



JELSA d.d.

Jelsa, Mala banda bb

SKRAĆENI PROSPEKT

UVRŠTENJE DIONICA IZDAVATELJA

JELSA d.d.

NA KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA

Savjetnik pri uvrštenju:
RAST d.o.o.
Varaždin, R. Boškovića 20

Varaždin, srpanj 2003. godine

Članovi nadzornog odbora i uprave društva JELSA d.d., čija su imena navedena u ovom Skraćenom prospektu, prihvaćaju odgovornost za njegov sadržaj.

Za istinitost i potpunost informacija koje sadrži Skraćeni prospekt odgovaraju isključivo Izdavatelj, osobe navedene u prospektu i druge osobe koje su se prospektom koristile za prikrivanje ili lažno prikazivanje materijalnih činjenica, neovisno o tome jesu li navedene u Skraćenom prospektu i je li ga ili nije odobrila Komisija za vrijednosne papire Republike Hrvatske.

Sukladno Zakonu o tržištu vrijednosnih papira i Pravilnika o sadržaju skraćenog prospekta i o uvjetima izdavanja vrijednosnih papira privatnim izdanjem (Narodne novine br. 61/1997), ovaj Skraćeni prospekt je odobren od Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Time je potvrđeno da sadrži sve podatke utvrđene zakonom i propisima Republike Hrvatske, te da može biti objavljen.

Revizor Izdavatelja je društvo REVIZ BIRO d.o.o. iz Splita, Vinkovačka 25/I.

Savjetnik pri uvrštenju dionica Izdavatelja na Kotaciju javnih dioničkih društava je brokersko društvo RAST d.o.o. Varaždin, Ruđera Boškovića 20.

Ovaj Skraćeni prospekt ne predstavlja ponudu za prodaju ili poziv za kupnju od strane ili za račun Izdavatelja ili RAST d.o.o. ili od strane ili za račun druge osobe koja je s njima povezana, njihovih afilacija ili predstavnika. Skraćeni prospekt se ne smije smatrati preporukom za kupnju dionica Izdavatelja, a svaki potencijalni ulagatelj upućuje se na vlastitu ocjenu financijskog položaja i poslovanja Izdavatelja. Potencijalni ulagatelji upućuju se da razmotre poglavlje "Čimbenici rizika".

SADRŽAJ

	Stranica
1. UVOD	4
2. PODACI O VRIJEDNOSNOM PAPIRU	5
2.1. Povijesni podaci o dionicama	6
2.2. Vrsta vrijednosnog papira i oznaka serije	6
2.3. Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja	6
2.4. Mjesto vođenja evidencije o dionicama i dioničarima	6
2.5. Oznaka dionica	6
2.6. Mjesto i datum izdavanja dionica	6
2.7. Prava imatelja dionica i obveze Izdavatelja	6
2.8. Oporezivanje dividende	7
2.9. Oporezivanje kod prodaje dionica	7
2.10. Oporezivanje kapitalne dobiti	7
2.11. Institucije preko kojih Izdavatelj podmiruje svoje financijske obveze prema dioničarima	7
2.12. Ograničenja u prijenosu dionica	8
2.13. Cijena i način određivanja cijene dionica	8
3. ČIMBENICI RIZIKA	8
3.1. Sigurnosni rizik	8
3.2. Ekološki rizik	8
3.3. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta	8
3.4. Rizik turističke grane gospodarstva	8
3.5. Rizik makroekonomskih kretanja	8
3.6. Rizik nedovršene privatizacije	10
3.7. Rizik tržišta kapitala	10
4. PODACI O IZDAVATELJU	11
4.1. Tvrtka, sjedište i pravni oblik	11
4.2. Upis u sudski registar	11
4.3. Iznos upisanog, uplaćenog i odobrenog temeljnog kapitala	11
4.4. Podaci o vladajućem društvu	11
4.5. Broj glasova u glavnoj skupštini Izdavatelja i broj vlastitih dionica	11
4.6. Broj dioničara s pravom glasa, popis dioničara s najvećim brojem glasova	11
4.7. Broj zaposlenih i kvalifikacijska struktura	12
5. PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA	12
5.1. Ciljevi poslovanja	12
5.2. Osnovni podaci o Izdavatelju	12
5.3. Djelatnosti	12
5.4. Ovisnost o tuđim patentima i licencama	14
6. PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU	14
6.1. Bilanca	15

6.2. Analiza supstance, likvidnosti i financijske stabilnosti	16
6.3. Koefficijent tekuće likvidnosti	16
6.4. Stupanj zaduženosti	17
6.5. Račun dobiti i gubitka	17
6.6. Ekonomičnost poslovanja	18
6.7. Produktivnost	18
7. SUDSKI SPOROVI	18
8. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI IZDAVATELJA	18
9. REVIZOR FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA	18
10. INTERES ČLANOVA UPRAVE I NADZORNOG ODBORA	18
11. OPĆE INFORMACIJE	19
11.1. Promjene u financijskom i poslovnom položaju	19
11.2. Obrtni kapital	19
11.3. Opcije	19
11.4. Tereti - hipoteke	19
11.5. Izjava članova nadzornog odbora i uprave	19
11.6. Dokumentacija na uvid	20
12. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA	20
10.1. Uprava	20
10.2. Nadzorni odbor	20
13. SAVJETNIK PRI UVRŠTENJU NA KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA	20
14. POPIS SUDIONIKA	21
15. POTPISNICI SKRAĆENOG PROSPEKTA	22
18. MIŠLJENJE I IZVJEŠTAJ REVIZORA O OBAVLJENOJ REVIZIJI FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ZA 2002. GODINU (s bilješkama)	23

