



Prospekt uvrštenja
381.240 redovnih dionica Stanova Jadran d.d.
("Prospekt uvrštenja", „Prospekt")

Podaci sadržani u ovom prospektu ("Prospekt") odnose se na uvrštenje na Službeno tržište ("Službeno tržište") Zagrebačke burze d.d. iz Zagreba ("Zagrebačka burza" ili "ZSE") 381.240 redovnih dionica ("Dionice") na ime u nematerijaliziranom obliku, pojedinačne nominalne vrijednosti od 200,00 kuna, dioničkog društva STANOVI JADRAN d.d. ("Stanovi Jadran", "Društvo" ili "Izdavatelj") sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060227551, osobni identifikacijski broj (OIB): 88680117715, koje Dionice su upisane kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. iz Zagreba ("SKDD") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznake HRSTJDRA0006.

Izvanredna Glavna skupština Stanova Jadran d.d. na sjednici od 31. ožujka 2017. godine donijela je Odluku o uvrštenju dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d.. Sve Dionice Izdavatelja su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice. Predmet uvrštenja na Službeno tržište Zagrebačke burze bit će 381.240 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznake HRSTJDRA0006.

Svrha izrade i objave ovog Prospekta nije novo izdanje i ponuda vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, nego uvrštenje svih redovnih dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze. Ovaj Prospekt uvrštenja će Izdavatelj objaviti u skladu s člankom 374. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 88/08, 146/08, 74/09, 54/13, 159/13, 18/15, 110/15, 123/16 i 131/17) ("ZTK") nakon primitka rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("HANFA") o njegovu odobrenju, a prije uvrštenja Dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze. Nakon odobrenja i objave Prospekta te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, Dionice će se uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze.

Isključivo informacije sadržane u ovom Prospektu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u Dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene Izdavatelja. Izdavatelj nije ovlastio niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u ovom Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ukoliko izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promjene nakon datuma ovog Prospekta.

Izdavatelj će ovaj Prospekt uvrštenja Dionica, ukoliko HANFA donese rješenje o odobrenju Prospekta uvrštenja, objaviti u skladu s člankom 374. Zakona o tržištu kapitala, nakon čega će Dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze. Ulaganje u dionice uključuje rizike. Prije ulaganja u dionice, ulagatelji bi trebali izvršiti uvid i uzeti u obzir bitne čimbenike koji su navedeni u dijelu II Prospekta uvrštenja, točka 4. - „Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja" i u dijelu III Prospekta uvrštenja, točka 2. - „Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice".

Agent uvrštenja je Privredna banka Zagreb d.d.



Datum ovog Prospekta uvrštenja je 30.05.2018.

VAŽNE NAPOMENE

Nakon odobrenja Prospekta uvrštenja od strane HANFA-e, objave Prospekta uvrštenja te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze d.d., Izdavatelj ima namjeru Dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze.

Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinitost i potpunost ovog Prospekta, odnosno informacija sadržanih u njemu. Sukladno podacima kojima Izdavatelj raspolaže, njegovom uvjerenju i saznanjima, informacije u Prospektu predstavljaju istinit i potpun prikaz njegove imovine uključujući, ali ne ograničavajući se na prava i obveze, zatim dobit i gubitak, njegov financijski položaj kao i prava i obveze koja proizlaze iz ili su vezane za Dionice Izdavatelja. Prema saznanju Izdavatelja, niti jedna činjenica koja bi mogla utjecati na istinitost i/ili potpunost ovog Prospekta nije izostavljena, uključujući, ali ne ograničavajući se na podatke koji bi mogli značajno utjecati na donošenje odluke o ulaganju u Dionice Izdavatelja i s time povezanim rizicima.

Agent uvrštenja Privredna banka Zagreb d.d., pravni savjetnik Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljski, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o. te revizor Deloitte d.o.o. ni na koji način ne odgovaraju, niti jamče Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (ulagateljima, upisnicima, imateljima Dionica i sl.) bilo izravno ili posredno za izvršenje obveza Izdavatelja po Dionicama te za istinitost i sadržaj Prospekta, odnosno potpunost podataka u Prospektu.

Isključivo informacije sadržane u ovom Prospektu mjerodavne su za donošenje odluke o ulaganju u Dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene Izdavatelja i uvjeta ponude Dionica. Izdavatelj nije ovlastio niti jednu fizičku i/ili pravnu osobu za davanje informacija vezanih za Dionice Izdavatelja te se sve informacije trećih osoba, koje se razlikuju od informacija sadržanih u ovom Prospektu, ne smatraju mjerodavnima. Izdavatelj također ne daje izričitu ni prešutnu potvrdu istinitosti neovlašteno danih podataka ili izjava, niti pristanak na njihovo davanje niti preuzima odgovornost za bilo kakvu štetu koju ulagatelji s njima u svezi mogu pretrpjeti. Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđena je sukladno stanju na dan ovog Prospekta, osim ukoliko izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi dan. Izdavatelj napominje kako postoji mogućnost da se informacije sadržane u ovom Prospektu vezane za poslovanje Izdavatelja, njegov financijski položaj te rezultate poslovanja, promijene nakon datuma ovog Prospekta.

Mjerodavno pravo za Prospekt u cjelini je pravo Republike Hrvatske. Za sporove koji bi se odnosili na Dionice Izdavatelja, uključujući i sporove koji se odnose na pitanja valjanosti njihovog izdavanja, kao i na pravne učinke koji iz toga proistječu, nadležni su stvarno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

Ovaj Prospekt ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Dionica Izdavatelja u njegovo ime i za njegov račun, odnosno u ime i za račun društava povezanih s Izdavateljem, njihovih povezanih društava i predstavnika. Prospekt ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na savjete vezane uz ulaganje u Dionice Izdavatelja, pravne ili financijske savjete.

Svakog ulagatelja koji razmatra mogućnost upisa i uplate, odnosno kupnje i prodaje Dionica Izdavatelj upućuje na nužnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice i poslovno okruženje.

Distribucija Prospekta, kao i ponuda i prodaja Dionica u određenim zakonodavstvima može biti ograničena odgovarajućim propisima. Ulagatelji su dužni upoznati se s navedenim propisima i postupati sukladno njima. Ulagatelji su dužni postupati u skladu sa zakonodavstvom primjenjivim na području države u kojoj se Dionice kupuju, nude ili prodaju odnosno na području na kojem posjeduju ili distribuiraju Prospekt te su dužni ishoditi primjenjivim zakonodavstvom predviđena odobrenja, pristanak ili dopuštenja. Izdavatelj ovime ne omogućuje davanje ponuda na kupnju Dionica na bilo kojem području, osim na onom području gdje je primjenjivim zakonodavstvom to dozvoljeno.

PREDVIĐAJUĆE IZJAVE

Izdavatelj određene informacije u Prospektu ne navodi kao povijesne već kao određene činjenice vezane uz budućnost, pri čemu se takve činjenice navode u više dijelova Prospekta, uključujući, ali ne ograničavajući se na činjenice iznesene u točkama 12. – „Informacije o trendovima“.

