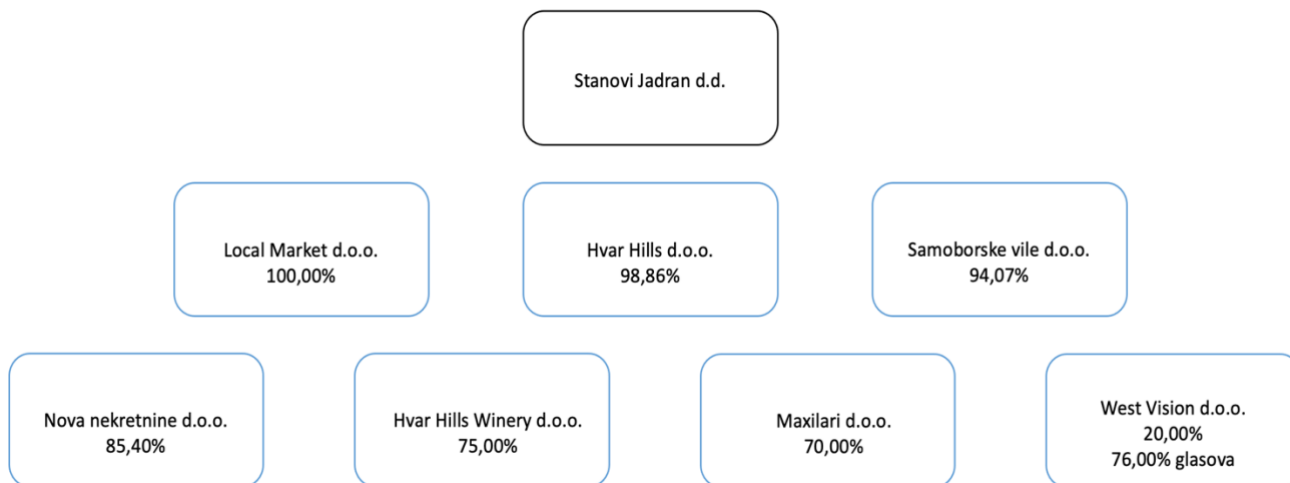
- Toni Jeličić – Purko, predsjednik Uprave
- Maja Bradić, član Uprave

Članovi Nadzornog odbora:

- Miroslav Jeličić – Purko, predsjednik Nadzornog odbora
- Emil Mihalina, potpredsjednik Nadzornog odbora
- Ante Vrančić, član Nadzornog odbora
- Krešimir Huljev, član Nadzornog odbora
- Berislav Martić, član Nadzornog odbora

Temeljni kapital Društva uskladen je s eurom te iznosi EUR 19.149.234,00 i podijeljen je na 736.509 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti EUR 26,00.

Organizacijska struktura Grupe Stanovi Jadran d.d.:



KOMENTAR NA POSLOVANJE PROJEKTI



PRIORITETI

- Operacionalizirati imovinu
- Upravlјati vlastitim nekretninama



SLJEDEĆI KORACI

- Ishođenje građevinskih dozvola
- Početak investicijskog ciklusa



ZAPOLENICI

- Specijalizirani zaposlenici u ovisnim društvima
- Uprava

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) tijekom 2023. godine nastavilo je s optimizacijom portfelja te operacionalizacijom imovine. Nakon što je ishodovana pravomoćna građevinska dozvola za **hotel Armerun u Rijeci**, u lipnju je odobren iznos od **EUR 992.969,85** bespovratnih sredstava, dok ugovor potpisan početkom 2024. godine te je odobren plan nabave. Početak radova rekonstrukcije ovisi o otkupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade u vlasništvu Grada Rijeke za što je Izdavatelj pokrenuo proceduru. Uprava Društva aktivno radi na pripremi natječaja kako bi se investicija provela u propisanim rokovima.

Hotel Armerun u Šibeniku je ostvario oko 30% veće prihode od smještaja u odnosu na prethodnu godinu. Ostvareni prihod po smještajnoj jedinici za 2023. godinu iznosi EUR 33.900,00.

Isto tako, **restoran Bronzin** je ostvario oko 2% veće prihode nego za isto razdoblje prošle godine. Najizazovniji dio godine bio je srpanj, kako u ugostiteljskom smislu, tako i u turističkom zbog čega su korigirane cjenovne sezone u Hotelu Armerun. Od ožujka 2023. godine tvrtka West Vision d.o.o. upravlja i restoranom Buta koji je sastavni dio hotela radi optimizacije troškova.