1. UVOD

Prema kriterijima iz članka 114. Zakona o tržištu vrijednosnih papira (Narodne novine br. 84 od 17. srpnja 2002. godine – dalje: Zakon), društvo JELSA d.d. (dalje: Izdavatelj) smatra se "javnim dioničkim društvom" (dalje: JDD), a izdane dionice mora uvrstiti na burzu u Kotaciju javnih dioničkih društava (dalje: Kotacija JDD). Prije uvrštenja dionica u kotaciju JDD, Izdavatelj je dužan izraditi Skraćeni prospekt, pribaviti odobrenje Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske na prospekt i objaviti ga kod uvrštenja dionica na kotaciju JDD. Sadržaj skraćenog prospketa propisan je Zakonom (čl. 21). Dakle, svrha izrade i objave Skraćenog prospketa nije novo izdavanje vrijednosnih papira i temeljem toga prikupljanje sredstava, već ispunjenje navedene zakonske obveze radi uvrštenja dionica na burzovnu Kotaciju javnih dioničkih društava.

Dionice Izdavatelja, čije uvrštenje na kotaciju JDD je predmet ovog Skraćenog prospketa, izdane su 1994. godine u postupku pretvorbe društvenog poduzeća JELSA u dioničko društvo (rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju br. 01-02/93-06/1150 od 17. veljače 1994. godine).

2. PODACI O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

2.1. Povijesni podaci o dionicama

Izdavatelj je od dana pretvorbe iz društvenog poduzeća u dioničko društvo mijenjao iznos temeljnog kapitala, količinu i nominalni iznos izdanih redovnih dionica na ime, te valutu u kojoj su one nominirane.

1. Danom pretvorbe Izdavatelja u dioničko društvo (17. veljače 1994. godine) osnovna glavnica Izdavatelja iznosila je 107.381.361.000 HRD, odnosno protuvrijednost 29.077.000,00 DEM, a bila je podijeljena na 290.770 redovnih dionica koje glase na ime, serije A, svaka nominalnog iznosa 100,00 DEM.

2. U postupku usklađivanja sa Zakonom o trgovačkim društvima, temeljem odluke glavne skupštine društva od 16. prosinca 1995. godine, denominira se osnovna glavnica Izdavatelja u iznosu 29.077.000,00 DEM u novu osnovnu glavicu od 107.835.900,00 kn. Nova osnovna glavnica, odlukom glavne skupštine Izdavatelja, smatra se temeljnim kapitalom Izdavatelja. Temeljni kapital u iznosu 107.835.900,00 kn podijeljen je na 1.078.359 redovnih dionica na ime serije A, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn. Novo izdane dionice, nominirane u kunama, zamijenile su sve ranije izdane dionice Izdavatelja nominirane u DEM.

3. Odlukom glavne skupštine od 16. lipnja 1995. godine temeljni kapital od 29.077.000,00 DEM (protuvrijednost 107.835.900,00 kn) povećan je za iznos 2.400.000,00 DEM (protuvrijednost 8.883.300,00 kn), na iznos 31.477.000,00 DEM (protuvrijednost 116.719.200,00 kn), izdavanjem 88.833 redovne dionice koje glase na ime, serije B, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn. Promjena temeljnog kapitala upisana je u sudski registar 2.veljače 1996. godine.

4. Radi pokrića gubitka u poslovanju, odlukom glavne skupštine Izdavatelja od 14. lipnja 1996. godine provodi se smanjenje temeljnog kapitala od 116.719.200,00 kn za iznos 10.943.400,00 kn na iznos 105.775.800,00 kn.

Smanjenje temeljnog kapitala provodi se tako da se 202.232 redovnih dionica na ime serije A, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn i 16.636 redovnih dionica na ime serije B, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn, zamjenjuje za 109.434 redovnih dionica na ime serije C, svaka nominalnog iznosa 200,00 kn. Pokriće gubitka provodi se tako da se nominalni iznos svih dionica serije C smanjuje sa 200,00 kn na 100,00 kn. Time je ukupno smanjen nominalni iznos dionica serije C za iznos od 10.943.400,00 kn, što je jednako iznosu gubitka koji se pokriva odnosno smanjenju temeljnog kapitala.

Opisanim promjenama, temeljni kapital Izdavatelja u iznosu 105.775.800,00 kn podijeljen je na:

- 876.127 redovnih dionice na ime serije A, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn,
- 72.197 redovnih dionica na ime serije B, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn i
- 109.434 redovnih dionica na ime serije C, svaka nominalnog iznosa 100,00 kn.

Kod prijenosa podataka iz knjige dionica Izdavatelja u depozitorij Središnje depozitarne agencije (SDA) i sklapanja ugovora o članstvu u SDA, sve dionice serije A, B i C, njih ukupno 1.057.758, koje su istog roda i vrste, te jednakog nominalnog iznosa, zamijenjeno je za isti broj redovnih dionica na ime jedinstvene serije A (oznake JLSA-R-A).

2.2. Vrsta vrijednosnog papira i oznaka serije

Temeljni kapital Izdavatelja u iznosu 105.775.800,00 kuna podijeljen je na 1.057.758 redovnih dionica na ime serije A, svaka nominalnog iznosa 100,00 kuna. Dionice ne nose kontrolne brojeve. Dionice su u nematerijaliziranom obliku – kao elektronički zapis u kompjutorskom sustavu SDA.

2.3. Tvrtka, sjedište i adresa Izdavatelja

Izdavatelj je društvo JELSA d.d., dioničko društvo za hoteljerstvo sa sjedištem u Jelsi, Mala banda bb. Skraćena tvrtka je: JELSA d.d.