Izrazi kao što su „vjeruje“, „predviđa“, „ocjenjuje“, „očekuje“, „namjerava“, „najavljuje“, „osmišljava“, „moglo bi“, „može“, „hoće“, „planira“ i drugi slični izrazi ukazuju isključivo na izjave o budućnosti. Uzimajući u obzir njihovu narav, izjave o budućnosti uključuju neodvojive opće i/ili specijalne rizike i neizvjesnosti zbog čega postoji vjerojatnost da se određene izjave o budućnosti neće ostvariti.

Predviđajuće izjave obuhvaćaju između ostalog čimbenike rizika navedene u dijelu II. Prospekta, točka 4. - „Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja“ i u dijelu III. Prospekta, točka 2. - „Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice“, ali i ostale čimbenike navedene u svim ostalim dijelovima Prospekta.

Prilikom donošenja određenih odluka temeljem izjava o budućnosti, ulagatelji su dužni uzeti u obzir sve navedene, ali i ostale poznate čimbenike rizika, neizvjesnosti odnosno događaje koji na bilo koji način mogu utjecati na redovno poslovanje Izdavatelja. Izjave o budućnosti odnose se samo na vrijeme kada su dane te Izdavatelj ne preuzima nikakvu obvezu u dijelu ažuriranja odnosno revidiranja predmetnih izjava o budućnosti temeljem novo dostupnih informacija, budućih događaja ili drugih razloga, osim ukoliko je isto predviđeno primjenjivim zakonodavstvom ili, po uvrštenju Dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze, pravilima društva Zagrebačka burza d.d.

Izdavatelj ovime ne daje izjavu, predviđanje niti jamstvo da će se izjave o budućnosti zaista i ostvariti. Izjave o budućnosti ne mogu se smatrati najvjerojatnijim niti standardnim scenarijem već predstavljaju isključivo jedan od mogućih scenarija u poslovanju Izdavatelja.

Ove izjave upozorenja odnose se na sve predviđajuće izjave Izdavatelja.

PRIKAZ FINANIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Sve godišnje informacije, uključujući, ali ne ograničavajući se na konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja u ovom Prospektu, temelje se na kalendarskim godinama. Na određenim mjestima u Prospektu brojevi su zaokruživani, zbog čega postoji mogućnost da pojedini navedeni zbrojevi u Prospektu ne odgovaraju aritmetičkom zbroju njihovih sastavnica.

Prospekt sadrži: revidirane konsolidirane financijske izvještaje Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017.

Navedeni financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“). Prezentacija financijskih informacija u skladu sa MSFI zahtijeva od Izdavatelja da izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost koje mogu utjecati na vrijednosti prikazane u financijskim izvještajima i bilješkama. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima.

Konsolidirani financijski izvještaji za 2015., 2016. i 2017. godinu revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80., upisanog u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 030022053, OIB: 11686457780.

Svaki ulagatelj koji razmatra upis i uplatu, odnosno kupnju i prodaju Dionica upućuje se na vlastito ispitivanje, ocjenu i prosudbu svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice i poslovno okruženje.

Ulagatelji se također upućuju da prema vlastitoj procjeni i potrebi, te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet odgovarajućih ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

Postoji mogućnost da zbrojeni iznosi u pojedinim tablicama ovog Prospekta ne odgovaraju točnom aritmetičkom zbroju korištenih pojedinačnih iznosa, a što je posljedica zaokruživanja brojeva korištenih pojedinačnih iznosa.

PRIKAZ DEFINICIJA

Ukoliko nije drugačije izričito određeno odnosno ukoliko drugačije ne proizlazi iz samog konteksta u kojem se spominju, za potrebe ovog Prospekta niže navedeni izrazi imaju sljedeće značenje:

- izrazi „Izdavatelj“, „Društvo“ ili „Stanovi Jadran“ odnose se na društvo Stanovi Jadran d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX;
- izrazi „Grupa Stanovi Jadran“, „Stanovi Jadran Grupa“ ili „Grupa“ odnosi se na društvo STANOVI JADRAN d.d. zajedno sa ovisnim društvima: VILE ORAŠAC d.o.o. sa sjedištem u Trstenom (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6; NOVA NEKRETNINE d.o.o. sa sjedištem u Trstenom (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6; MEDITERAN GRADNJA d.o.o. sa sjedištem u Rožatu (Grad Dubrovnik), Rožat Gornji 47 i WINTER d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Travnik, Babanovac bb;
- izraz „Jadran Kapital“ ili "Matica" ili "Vladajuće društvo" odnosi se na društvo JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX koje ima većinski udio u društvu STANOVI JADRAN d.d.;
- izraz „Grupa Jadran Kapital“ odnosi se na društvo JADRAN KAPITAL d.d. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, zajedno sa njegovim ovisnim društvima: SAMOBORSKE VILE d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, HVAR HILLS, d.o.o. sa sjedištem u Vrbanju (Grad Stari Grad), Vrbanj, otok Hvar, MALOJAN d.o.o. sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX; i zajedno s društvima u kojima Jadran Kapital ima manjinske udjele: ASPIDA d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Duresco d.o.o. sa sjedištem u Splitu, ZAIF Proprius d.d. sa sjedištem u Zagrebu i Grupi Stanovi Jadran;
- izrazi „kuna“, „kn“ ili „HRK“ koriste se za oznaku valutne jedinice Republike Hrvatske;
- izrazi „konvertibilna marka“ ili „KM“ ili „BAM“ koriste se za oznaku valutne jedinice Bosne i Hercegovine;
- izrazi „euro“ ili „EUR“ ili „€“ koriste se za oznaku valutne jedinice primjenjive na području država članica Europske monetarne unije; te
- izrazi „dolar“ ili „USD“ ili „\$“ odnose se na valutne jedinice primjenjive na području Sjedinjenih američkih država.

S A D R Ź A J

I.	SAŽETAK PROSPEKTA -----	12
A.	UVOD I UPOZORENJA -----	12
B.	SAŽETAK INFORMACIJA O IZDAVATELJU -----	13
C.	DIONICE -----	21
D.	RIZICI -----	23
E.	PONUDA -----	30
II.	REGISTRACIJSKI DOKUMENT -----	31
1	ODGOVORNE OSOBE -----	31
1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u registracijskom dokumentu -----	31
1.2	Izjava odgovornih osoba -----	32
2	OVLAŠTENI REVIZORI -----	33
2.1	Nazivi i adrese revizora izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o članstvu u strukovnom tijelu) -----	33
2.2	Ako su revizori dali ostavku ili su otpušteni ili nisu ponovno imenovani tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama, naznačiti pojedinosti, ako su one značajne -----	33
3	ODABRANE FINANCIJSKE INFORMACIJE -----	34
4	ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA -----	41
5	INFORMACIJE O IZDAVATELJU -----	55
5.1	Povijest i razvoj Izdavatelja -----	55
5.1.1	Naziv i tvrtka Izdavatelja -----	55
5.1.2	Mjesto registracije Izdavatelja i matični broj -----	55
5.1.3	Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan -----	55
5.1.4	Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta -----	55
5.1.5	Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja -----	56
5.1.6	Misija, vizija, dugoročni ciljevi i strategija poslovanja Izdavatelja -----	58
5.2	Ulaganja -----	58
5.2.1	Opis (uključujući iznos) glavnih ulaganja Grupe za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta -----	58
5.2.2	Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) -----	60
5.2.3	Informacije o glavnim budućim ulaganjima Grupe na koja su se njihova rukovodeća tijela već obvezala -----	62
6	PREGLED POSLOVANJA -----	63
6.1	Osnovne djelatnosti -----	63