Tijekom 2023. godine, unutar trgovačkog centra **Jug Mall** Čakovec promjenjen je zakupnik gdje je umjesto Ghetaldus optike novi zakupnik postao Pet Centar. Uprava Društva aktivno traži zakupnika za prostor na prvom katu gdje se očekuje izlazak jednog zakupnika do sredine 2024. godine zbog isteka ugovora. Svi zakupoprimici trgovačkog centra ostvaruju veće prihode nego prethodne godine po stopama većim od inflacijske stope zbog čega su prihodi od zakupa oko 15% veći radi ugovorene varijabilne zakupnine.

Centar Ploka ostvario je veće prihode nego prethodne godine jer je Penthouse Vinci osvario oko 30% veće prihode. Isto tako, trgovački lanac u prizemlju premašio je planirane prihode te platio varijabilnu zakupninu.

OČEKIVANI RAZVOJ

Cilj Društva je diverzificirati portfelj, kako bi Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija. Do kraja 2025. godine plan Uprave je staviti 100% portfelja u funkciju u svrhu povećanja prihoda i smanjenja zaduženja te isplate dividendi dioničarima. Društvo nema vlastitih dionica u svom vlasništvu, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica. Program otkupa vlastitih dionica trenutno ne postoji, a odluka za davanje suglasnosti Upravi Društva za otkup vlastitih dionica izglasana je na Skupštini Društva.



IZJAVA UPRAVE

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2023. – 31.12.2023. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja, daju sljedeću

IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2023. – 31.12.2023. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini. Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2023. – 31.12.2023. nisu revidirani i nije obavljen revizijski uvid.

Izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja ovog Društva kao Izdavatelja i njegovih društava uključenih u konsolidaciju.



Toni Jeličić Purko

Predsjednik Uprave

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



Maja Bradić

Član Uprave

U Splitu, 27. veljače 2023. godine

Prilog 1.**OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:

01/01/2023

do

31/12/2023

Godina:

2023

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

02182190

Oznaka matične države
članice izdavatelja:

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060227551

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

88680117715

LEI:

747800E0R03R0059Q263

Šifra
ustanove:

94048

Tvrtka izdavatelja: **STANOVI JADRAN d.d.**

Poštanski broj i mjesto:

21000

SPLIT

Ulica i kućni broj:

Kralja Zvonimira 14/IX

Adresa e-pošte:

info@stanovijadran.com

Internet adresa:

www.stanovijadran.com

Broj zaposlenih (krajem
izvještajnog razdoblja):

56

Konsolidirani izvještaj:

KD

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Maxilari d.o.o.	Obala palih omladinaca 6, 22000 Šibenik	05374537
Nova nekretnine d.o.o.	Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split	90019408
Hvar Hills Winery d.o.o.	Vrbanj 191, 21462 Vrbanj	05404754
West Vision d.o.o.	Obala palih omladinaca 5B, 22000 Šibenik	110092085
Samoborske vile d.o.o.	Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split	02096676
Hvar hills d.o.o.	Vrbanj 191, 21462 Vrbanj	03769623
Local market d.o.o.	Matije Gupca 14A, 51000 Rijeka	04760255

Knjigovodstveni servis: (Da/Ne)

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:
(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

Adresa e-pošte:

Revizorsko društvo:
(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:
(ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2023

u eurima

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	24.290.761	23.069.685
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	390.845	385.159
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	145.967	139.467
3. Goodwill	006	244.102	245.002
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	776	690
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	21.664.554	20.811.552
1. Zemljište	011	357.253	448.325
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	1.364.445	1.063.512
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	73.662	57.429
5. Biološka imovina	015	1.183.571	1.070.977
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	158.407	48.836
7. Materijalna imovina u pripremi	017	684	63.926
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	18.526.532	18.058.547
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	1.694.940	1.332.552
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	1.674.214	1.288.884
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	20.726	43.668
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	540.422	540.422
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	540.422	540.422
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	5.216.588	4.535.386
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	481.187	579.184
1. Sirovine i materijal	039	73.299	103.798
2. Proizvodnja u tijeku	040	351.612	379.335
3. Gotovi proizvodi	041	48.031	91.326
4. Trgovačka roba	042	8.245	4.656
5. Predujmovi za zalihe	043	0	69
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	2.308.903	1.354.543
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	455.125	206.183