Prijevod skraćene tvrtke na engleski jezik je: JELSA, PLC

2.4. Mjesto vođenja evidencije o dionicama i dioničarima

Sve dionice se vode na računima njihovih imatelja u depozitoriju Središnje depozitarne agencije d.d. Zagreb, Ksaver 200.

2.5. Oznaka dionica

Sve dionice nose skraćenu oznaku Izdavatelja, roda i oznaku serije: JLSA-R-A.

ISIN oznaka je: HRJLSARA0007.

2.6. Mjesto i datum izdavanja dionica

Sve dionice Izdavatelja izdane su u Jelsi. Datumi izdanja pojedine serije dionica opisani su u točki 2.1.

2.7. Prava imatelja dionica i obveze Izdavatelja

Imatelj dionica Izdavatelja ima pravo glasa u glavnoj skupštini Izdavatelja, pravo na sudjelovanje u podjeli dobiti (dividendu) i pravo na ostatak stečajne odnosno likvidacijske mase. Svaka dionica daje pravo na jedan glas. Imatelj dionica ima pravo na informacije i obaviještenost o radu Izdavatelja, te druga upravljačka i imovinska prava u skladu s Zakonom o trgovačkim društvima.

Ako Glavna skupština donese odluku o isplati dividende, nju Izdavatelj isplaćuje dioničaru u gotovini na njegovu adresu, na blagajni Izdavatelja ili na njegov račun u banci, a Izdavatelj može odlučiti da to obavlja Središnja depozitarna agencija. Dioničar odlučuje da li će mu se isplata dividende obaviti u gotovni ili na njegov račun u banci. Udio u dobiti razmjern je broju dionica dioničara u odnosu na ukupan broj dionica Izdavatelja koje nose pravo na dividendu, pod uvjetom da na dionicama nema tereta kojim je pravo na dividendu preneseno na vjerovnika.

Izdavatelj je u obvezi sazvati glavnu skupštinu najmanje jednom godišnje, a bez odgađanja ako se uoči da Izdavatelj posluje s gubitkom. Izdavatelj je obavezan obavještavati dioničare o poslovanju, te o svim podacima koji su važni za odlučivanje.

Izdavatelj još nije isplaćivao dividendu na dionice JLSA-R-A.

2.8. Oporezivanje dividende

Dividenda koju ostvare fizičke osobe, a koja se odnosi na dobit ostvarenu u 2002. godini, oporezuje se po stopi od 15%. Ovisno o mjestu prebivališta dioničara, na obračunati porez se obračunava i prizet po stopi koju određuje općina odnosno grad u kojem je prebivalište dioničara. Za pravne osobe porez na dividendu se ne obračunava.

Za strane pravne osobe dividendu se oporezuje porezom na dobit i to kao porez po odbitku po stopi 15% osim ako Republika Hrvatska s državom, u kojoj je sjedište dioničara, ima zaključen ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja.

2.9 Oporezivanje kod prodaje dionica

Prodaja i drugo rasplaganje dionicama ne oporezuje se.

2.10. Oporezivanje kapitalne dobiti

Kapitalna dobit se posebno ne oporezuje. Kod fizičkih osoba – poreznih obveznika u Republici Hrvatskoj, kapitalna dobit ne ulazi u osnovicu poreza na dohodak i ne oporezuje se.

Kod pravnih osoba kapitalna dobit ulazi u osnovicu poreza na dobit koja se oporezuje stopom od 20%.

2.11. Institucije preko kojih Izdavatelj podmiruje financijske obveze prema dioničarima

Financijske obveze prema dioničarima Izdavatelj podmiruje neposredno ili preko svog računa u:

PRIVREDNOJ BANCI ZAGREB d.d. Zagreb, Račkoga 6.
Broj računa je: 2340009-1100020126
Broj deviznog računa: 7001-161466

SPLITSKOJ BANCI d.d. Split, R. Boškovića 16
Broj računa je: 2330003-1100141830
Broj deviznog računa: 7001-20005622

2.12. Ograničenja u prijenosu dionica

Ne postoje nikakva ograničenja u pogledu prava dioničara da obavlja prijenos (prodaja, darovanje, nasljeđivanje, fiducijarni prijenos). Dionice se mogu slobodno opteretiti svim vrstama tereta koje prihvaća vjerovnik, osim slijedećih dionica:

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju o suglasnosti na pretvorbu Izdavatelja iz društvenog poduzeća u dioničko društvo, od 17. veljače 1994. godine, u točki 4. utvrđeno je da se iznos od 1.868.000 DEM odnosno 18.680 redovnih dionica na ime, svaka nominalnog iznosa 100,00 DEM, rezervira kod Hrvatskog fonda za privatizaciju jer Izdavatelj nije dostavio dostatne dokaze o vlasništvu odnosno pravu raspolaganja i korištenja dijela nekretnina, te dokaze da je nekretnina u prometu prema Zakonu o zabrani prijenosa (nacionalizirana i konfiscirana imovina), a čija vrijednost je obuhvaćena osnovnom glavnicom Izdavatelja odnosno kasnije temeljnim kapitalom. Nakon promjena u temeljnom kapitalu Izdavatelja, te denominacije dionica opisanim u točki 2.1., dioničar Hrvatski fond za privatizaciju na dan 30. svibnja 2003. godine drži rezervirano 62.814 redovnih dionica na ime svaka nominalnog iznosa 100,00 kn. Raspolaganje ovim dionicama je ograničeno na namjenu zbog koje su rezervirane.

2.13. Cijena i način određivanja cijene dionica

Tržišna cijena dionice je promjenjiva, a njezin tečaj se određuje na tržištu / burzi. Dionice Izdavatelja uvrštene su u kotaciju "Slobodno tržište" na Varaždinskoj burzi. Od 1996. godine nije bilo trgovanja dionicama Izdavatelja.