6.1.1	Opis i ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Grupe i njegove osnovne djelatnosti, gdje se navode glavne kategorije proizvoda koje prodaje i/ili usluga koje pruža za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama-----	63
6.1.2	Naznaka svih značajnih novih proizvoda i/ili usluga koje su uvedene te status razvoja novih proizvoda ili usluga u mjeri u kojoj je javno objavljen -----	67
6.2	Glavna tržišta-----	69
6.3	Utjecaj iznimnih čimbenika na informacije iz točaka 6.1 i 6.2 Registracijskog dokumenta -----	71
6.4.	Prikaz informacija o patentima, licencama, značajnim ugovorima ili novim proizvodnim procesima -----	71
6.5	Konkurentski položaj -----	71
7	ORGANIZACIJSKA STRUKTURA -----	73
7.1	Opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi -----	73
7.2.	Popis Izdavateljevih ovisnih društava -----	75
8	NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA -----	81
8.1	Informacije u vezi s bilo kojom postojećom ili planiranom značajnom dugotrajnom materijalnom imovinom, uključujući nekretnine u najmu i sve veće terete na njima -----	81
8.2.	Opis svih problema u vezi s okolišem koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine-----	91
9	PREGLED POSLOVANJA I FINACIJSKI PREGLED -----	92
9.1	Financijski položaj-----	92
9.2	Rezultati poslovanja -----	96
9.2.1	Informacije o značajnijim činjenicama, uključujući nove i iznimne događaje u poslovanju Izdavatelja koji utječu na prihod iz poslovanja Izdavatelja -----	97
9.2.2	Opis razloga za značajne promjene u neto prodaji ili prihodima-----	98
9.2.3	Utjecaj vladinih, gospodarskih, fiskalnih, monetarnih ili političkih čimbenika ili politika na poslovanje Izdavatelja -----	98
10	IZVORI SREDSTAVA-----	99
10.1	Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja-----	99
10.2	Objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova Izdavatelja -----	100
10.3	Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja-----	101
10.4.	Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja su značajno utjecala ili bi mogla značajno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja-----	101
10.5.	Informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine-----	101
11	ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ, PATENTI I LICENCIJE -----	102
12	INFORMACIJE O TRENDOVIMA -----	103
12.1	Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma registracijskog dokumenta -----	103

12.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nesigurnostima, zahtjevima, obvezama ili događajima koji bi vjerojatno mogli imati znatan utjecaj na očekivanja Izdavatelja barem tijekom sadašnje poslovne godine -----	106
13 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI-----	108
14 UPRAVNA I NADZORNA TIJELA IZDAVATELJA -----	109
14.1 Podaci o Upravi i Nadzornom odboru Izdavatelja -----	109
14.2. Sukob interesa upravnih i nadzornih tijela Izdavatelja -----	113
15 NAKNADE I POGODNOSTI -----	114
15.1. Iznos naknada i primanja članova Uprave i Nadzornog odbora za posljednju završenu poslovnu godinu -----	114
15.2. Iznos davanja u svrhu mirovine, mirovinskih prava ili sličnih pogodnosti -----	114
16 PRAKSA UPRAVE -----	115
16.1. Datum isteka aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora te razdoblje obnašanja funkcije-----	115
16.2. Informacije o ugovorima članova Uprave i Nadzornog odbora koji predviđaju pogodnosti po raskidu radnog odnosa-----	116
16.3. Informacije o revizorskom odboru i odboru za naknade Izdavatelja, uključujući imena članova odbora i sažetak postavljenih uvjeta po kojima odbor radi -----	116
16.4. Izjava Izdavatelja o usklađenosti sa standardima korporativnog upravljanja -----	116
17 ZAPOSLENICI-----	118
17.1 Broj zaposlenika i podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama -----	118
17.2 Informacije o vlasništvu dionica i dioničkim opcijama Izdavatelja -----	118
17.3 Opis svih sporazuma za uključivanje zaposlenika u kapital Izdavatelja -----	118
18 VEĆINSKI DIONIČARI -----	119
18.1 Dionice s različitim pravom glasa -----	119
18.2 Podatak o tome imaju li većinski dioničari Izdavatelja različita prava glasa-----	119
18.3 Opis vladajućeg položaja u Izdavatelju -----	119
18.4 Opis svih sporazuma poznatih izdavatelju čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem -----	119
19 TRANSAKCIJE IZMEĐU POVEZANIH OSOBA -----	120
20 FINANCIJSKI PODACI O IMOVINI, OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU, TE DOBICIMA I GUBICIMA IZDAVATELJA -----	123
20.1 Povijesne financijske informacije-----	123
20.1.1 Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godine završene 31.12.2014., 31.12.2015. i razdoblje koje je završilo 30.9.2016. -----	124
20.1.2 Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godinu završenu 31.12.2016.-----	125
20.1.3. Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godinu završenu 31.12.2017.-----	126

20.2	Pro forma financijske informacije-----	127
20.3	Financijski izvještaji-----	127
20.4	Revizija financijskih izvještaja koja čine povijesni prikaz podataka -----	127
20.4.1	Izjava da su godišnje financijske informacije revidirane -----	127
20.4.2	Naznaka ostalih informacija u registracijskom dokumentu koje su revidirali revizori -----	127
20.4.3	Eventualni izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja -----	127
20.5	Starost posljednjih revidiranih financijskih informacija -----	127
20.6	Financijske informacije za razdoblje tijekom godine-----	127
20.7	Politika u vezi s dividendom -----	127
20.7.1	Isplaćene dividende-----	128
20.8	Sudski i arbitražni postupci-----	128
20.9	Znatna promjena financijskog ili tržišnog položaja Izdavatelja -----	128
21	DODATNE INFORMACIJE -----	129
21.1	Temeljni kapital -----	129
21.1.1	Iznos temeljnog kapitala i broj dionica -----	129
	Temeljni kapital Društva je dijelom unesen u stvarima i pravima, a dijelom uplaćen u novcu. -----	129
21.1.2	Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, treba navesti broj i glavna obilježja takvih dionica -----	129
21.1.3	Vlastite dionice-----	129
21.1.4	Zamjenjivi vrijednosni papiri -----	129
21.1.5	Informacije i uvjeti o svim pravima i/ili obvezama u vezi sa stjecanjem odobrenog, ali neupisanog kapitala ili obveza za povećanje kapitala -----	129
21.1.6	Izvedenice-----	130
21.1.7	Povijesni pregled temeljnog kapitala -----	130
21.2	Statut društva-----	131
21.2.1	Opis djelatnosti Izdavatelja -----	131
21.2.2	Sažeti prikaz odredaba Statuta koji se odnose na Upravu i Nadzorni odbor Društva -----	131
21.2.3	Opis prava, posebnih pogodnosti i ograničenja koja važe za svaki rod već izdanih dionica -----	133
21.2.4	Opis aktivnosti potrebnih kako bi se promijenila prava imatelja dionica -----	134
21.2.5	Opis načina sazivanja godišnje glavne skupštine dioničara i izvanredne skupštine -----	134
21.2.6	Opis odredbe Statuta Izdavatelja koja bi mogla odgoditi ili spriječiti stjecanje kontrolnog paketa dionica u Izdavatelju -----	136
21.2.7	Naznaka odredbi Statuta ili drugog akta Izdavatelja koji uređuju prag vlasništva iznad kojega je potrebno objaviti vlasništvo dioničara -----	136
21.2.8	Opis uvjeta predviđenih Statutom koji uređuju promjene u kapitalu Izdavatelja -----	136
22	UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA -----	137
23	INFORMACIJE ČIJI SU IZVOR TREĆE OSOBE I IZJAVE STRUČNJAKA-----	143
23.1	Mišljenje ili izvješće koje je izradila treća osoba kojoj se pripisuje status stručnjaka -----	143
23.2	Informacije od trećih osoba -----	143