4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	4.658	3.246
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	40.817	64.894
6. Ostala potraživanja	052	1.808.303	1.080.220
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	1.518.121	2.362.287
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	968.532	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	549.589	2.362.287
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	908.377	239.372
D) PAKETNI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	88.916	160.069
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	29.596.265	27.765.140
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	24.777	24.777
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	23.494.810	22.821.043
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	19.550.309	19.149.234
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.482.242	3.883.317
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	60.358	374.059
1. Zakonske rezerve	071	60.358	374.059
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	-135.056	-389.802
1. Zadržana dobit	084	0	0
2. Preneseni gubitak	085	135.056	389.802
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	398.356	-397.608
1. Dobit poslovne godine	087	398.356	0
2. Gubitak poslovne godine	088	0	397.608
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	138.601	201.843
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	4.217.977	3.690.033
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	4.098.284	3.599.304
7. Obveze za predujmove	104	0	0

8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	19.930	0
11. Odgođena porezna obveza	108	99.763	90.729
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	1.809.093	1.235.879
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	299.655	131.763
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	566.377	563.568
7. Obveze za predujmove	116	37.185	46.492
8. Obveze prema dobavljačima	117	228.444	326.043
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	60.533	72.786
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	278.055	95.227
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	338.844	0
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	74.385	18.185
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	29.596.265	27.765.140
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	24.777	24.777

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2023 do 31.12.2023

u eurima

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjeseče	Kumulativ	Tromjeseče
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	3.338.551	421.552	3.799.120	882.121
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	3.131.147	326.582	3.625.308	820.743
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	-2.176	6.363	4.187
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	207.404	97.146	167.449	57.191
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	3.280.825	436.325	3.779.550	935.050
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	-18.694	-65.236	-125.332	-171.874
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	1.726.179	355.148	2.015.954	644.923
a) Troškovi sirovina i materijala	010	1.068.288	162.256	1.240.981	334.949
b) Troškovi prodane robe	011	1.894	-17.628	60.389	40.867
c) Ostali vanjski troškovi	012	655.997	210.520	714.584	269.107
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	493.793	-45.572	727.397	188.032
a) Neto plaće i nadnice	014	327.115	-71.810	497.267	98.342
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	111.476	13.448	163.457	65.429
c) Doprinosi na plaće	016	55.202	12.790	66.673	24.261
4. Amortizacija	017	797.046	183.533	829.285	215.772
5. Ostali troškovi	018	268.429	57.724	295.148	84.443
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0	13	13
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	13	13
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	14.072	-49.272	37.085	-26.259
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	563.497	370.308	220.907	27.718
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	-39.812	0	-39.812
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	126.426	86.160	105.700	65.434
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	1.833	-36.005	37.838	0
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	347.450	272.177	77.369	2.096
10. Ostali financijski prihodi	040	87.788	87.788	0	0
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	165.738	-164.100	610.115	280.277
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	140.277	52.373	126.668	38.764
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	13.420	13.253	221	54
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	1.842	-233.384	462.699	227.473
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	10.080	10.080
7. Ostali financijski rashodi	048	10.199	3.658	10.447	3.906
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	3.902.048	791.860	4.020.027	909.839
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	3.446.563	272.225	4.389.665	1.215.327
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	455.485	519.635	-369.638	-305.488
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	455.485	519.635	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	-369.638	-305.488
XII. POREZ NA DOBIT	058	65.268	65.268	2.172	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	390.217	454.367	-371.810	-305.488
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	390.217	454.367	0	0

2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	-371.810	-305.488
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	390.214	454.366	-371.809	-307.657
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	398.356	533.585	-415.923	-280.694
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	-8.142	-79.219	44.114	-26.963
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	725.152	551.367	-371.809	-307.657
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminkih elemenata terminkih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	725.152	551.367	-371.809	-307.657
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	390.214	454.366	-371.809	-307.657
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	398.356	533.585	-415.923	-280.694
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	-8.142	-79.219	44.114	-26.963

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2023. do 31.12.2023.