3. ČIMBENICI RIZIKA

3.1. Sigurnosni rizik

Poslovanje Izdavatelja ovisno je o spremnosti turista da putuju i da odmor provedu izvan svoje zemlje odnosno mjesta prebivališta. Pošto pretežan broj turista dolazi iz inozemstva, politička stabilnost na globalnoj i regionalnoj razini važan je čimbenik kod donošenja odluka potencijalnih turista o mjestu odmora, što ima izravan učinak na rezultate poslovanja Izdavatelja.

3.2. Ekološki rizik

Interes gostiju za usluge Izdavatelja u korelaciji su s kvalitetom mora i obale gdje oni borave. Moguća zagađenja mora i obale većih razmjera (napr. havarije tankera – izljevi nafte, zagađenje kemikalijama i sl.), cvjetanje mora kao posljedice zagađenja mora i klimatskih uvjeta mogu imati izravan utjecaj na broj gostiju odnosno rezultate poslovanja Izdavatelja.

3.3. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta

Izdavatelj koristi kredite više banaka i drugih institucija. Njihovo korištenje posljedica je nužde za preživljavanje u radnom i poratnom razdoblju. Kao osiguranje uredne otplate kredita upisano je založno pravo - hipoteka na nekretninama Izdavatelja u korist davatelja kredita (opisano u točki 11.5. ovog Skraćenog prospketa).

U okolnostima u kojima bi, zbog bilo kojeg razloga, bilo bitno poremećeno poslovanje Izdavatelja, koje bi se odrazilo na nemogućnost otplate kredita i rezultiralo ovrhom dijela ili cijele imovine pod hipotekom, to bi stvorilo teškoće Izdavatelja u obavljanju njegove osnovne djelatnosti.

3.4. Rizik turističke grane gospodarstva

Turizam, kao gospodarska grana, ima sezonski karakter. Neujednačenost inteziteta poslovanja tijekom godine ima za posljedicu da poslovanje u dijelu godine (dio jeseni i proljeća, te zima) nije produktivno, što umanjuje rezultate koji se postignu u razdoblju sezone. To je izraženije to više što Izdavatelj još nije u dovoljnoj mjeri razvio sadržaje i organizaciju kojima bi produžio sezonu, obogatio ponudu i sl. Time se, u odnosu na druge gospodarske grane, raspoloživi kapaciteti i drugi resursi Izdavatelja ne koriste optimalno.

Specifičnost Izdavatelja je činjenica da mu je lokacija na otoku, što kod postojeće razine razvijenosti prometne i druge komunalne infrastrukture predstavlja hendikep, kako za dolazak i komoditet turista, tako i za razinu troškova (veći troškovi nabave roba, cijena vode, nestabilno snabdijevanje električnom energijom i sl.).

3.5. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomska kretanja u RH, posebno kretanje tečaja te cijena roba i usluga neposredno se odražavaju na konkurentnost Izdavatelja na globalnom turističkom tržištu i utječu na odluke gostiju o mjestu korištenja odmora.

Obveza otplate kredita koje koristi Izdavatelj, ugovorenih uz valutnu klauzulu, u intenzitetu svog opterećenja poslovanja Izdavatelja ovisna je o kretanju tečaja kune prema EUR i kretanju kamatnih stopa. Negativne aspekte tečajnih razlika kod kredita kompenzira činjenica da dio prihoda Izdavatelj ostvaruje u istoj valuti (EUR).

Zbog dominantne zastupljenosti stranih gostiju kod Izdavatelja važan utjecaj na donošenje njihovih odluka u potrošnji, posebno izvanpansionskoj, imaju makroekonomska kretanja u RH (tečaj kune u odnosu na njihove domicilne valute, cijene roba i usluga u RH i dr.).

3.6. Rizik nedovršene privatizacije

U Izdavatelju većinski udio ima Država¹ (ukupno 87,83 % - od čega 50,84% dionica koje drži Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, 21,79% drži Republički fond mirovinskog osiguranja poljoprivrednika i 15,20% dionica drži Hrvatski fond za privatizaciju). Svoj udio Država nastoji prodati, za što se provode radnje u vrijeme izrade ovog prospekta. U svom dosadašnjem utjecaju na upravljanje Izdavateljem, kao većinski ("privremeni") dioničar, Država nije pokazala namjeru da definira strategiju poslovanja i razvoja Izdavatelja i da u njezinoj provedbi sudjeluje na način kako je to primjereno interesima većinskog dioničara.

Nedovršena privatizacija predstavlja ograničenje u daljnjem razvoju Izdavatelja, za koji, nakon nepovoljnog ratnog i poratnog razdoblja, sada postoje realni uvjeti.

Uspješnost poslovanja Izdavatelja nije moguće podići na bitno višu razinu bez novih značajnih ulaganja. Izdavatelj, opterećen dugovima i hipotekama iz ranijeg (ratnog i poratnog) razdoblja, ne može vlastitim potencijalima i sredstvima u kratkom roku ostvariti potrebne promjene. Tu se očekuje angažman većinskog dioničara.

3.7. Rizik tržišta kapitala

Investiranje u dionicu, kao vrijednosni papir, je rizičnije od investiranja u neke druge vrijednosne papire, posebno dužničke. Međutim, pruža mogućnost ostvarenje većih prinosa od dužničkih vrijednosnih papira.

Tržište kapitala u RH još nije dovoljno razvijeno. Primarno se to odnosi na njegovu (ne)likvidnost, pa se investitor izlaže riziku nemogućnosti obavljanja transakcija u željenom trenutku.