24	DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI-----	144
25	INFORMACIJE O UDJELIMA-----	145
25.1.	Informacije o društvima u kojima Izdavatelj ima značajniji udio u kapitalu-----	145
III.	OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU -----	146
1	ODGOVORNE OSOBE-----	146
1.1	Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Prospektu -----	146
1.2	Izjava odgovornih osoba-----	147
2	ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA ULAGANJE U DIONICE -----	148
2.1	Moguća promjenjivost cijene dionica može imati nepovoljan učinak na imatelje dionica -----	148
2.2	Likvidnost dionice Izdavatelja -----	148
2.3	Pravo prvenstva dodijeljeno imateljima dionica može biti ograničeno i/ili nedostupno svim imateljima dionica -----	148
2.4	Sposobnost da Izdavatelj isplati dividendu u budućnosti ovisit će o budućim prihodima, financijskim uvjetima, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima, kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima -----	148
2.5	Rizik hrvatskog tržišta kapitala -----	149
2.6	Stjecanje dionica može imati za posljedicu objavu ponude za preuzimanje-----	149
2.7	Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima -----	149
2.8	Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama -----	150
2.9	Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice-----	150
2.10	Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja -----	151
2.11	Trgovanje na uređenom tržištu -----	151
3	BITNE INFORMACIJE -----	152
3.1	Izjava o obrtnom kapitalu-----	152
3.2	Kapitalizacija i zaduženost -----	152
3.3	Interesi fizičkih i pravnih osoba uključenih u uvrštenje -----	153
3.4	Razlozi za ponudu i korištenje sredstava -----	154
4	INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE -----	155
4.1	Opis vrste i roda vrijednosnih papira koji su predmet uvrštenja za trgovanje -----	155
4.2	Zakonodavstvo na temelju kojeg su vrijednosni papiri izrađeni -----	155
4.3	Naznaka o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku -----	155
4.4	Valuta izdanja vrijednosnih papira -----	155

4.5	Opis prava koja proizlaze iz Dionica, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava -----	155
4.6	Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Nove dionice izdane ----	157
4.7	Datum izdanja Novih dionica -----	157
4.8	Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti Dionica -----	157
4.9	Naznaka postoje li bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s vrijednosnim papirima -----	157
4.10	Naznaka o javnim ponudama za preuzimanje Dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje poslovne godine i u tekućoj poslovnoj godini -----	157
4.11	Porezi i druga davanja u svezi sa dionicama -----	157
5	OPĆI UVJETI PONUDE -----	160
6	UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I POSTUPCI TRGOVANJA -----	161
6.1	Naznaka o tome jesu li Dionice predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje s ciljem njihove distribucije na uređenom tržištu ili drugim istovjetnim tržištima, uz naznaku tržišta o kojima je riječ --	161
6.2	Sva uređena tržišta na kojima su vrijednosni papiri Izdavatelja istog roda već uvršteni za trgovanje-----	161
6.3	Ako se gotovo istodobno s izradom vrijednosnih papira za koje se traži uvrštenje na uređeno tržište privatno upisuju ili plasiraju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatni ili javni plasman, navesti pojedinosti o prirodi takvih poslova i broju i obilježjima vrijednosnih papira na koje se odnose -----	161
6.4	Pojedinosti o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze -----	161
6.5	Stabilizacija -----	161
7	IMATELJI DIONICA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI -----	162
7.1	Ime i prezime ili tvrtka i sjedište osobe koja nudi dionice Izdavatelja te opis i priroda odnosa te osobe sa Izdavateljem u prethodne tri godine -----	162
8	TROŠAK IZDANJA/PONUDE -----	163
8.1	Ukupna neto sredstva i procjena ukupnih troškova izdanja/ponude -----	163
9	RAZVODNJAVANJE -----	164
	Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze. -----	164
10	DODATNE INFORMACIJE -----	165
10.1	Savjetnici Izdavatelja koji su povezani s uvrštenjem Dionica -----	165
10.2	Naznaka ostalih informacija u obavijesti o vrijednosnim papirima koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome izradili izvješće-----	165
10.3	Mišljenje ili izvješće koje se pripisuje stručnjaku uključeno u obavijest o vrijednosnom papiru	165

10.4	Informacije od treće osobe uključene u obavijest o vrijednosnom papiru -----	165
IV.	PRIVICI PROSPEKTA -----	166
1	STATUT IZDAVATELJA -----	167
2	POPIS DEFINICIJA I KRATICA -----	168
3	POPIS TABLICA -----	170
4	POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA -----	172

I. SAŽETAK PROSPEKTA

Sažeci sadrže zahtjeve za objavu koji se nazivaju "Elementi". Ti Elementi su navedeni po brojevima u odjeljcima A-E (A.1.-E.7.) ovog Prospekta. U ovom Sažetku Prospekta uključeni su svi Elementi koji moraju biti uključeni u sažetak ove vrste vrijednosnih papira Izdavatelja. Obzirom da neke Elemente nije potrebno obraditi, može postojati diskontinuitet u redoslijedu brojeva Elementa. Iako može postojati zahtjev da neki Element bude uključen, moguće je da se u odnosu na taj Element ne može dati nikakva mjerodavna informacija. U tom slučaju u Sažetak ovog Prospekta je uključen kratki opis Elementa s napomenom da "nije primjenjivo".