u eurima

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	455.481	-369.638
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	85.002	943.906
a) Amortizacija	003	797.046	829.285
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-277.659	17.018
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	-336.277	385.330
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-131.864	-105.700
e) Rashodi od kamata	007	140.277	126.668
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	11.588	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-118.109	-308.695
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	540.483	574.268
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	9.003	499.953
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	249.555	-87.735
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-221.858	600.441
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-18.694	-12.753
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	549.486	1.074.221
4. Novčani izdaci za kamate	018	-86.465	-122.834
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-102.112
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	463.021	849.275
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	340.045	382.907
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	968.532
3. Novčani primici od kamata	023	123.852	70.909
4. Novčani primici od dividendi	024	5.438	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	1.039.883	2.736.880
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	7.035	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	1.516.253	4.159.228
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-532.080	-299.865
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	-973.298	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	-1.372.171	-4.501.564
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-2.877.549	-4.801.429
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-1.361.296	-642.200
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	10.883	2.990.615
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	10.883	2.990.615
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-418.323	-3.600.811
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	-265.884
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	-132.723	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-551.046	-3.866.695

C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	-540.163	-876.080
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	-1.438.438	-669.005
E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	2.346.815	908.377
F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	908.377	239.372

Naziv izdavalca: STANOVI JADRAN d.d.
OIB: 88680117715
Izveštajno razdoblje: 1.1.2023 - 31.12.2023

Osnova sastavljanja: Međunarodni standardni financijskog izvještavanja te Zakon o računovodstvu

Računovodstvene politike: Iste računovodstvene politike se primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za izvještajno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima i kao u posljednjim tromjesečnim izvještajima. Posljednji godišnji izvještaji za godinu koja završava 31.12.2022. su objavljeni na stranicama ZSE.

Izjava o sastavljanju izvještaja: Izvještaj posloводства zajedno sa pripadajućim financijskim izvještajima sadrži istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka izdavalca i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline te sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Stanovi Jadran d.d. i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline za razdoblje 01.01.2023 – 31.12.2023. godine. Financijski izvještaji za razdoblje 01.01.2023 – 31.12.2023 nisu revidirani i nije obavljen revizijski uvid.

Broj zaposlenih na kraju godine: 56

Ovisna i pridružena društva:

Nova Nekretnine d.o.o. - 85,4%
Hvar Hills winery d.o.o. - 75%
Samoborske vile d.o.o. - 94,07%
Hvar hills d.o.o. - 98,86%
Local market d.o.o. - 100%
Maxilari d.o.o. - 100%
West Vision - 76%

Sjedište

Kralja Zvonimira 14/IX, Split
Vrbanj 191, 21462 Vrbanj
Kralja Zvonimira 14/IX, Split
Vrbanj 191, 21462 Vrbanj
Matije Gupca 14A, Rijeka
Obala palih omladinaca 6, Šibenik
Obala palih omladinaca 5B, Šibenik

MB

90019408
05404754
02096676
03769623
04760255
05374537
110092085

Zalog: Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 90.715 tisuća kuna
Dugoročne kreditne (bankovne) obveze dospijevaju u mjesečnim ratama do 30.09.2035. i 31.08.2028.

Ostale informacije:

U listopadu 2022. godine, Društvu Stanovi Jadran d.d. je pripojeno društvo Prmorske Nekretnine d.o.o.
Krajem 2022. godine, Stanovi Jadran d.d. je prodalo 100% udjela koje je imalo u društvu Vile Orašac d.d., čemu je prethodilo smanjenje temeljnog kapitala i kapitalnih rezervi radi isplate članu društva.
U srpnju 2023. godine Društvo je dokupilo 30% udjela u društvu Maxilari d.o.o. te time postalo jedini član.
Također, u srpnju je Društvo napravilo usklađenje temeljnog kapitala kako nalaže Zakon o trgovačkim društvima, uslijed čega je smanjen temeljni kapital sa 19.550.309 eur za 401.075 eur na 19.149.234 eur.

Društvo Stanovi Jadran d.d. je dijelom izloženo sezonalnosti poslovanja obzirom da hotel Armerun i apartman Vinci pojačano rade u razdoblju od 01.06. - 01.10. poslovne godine
Ne postoje financijske obveze, jamstava ili nepredviđenihizdataci koji nisu uključeni u bilancu.
Grupa nije kapitalizirala trošak plaća i svi troškovi zaposlenika su priznati izravno u račun dobiti i gubitka.
Ne postoje subjekti u kojima društvo ima neograničenu odgovornost.

Sve ostale informacije i primjerci izvještaja se mogu dobiti na stranicama društva Stanovi Jadran d.d. www.stanovijadran.com ili upitom na info@stanovijadran.com

Ostalo: Ostali detalji su prezentirani u Izvještaju poslovanja Uprave.