¹ Podaci se odnose dioničku strukturu Izdavatelja na dan 30. svibnja 2003. godine.

4. PODACI O IZDAVATELJU

4.1. Tvrtka, sjedište i pravni oblik

Tvrtka Izdavatelja je: JELSA, dioničko društvo za hoteljerstvo, sa sjedištem u Jelsi, Mala banda bb. Skraćena tvrtka je: JELSA d.d.

Komunikaciju s Izdavateljem moguće je ostvariti:

- telefonom: (021) 761 202, 761 222
- telefaskom: (021) 761 004
- elektronskom poštom: jelsa@st.htnet.hr

Podaci o Izdavatelju nalaze se na njegovim web stranicama na Internetu: www.hoteli-jelsa.hr

Izdavatelj je organiziran kao dioničko društvo prema pravu Republike Hrvatske.

4.2. Upis u sudski registar

Izdavatelj je upisan u registru Trgovačkog suda u Splitu, MBS 060004761.

4.3. Iznos upisanog, uplaćenog i odobrenog temeljnog kapitala

Iznos upisanog temeljnog kapitala je 105.775.800,00 kuna. Temeljni kapital je u cijelosti uplaćen. Iznos odobrenog kapitala *je 31.732.700,00 kn.*

4.4. Podaci o vladajućem društvu

U smislu odredbi članka 475. Zakona o trgovačkim društvima, Izdavatelj nema trgovačko društvo kao vladajuće društvo.

4.5. Broj glasova u glavnoj skupštini Izdavatelja i broj vlastitih dionica

Izdavatelj na dan 30. svibnja 2003. godine ima izdanih 1.057.758 redovnih dionica koje glase na ime. Nema vlastitih dionica. Broj glasova u glavnoj skupštini odgovara broju izdanih dionica: 1.057.758 glas.

4.6. Broj dioničara s pravom glasa i popis dioničara s najvećim brojem glasova

Izdavatelj na dan 30. svibnja 2003. godine ima 331 dioničara s pravom glasa u glavnoj skupštini. Na isti dan samo tri dioničara imala su više od 5% glasova u glavnoj skupštini:

1. Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje s 537.745 glasova odnosno 50,84% od ukupnog broja glasova,
2. Republički fond mirovinskog osiguranja poljoprivrednika s 230.463 glasova odnosno 21,79% od ukupnog broja glasova,
3. Hrvatski fond za privatizaciju s 160.793 glasova odnosno 15,20% od ukupnog broja glasova u glavnoj skupštini.

Popis 10 dioničara s najvećim brojem glasova u glavnoj skupštini na dan 30. svibnja 2003. godine prikazan je sljedećom tablicom:

Red.br.	Dioničar	Količina dionica	Udio glasova u %
1	HZMO	537.745	50,84
2	RFMIOP	230.463	21,79
3	HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU	160.793	15,20
4	DAMJANIĆ LORENCO	4.523	0,43
5	ĆURIN BERE	4.069	0,38
6	STIPIŠIĆ LOVORKO	1.158	0,11
7	BAHOVEC SREČKO	924	0,09
8	GADŽE DAVOR	725	0,07
9	SALAMUNIĆ PAVICA	672	0,06
10	RADIĆ MERI	672	0,06
	UKUPNO (1 - 10)	941.744	89,03

4.7. Broj zaposlenih i kvalifikacijska struktura

Na dan 31. ožujka 2003. Izdavatelj je imao 122 stalno zaposlena radnika. Izdavatelj je tijekom glavne turističke sezone u 2002. godini, uz stalno zaposlene, koristio i ukupno 91 sezonskog radnika.

Kvalifikacijska struktura stalno zaposlenih radnika na dan 31. ožujka 2003. godine:

Kvalifikacija	VSS	VŠS	SSS	NS	VKV	KV	PKV	NKV	Ukupno
Broj radnika	4	11	37	1	9	32	2	27	122

5. PREDMET POSLOVANJA IZDAVATELJA

5.1. Ciljevi poslovanja

Cilj poslovanja Izdavatelja je povećanje njegove imovine i ostvarenje dobrih financijskih rezultata, a time i povećanja vrijednosti dionica. Ostvarenje tog cilja se postiže ulaganjem i poslovanjem u djelatnostima vezanim uz pružanje usluga u turizmu.

5.2. Osnovni podaci o Izdavatelju

Izdavatelj raspolaže s jednim hotelom i dva turistička naselja, na čijim kapacitetima temelji svoje poslovanje. Od 1995. godine Izdavatelj je konstantno ulagao u obnovu i preuređenje postojećih kapaciteta.

Hotel MINA (tri zvjezdice) ima 205 soba s 408 kreveta, ukupne neto građevne površine 9.209 m². Izgrađen je 1971. godine, a djelomično renoviran 1982., 1986. i 2001. godine. Raspolaže s aperitiv barom, restoranom, kavanom, unutarnjim i vanjskim bazenom, igralištima za tenis, stolni tenis i minigolf. Nalazi se u borovoj šumici, 500 m udaljen od centra Jelse.



Turističko naselje FONTANA (dvije zvjezdice) ima 160 soba i 88 apartmana s ukupno 632 kreveta. Ukupna neto građevna površina naselja je 6.151 m². Izgrađeno je 1969. godine, a 1986. izgrađeno je apartmansko naselje PINUS koje se nalazi u njegovom sklopu. Raspolaže s aperitiv barom, restoranom, tavernom, slastičarnicom, društvenim prostorima, TV dvoranom, dva vanjska bazena s morskom vodom, parkiralištem, igralištem za tenis i stolni tenis. Nalazi se na uzvisini (stube), 500 m udaljeno od centra Jelse.