A. UVOD I UPOZORENJA

A.1. Upozorenja	<p>U nastavku slijedi sažetak ključnih informacija povezanih s dioničkim društvom Stanovi Jadran d.d. i Dionicama koje su predmet uvrštenja (dalje u tekstu „Sažetak“).</p> <p>Predmetni Sažetak treba čitati kao uvod u Prospekt. Ulagatelj svaku odluku o ulaganju u Dionice treba donijeti na temelju razmatranja Prospekta u cjelini. Prije donošenja odluke o ulaganju, potencijalni ulagatelji bi trebali temeljito pregledati cijeli Prospekt, uključujući podatke navedene u dijelu II Prospekta, točka 4. - „Čimbenici rizika vezani za Izdavatelja“ i u dijelu III Prospekta, točka 2. - „Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice“, konsolidirane financijske izvještaje Izdavatelja za 2015., 2016. i 2017. godinu navedene u dijelu II Prospekta, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“, te druge financijske informacije.</p> <p>Jezik Prospekta je hrvatski jezik. Ne postoji i ne objavljuje se prijevod ovog Sažetka na neki drugi jezik osim hrvatskog niti je zatražena notifikacija ovog Prospekta.</p> <p>U slučaju kada je pred sudom uložena tužba u vezi s informacijama iz Prospekta, ulagatelj koji ju je podnio može biti dužan, na temelju nacionalnog zakonodavstva države članice, snositi troškove prijevoda Prospekta prije početka sudskog postupka.</p> <p>Građanskopravnu odgovornost imaju samo one osobe koje su iznijele Sažetak, uključujući i njegov prijevod, ali samo ako su informacije iz Sažetka obmanjujuće, netočne ili nedosljedne kada se čitaju zajedno s ostalim dijelovima Prospekta ili ako Sažetak, kada ga se čita zajedno s ostalim dijelovima Prospekta, ne pruža ključne informacije koje bi predstavljale pomoć ulagateljima pri donošenju odluke o eventualnom ulaganju u predmetne vrijednosne papire.</p>
A.2. Suglasnost Izdavatelja ili osobe odgovorne za sastavljanje Prospekta za korištenje Prospekta za naknadnu ponovnu prodaju ili konačni plasman vrijednosnih papira od strane financijskih posrednika	<p>Nije primjenjivo obzirom da Izdavatelj ne daje suglasnost za korištenje Prospekta za naknadnu ponovnu prodaju ili konačni plasman vrijednosnih papira od strane financijskih posrednika.</p>

B. SAŽETAK INFORMACIJA O IZDAVATELJU

B.1. Naziv i tvrtka Izdavatelja	STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje s nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715
B.2. Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo na temelju kojega Izdavatelj posluje i država osnivanja	<p>Izdavatelj ima sjedište u Splitu, na adresi Kralja Zvonimira 14/IX.</p> <p>Izdavatelj je po pravnom obliku trgovačko društvo - dioničko društvo koja je osnovano u Republici Hrvatskoj. Izdavatelj u svom poslovanju primjenjuje relevantne zakone i propise Republike Hrvatske kojima se uređuje osnovna djelatnost Izdavatelja, propise kojima se uređuje poslovanje vezano uz osnovnu djelatnost i poslovanje trgovačkih društava, te ostale relevantne propise koji se primjenjuju u poslovanju Izdavatelja.</p>
B.3. Opis i ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Izdavatelja i njegove osnovne djelatnosti, glavne kategorije proizvoda koje Izdavatelj prodaje i/ili usluge koje pruža te glavna tržišta na kojima Izdavatelj konkurira	<p>Osnovne djelatnosti Izdavatelja su poslovanje nekretninama, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama i poslovi održavanja nekretnina.</p> <p>Izdavatelj vrši prodaju nekretnina u svojem vlasništvu (nekretnine u Lovincu i Pićanu te stanova u izgradnji u stambeno-poslovnom kompleksu u Šibeniku) te iznajmljivanje vlastitih nekretnina (budući hotel u Šibeniku i poslovni dio stambeno-poslovnog kompleksa u Šibeniku). Glavne kategorije proizvoda koji se prodaju i usluga koje se pružaju su prodaja zemljišta i stanova, najam poslovnih prostora, najam u turističke svrhe (hotelijerstvo). Glavna tržišta na kojima se djeluje za ostvarenje prodaje navedenih proizvoda i usluga su prvenstveno tržište Hrvatske i regionalnih zemalja, a potom i šire, odnosno u svim svjetskim državama.</p> <p>Izdavatelj na nekretninama u svojim ovisnim društvima vrši prodaju nekretnina (vile u Donjoj Mokošici), iznajmljivanje nekretnina (najam u turističke svrhe za buduće vile u Orašcu, budući kompleks etno sela u Gornjoj Mokošici te hotelsko poslovanje hotela na Vlašiću). Glavne kategorije proizvoda koji se prodaju i usluga koje se pružaju su prodaja vila te najam u turističke svrhe (hotelijerstvo). Glavna tržišta na kojima se djeluje za ostvarenje prodaje navedenih proizvoda i usluga su prvenstveno tržište Hrvatske i Bosne i Hercegovine, potom regionalnih zemalja, a zatim tržišta svih svjetskih država.</p> <p>Prema uhdanom hotelijerskom poslovanju hotela sa 5 zvijezdica na Vlašiću, Izdavatelj je spreman isto iskustvo prenijeti i na buduće projekte u Šibeniku i Dubrovniku. Hotel Baština sa 17 smještajnih jedinica na Šibenskoj rivi, 4 luksuzne vile prema standardima 5 zvijezdica sa 17 smještajnih jedinica u Orašcu te Etno selo u Gornjoj Mokošici sa 10 smještajnih jedinica i popratnim agroturističkim sadržajima projekti su u kojima Izdavatelj vidi izniman potencijal. Stanovi u Šibeniku će se prodavati za vrijeme gradnje kako bi dezinvestiranjem Izdavatelj što prije dobio sredstva za akviziranje novih projekata s iznimnim povratima i bržem stavljanja nekretnine u funkciju.</p>
B.4. a Opis najznačajnijih novih trendova koji utječu na Izdavatelja i na	Unatoč teškoj gospodarskoj situaciji u zemlji, turizam je u Hrvatskoj uspio ostvariti izvanredan rast. Izdavatelj je prepoznao granu turizma sa izuzetnom sposobnošću prilagodbe novim tržišnim uvjetima, granu koja potiče rast i stvaranje novih radnih mjesta.