Turističko naselje JADRAN (dvije zvjezdice) ima ukupno 109 soba s 218 kreveta raspoređenih u tri paviljona, ukupne neto građevne površine 3.613 m². U sklopu naselja nalazi se zgrada s restoranom koja je izgrađena 1911. godine, a renovirana je 1964. godine kada su izgrađeni i paviljoni BURIN i LEVANT. Paviljon MAESTRAL izgrađen je 1970. godine. Nalazi se u neposrednoj blizini turističkog naselja FONTANA.



5.3. Djelatnosti

Izdavatelj je kod Trgovačkog suda u Splitu registrirao sljedeće djelatnosti:

- Uzgoj voća, oraha i sl. za začine i napitke
- Proizv. kruha, peciva, svj. tjesten. i kolača
- Proizv. dvopeka, keksa, traj. peciva i kolača
- Instalacijski radovi
- Završni građevinski radovi
- Održavanje i popravak motornih vozila
- Trgovina na malo u nespécializiranim prod.
- Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.

- Ugostiteljstvo
- Ostali prijevoz putnika cestom
- Prijevoz morem i priobaljem
- Ostale prateće djelatnosti u kopnenom prometu
- Ost. prateće djel. u pomorskom i riječnom pr.
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatora
- Financijsko davanje u zakup (leasing)
- Poslovanje nekretninama
- Iznajmljivanje plovila
- Ostale zabavne djelatnosti
- Sportske djelatnosti
- Ostale rekreacijske djelatnosti
- Pranje i kem. čišć. tekstila i krzn. proizv.
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Djelatnost za poboljšanje fizičke kondicije
- turistička djelatnost
- mjenjačnice
- zastupanje inozemnih tvrtki
- turistički poslovi s inozemstvom
- zastupanje i posredovanje u prometu roba i usluga
- međunarodno otpremništvo

5.4. Ovisnost o tuđim patentima i licencama

Izdavatelj ne koristi tuđe patente i licence, te nema drugih sličnih ugovornih obveza prema trećima.

6. PODACI O IMOVINI I ZADUŽENOSTI, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITKU I GUBITKU

U razdoblju od 1991. godine Izdavatelj u poslovanju iskazuje gubitak. Razlog tome je izostanak gostiju i bitno smanjen opseg poslovnih aktivnosti u svim segmentima poslovanja uzrokovan ratom. U tom razdoblju Izdavatelj se kreditno zaduživao, pa plaćanje kamata i vraćanje glavnice, što je dijelom reprogramirano, a dijelom pretvoreno u ulog u Društvo, tereti tekuće poslovanje.

6.1. Bilanca

(bez lipa)

AKTIVA	2001	2002
DUGOTRAJNA IMOVINA	110.178.812	105.480.529
Nematerijalna imovina	7.758.607	7.694.420
Patenti, licencija, koncesije, zaštitni znaci i ost. sl. prava	307.060	319.873
Goodwill	7.451.547	7.374.546
Materijalna imovina	102.401.369	97.767.273
Zemljište i šume	10.892.067	8.525.779
Građevinski objekti	88.100.630	85.291.722
Postrojenja i oprema (strojevi)	2.044.124	2.058.209
Alati, pogon. i ured. inventar, namještaj i transp. uređaji	1.363.902	1.053.290
Predujmovi za materijalna sredstva		800.000
Materijalna sredstva u pripremi		37.627
Stambne zgrade i stanovi	64.387	64.387
Financijska imovina	18.835	18.835
KRATKOTRAJNA IMOVINA	6.468.161	9.417.168
Zalihe	270.114	264.580
Sirovine i materijali	261.860	257.990
Trgovačka roba	1.798	2.942
Predujmovi	6.455	3.648
Potraživanja	4.607.627	4.124.837
Potraživanja od kupaca	4.239.538	3.761.461
Potraživanja od zaposlenih	62.035	39.295
Potraživanja od države i drugih institucija	303.859	314.452
Ostala potraživanja	2.194	9.627
Financijska imovina	39	39
Novac na računu i u blagajni	1.590.380	5.027.712
UKUPNA AKTIVA	116.649.973	114.897.698
Izvanbilančni zapisi		
PASIVA		
KAPITAL I REZERVE	77.798.684	76.124.747
Upisani kapital	105.775.800	105.775.800
Rezerve	14.850	14.854
Preneseni gubitak	24.534.892	27.991.969
Gubitak tekuće godine	3.457.077	1.673.936
DUGOROČNE OBVEZE	29.668.783	29.215.431
Obveze s osnove zajma	1.318.877	1.109.104
Obveze prema kreditnim institucijama	28.349.905	28.106.326
KRATKOROČNE OBVEZE	9.179.506	9.514.287
Obveze prema kreditnim institucijama	5.603.295	5.789.514
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	174.296	61.518
Obveze prema dobavljačima	2.017.415	2.095.055
Obveze prema zaposlenima	305.173	350.237
Obveze za opreze, doprinose i druge pristojbe	785.420	883.909
Ostale kratkoročne obveze	293.903	334.052
ODG. PLAĆANJE TROŠK. I PRIH. BUDUĆEG RAZD.		43.231
UKUPNA PASIVA	116.646.973	114.897.698
Izvanbilančni zapisi		

6.2. Analiza supstance, likvidnosti i financijske stabilnosti

Vrijednost ukupne imovine Izdavatelja malo je smanjena u 2002. godini u odnosu na 2001. godinu. Udio kratkoročne / dugoročne imovine u ukupnoj imovini je 8% / 92%.