<p>industrijsku granu u kojoj posluje</p>	<p>Najznačajniji novi trendovi koji utječu na granu industrije u kojoj djeluje Izdavatelj su slijedeći:</p> <p>Izniman porast turističkog prometa – Prema podacima javno objavljenim od strane Državnog zavoda za statistiku broj dolazaka i noćenja raste iz godine u godinu, u 2017. godini osvareni su rekordni brojevi od osamostaljenja Hrvatske, pa je za očekivati da će taj pozivan trend imati jednake relacije i u financijskim pokazateljima-ostvarenjima. Rezultati za 2017. godinu premašuju brojku od 9 milijardi EUR.</p> <p>Promjena orijentiranosti na platežnu moć gostiju - Karakteristika hrvatskog turizma u proteklm desetljećima bila je veća orijentiranost na masovni turizam te goste srednje i srednje-visoke platežne moći. Posljednjih godina raste segment turizma koji je orijentiran na goste visoke platežne moći, raste broj hotela s 5 zvjezdica te je zamjetan rast malih ekskluzivnih boutique hotela koji bilježe izrazito visoke prihode po sobi što su javno objavljeni podaci Registra godišnjih financijskih izvještaja. Izdavatelj je prepoznao prednost upravo u ovom trendu i usmjerio svoje poslovanje na razvoj turističke djelatnosti sa najvišom kategorijom usluge.</p> <p>Promjena potražnja u nekretninskom sektoru – Hrvatska je u odnosu na prethodne godine sada tražena lokacija. Izdavatelj smatra da pozicija koju trenutno ima na tržištu i same mikrolokacije izgradnje stanova, kao i vila, su iznimne te je teško pronaći zamjensku ili sličnu mikrolokaciju na tržištu. Navike i standardi kupaca se mijenjaju i time stvaraju neskladnost ponude na tržištu, što otvara mogućnosti targetiranja novih smjerova u rezidencijalnom segmentu.</p> <p>Utjecaj navedenih trendova na Izdavatelja idu u vrlo pozitivnom smjeru iako su faktori koji utječu na potražnju ekonomski, politički i socijalni. S obzirom da Izdavatelj sudjeluje u nekretninskoj industriji i turizmu, postoji makroekonomski rizik koji bi utjecao na smanjenje broja posjetitelja Hrvatskoj što je sada malo vjerojatno. Izdavatelj je mišljenja kako će se uzlazni trend posjeta Hrvatskoj nastaviti jer pojedini gradovi u kojima Izdavatelj ima namjeru biti prisutan, još uvijek nisu dosegli razinu noćenja kakva je očekivana. Izdavatelj se zbog iznimno velike konkurencija u turizmu odlučio za segment tržišta koji nije još potpuno razvijen u Hrvatskoj i koji ima jako puno potencijala da uzme značajan udio u tržištu, te očekuje rast prodanih smještajnih jedinica, pored ovisnosti o daljnjoj popularnosti Hrvatske kao turističke destinacije i razvoju povezanosti i infrastrukture.</p> <p>Izdavatelj prodaje svoje proizvode i usluge na domaćem i stranom tržištu. Ulaskom Hrvatske u Europsku Uniju, puno je jednostavnije obavljati poslove na stranim tržištima s obzirom da se veliki dio stranog tržišta odnosi na zemlje Europske Unije. Stranim državljanima je lakše steći nekretninu u Hrvatskoj, što povećava potražnju na tržištu nekretnina.</p>
---	--

<p>B.5. Opis Grupe i položaja koji Izdavalatelj ima u Grupi</p>	<p>JADRAN KAPITAL d.d. kao Vladajuće društvo Izdavalatelja ima 229.540 dionica Izdavalatelja koje predstavljaju 60,21% temeljnog kapitala Izdavalatelja i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u Izdavalatelju.</p> <p>Grupu Jadran Kapital, osim Izdavalatelja, čine ovisna društva u kojima JADRAN KAPITAL d.d. ima poslovne udjele kako slijedi:</p> <p>SAMOBORSKE VILE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Vladajuće društvo ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 94,07% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>MALOJAN d.o.o. za građenje i usluge, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Vladajuće društvo ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 66,70% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>HVAR HILLS d.o.o. za vinogradarstvo, vinarstvo i trgovinu, Vrbanj (Grad Stari Grad) Vrbanj 191 (prije PLANČIĆ, d.o.o. za vinogradarstvo, vinarstvo i trgovinu, Svirče (Općina Jelsa), Vrbanj, otok Hvar) – Vladajuće društvo ima 56578 poslovnih udjela koji predstavljaju 72,53% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>JADRAN KAPITAL d.d. ima manjinske udjele u tri društva kako slijedi:</p> <p>DURESCO d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Split (Grad Split), Put Supavla 1 – Vladajuće društvo ima poslovni udjel koji predstavlja 25,17% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>ASPIDA d.o.o. za informatiku, Zagreb (Grad Zagreb) Radnička cesta 47 – Vladajuće društvo ima poslovni udjel koji predstavlja 23,66% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>ZAIF PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb (Grad Zagreb), Radićeva 14 - Vladajuće društvo ima 254.191 dionica što predstavlja 12,69% udjela i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.</p> <p>Izdavalatelj ima udjele u četiri povezana društva i manjinski udjel u jednom društvu kako slijedi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • VILE ORAŠAC d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavalatelj ima udjel koji predstavlja 100% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu, • MEDITERAN GRADNJA d.o.o., 20236 Mokošica, Rožat, Rožat Gornji 47 - Izdavalatelj ima tri udjela koji predstavljaju 93% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu, • "WINTER" d.o.o., Travnik, Babanovac bb, F BiH - Izdavalatelj ima udjel koji predstavlja 89% osnovnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • NOVA NEKRETNINE d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 78% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu. • ZAIF PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb (Grad Zagreb), Radićeva 14 - Izdavatelj ima 211.690 dionica što predstavlja 10,57% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
--	---

B.6. Većinski dioničari	Tablica 1. Popis dioničara koji imaju najmanje 5% glasačkih prava na datum ovog Prospekta			
	Rd. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio u ukupnom broju dionica (%)
				Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
	1.	JADRAN KAPITAL D.D. (27599966376)	229.540	60,21
	2.	PBZ CO OMF - KATEGORIJA B (99318944138)	100.000	26,23
	3.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D. (18742666873) (1/1)	25.000	6,56
	4.	FOND ZA FINANCIRANJE RAZGRADNJE NEK (22388237533)	25.000	6,56
	Izvor: SKDD			

B.7. Odabrane povijesne ključne financijske informacije o Izdavatelju, za svaku financijsku godinu te opis značajnih promjena financijskog ili tržišnog položaja Izdavatelja koje su se dogodile za vrijeme ili nakon razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama

Financijski podaci za 2015., 2016. i 2017. godinu

Tablica 2. Skraćena konsolidirana bilanca za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine
HRK

	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2015.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina	59.350.476	53.188.371	31.652.146
Kratkotrajna imovina	20.099.107	9.182.376	3.061.260
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	776	3.023	4.529
UKUPNO IMOVINA	79.450.359	62.373.770	34.717.935
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve	72.480.467	43.444.112	27.473.695
Dugoročne obveze	3.856.617	4.827.645	-
Kratkoročne obaveze	3.094.411	14.044.332	7.244.240
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	18.861	57.681	-
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	79.450.359	62.373.770	34.717.935

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 3. Skraćeni konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine HRK

	2017.	2016.	2015.
Poslovni prihodi	7.789.000	4.588.349	187.646
Ukupni prihodi iz poslovanja	7.789.000	4.588.349	187.646
Ukupni rashodi iz poslovanja	(8.522.401)	(13.188.63)	(1.491.098)
Gubitak iz poslovanja	(733.401)	(8.600.284)	(1.303.452)
Financijski prihodi	395.982	3.897.794	240.250
Financijski rashodi	(60.331)	(3.006.744)	(16.475)
Neto dobitak / (gubitak) iz financijskih aktivnosti	335.651	891.050	223.775
Prihod od povoljne kupnje	-		-
Ostali prihodi	-	2.860.860	-
(Gubitak) / dobit prije	(397.750)	(4.848.374)	(1.079.677)
Trošak poreza tekuće godine	(76.860)	(32.494)	-
(Gubitak) / dobit razdoblja	(474.610)	(4.880.868)	(1.079.677)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	(984.215)	(3.282.386)	(1.750.007)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 4. Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

HRK

	2017.	2016.	2015.
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	701.224	1.673.054	(1.154.938)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(3.491.780)	39.014	(419.638)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(7.695.326)	(8.357.105)	(1.225.440)
Neto novac u financijskim aktivnostima	12.235.537	8.603.119	1.834.729
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	1.048.431	285.028	189.651
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	516.381	231.353	41.702
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	1.564.812	516.381	231.353

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. Godine

Tablica 5. Skraćeni konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

	Uplaćeni kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2015. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
	1.000.000	-	(670.330)	(1.041.470)	(5.034)	(716.834)
Stanje 31. prosinca 2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.156.125)	807.201	27.535.963
	15.861.400	-	1.598.482	(4.178.577)	2.626.844	15.908.149
Stanje 31. prosinca 2016. godine	45.908.000	3.357.629	79.140	(9.334.702)	3.434.045	43.444.112
	30.340.000	-	(509.605)	(913.913)	119.873	29.036.355
Stanje 31. prosinca 2017. godine	76.248.000	3.357.629	(430.465)	(10.226.668)	3.553.918	72.480.467

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. Godine

Usporedba financijskog rezultata za 2017. s rezultatom iz 2016. godine

Tijekom 2017.g. nije bilo promjena procijenjenih vrijednosti nekretnina ni usklađenja istih.

U 2017. godini ukupni poslovni prihodi su 7.789.000 Kn, od čega su prihodi ukupni od prodaje: 7.400.709 Kn, od čega je Winter: 7.232.607 Kn što čini 97,72% prihoda od prodaje.

Ukupni poslovni prihodi Wintera su 7.584.075 Kn što čini 97,36% ukupnih poslovnih prihoda. Povećanje materijalnih troškova se odnosi na troškove Stanova Jadran d.d. i to troškove profesionalnih usluga koje su posljedica preoblikovanja Društva iz d.o.o. -a u d.d. te provedene dokapitalizacije početkom 2017.g.

Usporedba financijskog rezultata za 2016. s rezultatom iz 2015. godine

U travnju 2016.g. izvršena je akvizicija društva Winter d.o.o., Travnik što je dovelo do konsolidirano značajnog povećanja poslovnih prihoda i rashoda u odnosu na 2015.g.

U 2016. godini ukupni poslovni prihodi su iznosili 4.588.349 Kn od čega je na Winter d.o.o. otpadalo 4.342.715 Kn što čini 94,64%.

Također je tijekom 2016.g. izvršena procjena vrijednosti svih nekretnina u vlasništvu grupacije što je dovelo do značajnih gubitaka od umanjenja vrijednosti te nastavno i do značajnijeg negativnog rezultata u 2016.g. u odnosu na 2017.g.

Usporedba financijskog položaja na dan 31. prosinca 2017. sa stanjem na dan 31. prosinca 2016. godine

Tijekom 2017.g. izvršena je dokapitalizacija Društva za 30.340.000 Kn.

Usporedba financijskog položaja na dan 31. prosinca 2016. sa stanjem na dan 31. prosinca 2015. godine

Tijekom 2016.g. izvršena je dokapitalizacija Društva za iznos od 15.861.400 Kn. Rast aktive u iznosu od 27.655.835 kn u odnosu na 2015.g. se odnosi na vrijednost nekretnina u društvu Winter d.o.o., odnosno hotela Blanca Resort & Spa.

Nakon razdoblja obuhvaćenog povijesnim ključnim financijskim informacijama nije bilo značajnih promjena financijskog stanja i rezultata poslovanja.

B.8. Oabrane ključne probne financijske informacije	Izdavatelj nije izradio pro forma financijske informacije.
B.9. Predviđanje ili procjena dobiti	Izdavatelj nije uključio u Prospekt predviđanja ili procjene dobiti.
B.10. Opis prirode eventualnih ograničenja u izvješću o reviziji povijesnih financijskih informacija	U izvješćima o reviziji povijesnih financijskih informacija obuhvaćenih ovim Prospektom nije bilo nikakvih ograničenja, odnosno ovlašteni revizor nije odbio dati mišljenje o povijesnim financijskim informacijama niti je izrazio negativno mišljenje ili mišljenje s ogradom.
B.11. Izjava o obrtnom kapitalu	Na dan 31.12.2017.g. obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran je dostatan i iznosi 17.004.696 HRK. Pozitivan obrtni kapital osiguran je početkom 2017.g. provedenom dokapitalizacijom matičnog društva Stanovi Jadran d.d. na što se odnosi ovaj Prospekt. 83,94% obrtnog kapitala se nalazi u danim kratkoročnim pozajmicama društvima povezanim vlasničkim interesom koje su osigurane zalogom na financijsku imovinu i ostalu imovinu koja je uglavnom naplativa u kratkome roku. Veći dio navedenih pozajmica vraćen je do datuma ovog Prospekta. Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran je prema procjeni Uprave, dostatan za uobičajeno i nesmetano poslovanje u sljedećih 12 mjeseci. Pored prethodno spomenutih činjenica, Uprava Društva očekuje da će osigurati dodatan obrtni kapital prodajom komercijalnih i rezidencijalnih nekretnina iz projekta Peškarija.

C. DIONICE

C.1. Opis vrste i roda dionica koje su predmet ponude i/ili uvrštenja u trgovanje, uključujući sve identifikacijske brojeve dionica	Ovaj Prospekt se odnosi na uvrštenje na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. ("ZSE") 381.240 redovnih Dionica Izdavatelja, na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna, koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira STJD-R-A i ISIN oznakom HRSTJDRA0006.
C.2. Valuta izdanja dionica	Dionice su denominirane u kunama.