OPIS	2001.g.	2002.g.	Indeks
1	2	3	3:2
Kratkotrajna imovina	6.468.161	9.417.168	145
Dugotrajna imovina	110.178.812	105.480.529	96
Ukupno	116.649.973	114.897.698	98

6.3. Koeficijent tekuće likvidnosti

O p i s	2001. g.	2002. g.
Kratkotrajna imovina	6.468.161	9.417.168
Kratkoročne obveze	9.179.506	9.514.287
Koeficijent tekuće likvidnosti	0,70	0,99

Rastom kratkotrajne imovine u 2002. godini dostignuta je razina kojom je ona pokriva kratkoročne obveze.

6.4. Stupanj zaduženosti

O p i s	2001. g.	2002. g.
Ukupne obveze	38.848.289	38.729.718
Ukupna aktiva	116.649.973	114.897.698
Stupanj zaduženosti - %	33,30	33,70

Stupanj zaduženosti u 2002. godini, u odnosu na prethodnu, praktično se nije promijenio i obzirom na ročnost on je zadovoljavajući.

6.5. Račun dobiti i gubitka

(bez lipa)

	2001	2002
A. POSLOVNI PRIHODI	16.498.808	17.760.434
Prihodi od prodaje u zemlji	2.835.481	2.789.674
Prihodi od prodaje u inozemstvu	12.866.537	14.463.874
Prihodi od kompenzacija, subvencija, dotacija		2.034
Ostali prihodi osnovne djelatnosti		504.850
B. POSLOVNI RASHODI	17.407.021	18.292.996
Rashodi razdoblja	17.407.021	18.292.996
Materijalni troškovi	7.169.084	7.530.922
Troškovi sirovina i materijala	4.822.097	4.804.577
Troškovi prodane robe	78.297	78.984
Ostali vanjski troškovi (troškovi usluga)	2.268.689	2.647.361
Troškovi osoblja	6.808.300	7.402.038
Nadnice i plaće (neto)	4.463.267	4.758.357
Troškovi poreza, socijalnog i mirovinskog osig. i dr.	2.345.032	2.643.681
Amortizacija i vrijednosno usklađivanje dugotrajne imovine	1.789.691	1.808.042
Vrijednosno usklađivanje kratkotrajne imovine	54.565	152.103
Ostali troškovi poslovanja	1.585.378	1.399.888
C. FINANCIJSKI PRIHODI		
D. FINANCIJSKI RASHODI	4.006.149	2.149.174
Kamate, tečajne razlike i slični troškovi iz odnosa s nepovezanim poduzećima	4.006.149	2.149.174
Ukupni prihodi iz redovitog poslovanja	16.498.808	17.760.434
Ukupni rashodi iz redovitog poslovanja	21.413.170	20.442.170
E. IZVANREDNI PRIHODI	2.496.854	5.404.084
F. IZVANREDNI RASHODI	1.039.569	4.396.285
UKUPNI PRIHODI	18.995.662	23.164.519
UKUPNI RASHODI	22.452.740	24.838.455
Dobit prije oporezivanja		
Gubitak prije oporezivanja	3.457.077	1.673.936
Dobit nakon oporezivanja		
Gubitak nakon oporezivanja	3.457.077	1.673.936
G. DOBIT FINANCIJSKE GODINE		
H. GUBITAK FINANCIJSKE GODINE	3.457.077	1.673.936

6.6. Ekonomičnost poslovanja

Opis	2001. g.	2002. g.	Indeks
Ukupni prihodi	18.995.662	23.164.519	122
Ukupni rashodi	22.452.740	24.838.455	111
Ekonomičnost poslovanja	0,85	0,93	

U 2002. godini ukupni prihodi su rasli brže (indeks 122) od ukupnih rashoda (indeks 111) što je rezultiralo povećanjem ekonomičnosti poslovanja. Međutim, ukupni prihodi su još uvijek manji od ukupnih rashoda pa Izdavatelj posluje s gubitkom.

6.7. Produktivnost

Opis	2002. g.
Poslovni prihodi	17.760.434
Prosječan broj zaposlenih	122
Prihod po zaposlenom (kn)	145.577

7. SUDSKI SPOROVI

Izdavatelj vodi kod hrvatskih sudova 7 postupaka u kojima se pojavljuje kao tuženik odnosno protivnik osiguranja, ukupne vrijednosti 560.924,00 kn.

U svim sporovima Izdavatelj se pojavljuje kao drugooptuženi, a provooptuženo je društvo Croatia Osiguranje d.d. radi naknade štete nastale potonućem turističkog broda Izdavatelja. Pet sporova je u tijeku pred I-stupanjskim sudom, a za dva spora su donesene presude Općinskog suda u Zagrebu na koje je Izdavatelj uložio žalbu, pa se sada predmeti nalaze na Županijskom sudu u Zagrebu.

Izdavatelj nema drugih sporova.

8. INVESTICIJSKE AKTIVNOSTI IZDAVATELJA

Izdavatelj planira investirati u 2003. godini 3.060.000,00 kn u temeljnu rekonstrukciju 48 soba hotela Fontana. Investiciju će financirati iz vlastitih sredstava pribavljenih prodajom nekretnina. Ovim zahvatom, uz već obavljene zahvate, u posljednje dvije godine obnovljena je polovica smještajnih kapaciteta hotela Fontana

9. REVIZOR FINANCIJSKIH IZVJEŠĆA

Reviziju poslovanja Izdavatelja u 2002. godini obavlja tvrtka REVIZ BIRO d.o.o. iz Splita, Vinkovačka 25/I. Direktor tvrtke revizora je Ante Dulčić.

Do okončanja izrade ovog Skraćenog prospekta revizor nije završio izvješće o reviziji financijskih izvještaja za 2002. godinu i nije dao svoje mišljenje.

10. INTERES ČLANOVA UPRAVE I NADZORNOG ODBORA

Jedini član uprave – direktor Izdavatelja Lovorko Stipišić imatelj je 1.158 dionica Izdavatelja što daje 0,12% glasova u glavnoj skupštini.

Član nadzornog odbora Nada Drinković imatelj je 285 dionica, a suprug Ante Drinković 309 dionica Izdavatelja. Zajedno su imatelji 594 dionice odnosno 0,05% glasova u glavnoj skupštini.

11. OPĆE INFORMACIJE

11.1. Promjene u financijskom i poslovnom položaju

Prema saznanjima uprave i nadzornog odbora Izdavatelja nakon 31. 12. 2002. godine nije bilo značajnijih promjena u financijskom i poslovnom položaju Izdavatelja.

11.2. Obrtni kapital

Uprava je mišljenja da Izdavatelj ima dovoljno obrtnog kapitala za sadašnje potrebe. Povremene potrebe osiguravaju se kratkoročnim zaduživanjem.

11.3. Opcije

Na datum objave ovog Skraćenog prospekta ne postoje nikakve opcije na dionice Izdavatelja.

11.4. Tereti - hipoteke

Pregled uknjiženih založnih prava (hipoteka) na nekretninama Izdavatelja prikazan je sljedećom tablicom:

Red.br.	Objekt	U korist	Razlog – kredit
1	Hotel Mina	PBZ d.d. Zagreb	2.813.000,00 EUR
2	Hotel Jadran	HBOR	1.028.000,00 EUR

11.5. Izjava članova uprave i nadzornog odbora

Potpisom ovog Skraćenog prospekta članovi uprave i nadzornog odbora Izdavatelja daju sljedeću izjavu:

“Prema našem uvjerenju i u skladu sa svim našim saznanjima i podacima kojima raspolažemo, izjavljujemo da svi podaci iz ovog prospekta čine cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja Izdavatelja, prava sadržanih u vrijednosnim papirima na koje se odnose, te da činjenice koje bi mogle utjecati na potpunost i istinitost ovog prospekta nisu izostavljene.”

11.6. Dokumentacija na uvid

Kopije niže navedenih dokumenata mogu se dobiti na uvid kod Izdavatelja JELSA d.d., Jelsa, Mala banda bb tijekom uobičajenog radnog vremena od ponedjeljka do petka u razdoblju od 14 dana po odobrenju Skraćenog prospekta:

1. Skraćeni prospekt
2. Statut
3. Izvod iz sudskog registra
4. Mišljenje i izvještaj ovlaštenog revizora o obavljenoj reviziji financijskih izvještaja za poslovnu 2002. godinu (nakon što revizor dostavi mišljenje i izvještaj)

12. PODACI O ODGOVORNIM OSOBAMA IZDAVATELJA

10.1. Uprava

1. LOVORKO STIPIŠIĆ, JMBG: 2502957381807, Hvar, Vrbovska – predsjednik uprave

10.2. Nadzorni odbor

1. IVO MILATIĆ, JMBG: 1608968381808, Svirče - predsjednik nadzornog odbora

2. TONČI VISKOVIĆ, JMBG: 1410955381812, Jelsa – zamjenik predsjednika nadzornog odbora

3. NINA PERKO, JMBG: 0106966335141, Zagreb, Lomnička 5 – član nadzornog odbora

4. JOLANDA ČORAK GAMULIN, JMBG: 1409951365024, Vrbovska Nova, Poštica bb – član nadzornog odbora

5. NADA DRINKOVIĆ, JMBG: 2709950386807, Jelsa – član nadzornog odbora

13. SAVJETNIK PRI UVRŠTENJU NA KOTACIJU JAVNIH DIONIČKIH DRUŠTAVA

RAST d.o.o. Varaždin, Ruđera Boškovića 20, Društvo za poslovanje vrijednosnim papirima, MB 3906272

MLADEN OSTRICHI, JMBG 2201950320004, Varaždin, Zagrebačka 212 - direktor

14. POPIS SUDIONIKA

Izdavatelj:

JELSA d.d., Dioničko društvo za hoteljerstvo
21465 Jelsa, Mala banda bb
Tel. (021) 761 202; (021) 761 222; Fax (021) 761 004;
E-mail: jelsa@st.htnet.hr
web: www.hoteli-jelsa.hr

Revizor:

REVIZ-BIRO d.o.o.
Revizorska tvrtka
21000 Split, Vinkovačka 25/I
Tel./fax. 021 532 803

Savjetnik pri uvrštenju:

RAST d.o.o.
Društvo za poslovanje vrijednosnim papirima
42000 Varaždin, R. Boškovića 20
Tel. (042) 231 605; Fax (042) 231 611;
E-mail: rast@rast.hr;
web: www.rast.hr

15. POTPISNICI SKRAĆENOG PROSPEKTA

1. Lovorko Stipišić – predsjednik uprave _____
2. Ivo Milatić - predsjednik nadzornog odbora _____
3. Tonči Visković – zamjenik predsjednika nadzornog odbora _____
4. Nina Perko – član nadzornog odbora _____
5. Jolanda Čorak Gamulin – član nadzornog odbora _____
6. Nada Drinković – član nadzornog odbora _____
7. Mladen Ostrički – direktor RAST d.o.o. _____

16. MIŠLJENJE I IZVJEŠTAJ REVIZORA O OBAVLJENOJ REVIZIJI
FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA ZA 2002. GODINU (s bilješkama)

(Revizor nije završio reviziju i izdao mišljenje i izvještaj o obavljenoj reviziji do
okončanja izrade ovog Skraćenog prospekta. Isti će biti potencijalnim ulagateljima na
uvidu kod Izdavatelja nakon što mu ih dostavi revizor).