C.3. Broj izdanih dionica koje su uplaćene u cijelosti te nominalna vrijednost dionica	Izdavatelj je izdao ukupno 381.240 redovnih dionica na ime u nematerijaliziranom obliku, pojedinačne nominalne vrijednosti od 200,00 kuna, koje su uplaćene u cijelosti.
C.4. Opis prava koja proizlaze iz Dionica	Dionice Izdavatelja temeljem Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Izdavatelja daju sljedeća prava: Pravo imateljima dionica na sudjelovanje i glasovanje na Glavnoj skupštini Društva, Pravo imateljima dionica na isplatu dividende, Sva članska i ostala prava koja imateljima dionica pripadaju prema Statutu Društva i drugim mjerodavnim propisima.
C.5. Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti Dionica	Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Dionica.
C.6. Naznaka o tome da li su Dionice predmet zahtjeva za uvrštenje u trgovanje na uređenom tržištu te identitet svih uređenih tržišta na kojima će se trgovati Dionicama	Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje 381.240 Dionica na Službeno tržište ZSE, a iste će se uvrstiti nakon odobrenja Prospekta uvrštenja Dionica od strane HANFA-e i objave Prospekta uvrštenja te po odluci Zagrebačke burze o uvrštenju. Predmet uvrštenja na Službeno tržište ZSE bit će 381.240 Dionica Društva. Dionicama Društva moći će se trgovati na Službenom tržištu ZSE od dana koji svojom odlukom odredi ZSE. Društvo ne jamči da će uvrštenje Dionica na Službeno tržište ZSE sigurno biti odobreno od ZSE.
C.7. Opis politike u vezi s dividendom	Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina, za unos u zakonske rezerve, za unos u rezerve za vlastite dionice ako ih je Društvo steklo ili ih namjerava steći, za unos u statutarne rezerve ako ih Društvo ima, Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50% tako dobivenog iznosa isplatiti svim imateljima dionica koji su na dan donošenja odluke o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod SKDD-a prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu Društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva, a sve sukladno Statutu Izdavatelja po članku 35 stavku 3. Dividenda dospijeva na isplatu u roku od 30 dana od dana održavanja Glavne skupštine Društva na kojoj je utvrđena, ako Glavna skupština ne odluči drugačije. Uprava je ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela neto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende.

D. RIZICI

D.1. Ključne informacije o ključnim rizicima koji su specifični za Izdavatelja ili njegovu djelatnost

ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA

Ulaganje u dionice po svojoj je naravi rizično ulaganje. Ulagači u dionice izlažu se brojnim rizicima te bi prije samog ulaganja svaki ulagač trebao detaljno proučiti sve informacije koje se nalaze u ovome Prospektu, a koje se odnose na opis, razinu te očekivanu dinamiku kretanja rizika, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u Prospektu, obzirom da takvo ulaganje može značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagača.

U nastavku ovog poglavlja navedeni su svi osnovni rizici kojima je izložen Izdavatelj te rizici koji proizlaze iz specifičnosti njegovog poslovanja, a koji predstavljaju minimum informacija koje potencijalni ulagači trebaju uzeti u obzir prilikom donošenja odluke u pogledu eventualnog upisa odnosno kupnje dionica Izdavatelja. Svi navedeni rizici predstavljaju najvažnije rizike koji su svojstveni Izdavatelju, međutim isti ne obuhvaćaju sve one dodatne rizike koji u trenutku sastavljanja Prospekta nisu bili poznati Izdavatelju ili ih Izdavatelj trenutno ne smatra bitnima, obzirom na vjerojatnost njihove materijalizacije, a koji ipak u nepovoljnoj situaciji mogu značajno ili štetno utjecati na operativno poslovanje Izdavatelja, njegovo financijsko stanje te ostvarene poslovne rezultate, a samim time i na kretanje cijene dionica na službenom tržištu Zagrebačke burze. Uz sve ovdje navedene i pojašnjene rizike, potencijalni ulagači trebaju samostalno procijeniti financijski položaj Izdavatelja, potencijal kretanja operativnog poslovanja i dodatne rizike vezane uz Izdavatelja i tek temeljem svih ovdje dostupnih podataka te temeljem vlastitih procjena, donijeti odluku o upisu odnosno kupnji dionica Izdavatelja.

Tablica 6. Pregled specifičnih čimbenika rizika sa procijenjenim stupnjem njihova utjecaja

VRSTA RIZIKA	STUPANJ UTJECAJA
Tržišni rizik	Srednji
Rizik industrije	Srednji
Kadrovski rizik	Srednji
Rizik promjene deviznih tečajeva (valutni rizik)	Srednji
Rizik izloženosti i nabave	Srednji
Rizik financiranja	Nizak
Rizik likvidnosti	Srednji
Kamatni rizik	Srednji
Kreditni rizik	Srednji
Rizik za planirane investicije	Visok
Rizik promjene poreznog tretmana	Visok
Rizici sudskih postupaka protiv Izdavatelja ili ovisnih društava	Nizak
Rizici poslovnog okruženja	Srednji
Makroekonomski rizici	Visok

Napomena: Dodatno se komentiraju i opisuju sve vrste rizika u posebnom poglavlju 4. Čimbenici rizika

1. Tržišni rizici

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga

	<p>pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tržište nekretnina (projektiranje, investiranje, izgradnja te najam stambenih i komercijalnih nekretnina) • Turizam (usluge pružanja smještaja i usluge pripreme hrane i pića) <p>1.1 Tržište nekretnina</p> <p>Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednje tri godine oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata. Posebice od strane inozemnih državljana s prostora EU, ali i iz drugih dijelova svijeta. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Izdavatelj ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Izdavatelj smatra da na tržištu vlada nestašica upravo takvih nekretnina (višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti), čime se opravdava fokus i namjera Izdavatelja da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja. Odgovorne osobe Izdavatelja, temeljem dosadašnjeg iskustva i saznanja, smatraju da trenutni gospodarski oporavak i rast turističke potrošnje, djeluju pogodno na razvoj nekretninskih projekata kakve planira ili trenutno gradi Izdavatelj. Također, obzirom da poslovanje na tržištu nekretnina uobičajeno obilježavaju dugoročni trendovi koji se ogledaju ponajviše u dugim ciklusima kretanja cijena nekretnina bez značajnijih korekcija, odgovorne osobe Izdavatelja smatraju da je RH tek u ranoj fazi pozitivnog ciklusa dugoročnog rasta cijena nekretnina, te da u trenutnoj situaciji ne treba poduzimati nikave posebne mjere za umanjeње tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na kojima Izdavatelj gradi, ili planira graditi, podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će nastojati pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima smanjiti proporciju izgrađenih nekretnina u imovini i istodobno poboljšati likvidnost društva.</p> <p>1.2 Turizam</p> <p>Od ulaska Republike Hrvatske u EU te političkog i gospodarskog zaoštavanja problema i nastanka kriza u državama koje se smatraju neposrednim konkurentima Hrvatskoj na turističkom planu, kao što su Turska, Grčka, Egipat i Tunis, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Uz to, značajne javne i privatne investicije u smještajne, ali i infrastrukturne projekte, poput izgradnje komunalne i ostale prometne infrastrukture te ulaganja u smještajne i prateće kapacitete, utjecali su na recentno smanjenje percepcije razine tržišnih rizika povezanih sa obavljanjem turističke djelatnosti i generiranja turističke potrošnje. Otuda, Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina. Izdavatelj ocjenjuje kao je trenutno najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja – sezonalnost. Naime, samo jedna loša sezona može dovesti do poremećaja poslovanja i problema s likvidnošću. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine. Naime, Izdavatelj namjerava povećati udjel smještajnih kapaciteta (soba) koje namjerava izgraditi i opremiti na Jadranu (Šibenik, Dubrovnik i okolica).</p>
--	---

	<p>Obzirom da Izdavalatelj već upravlja značajnim smještajnim kapacitetima u susjednoj BiH, a koji su vezani pretežito uz zimski turizam, povećanjem i daljnjim širenjem smještajnih kapaciteta na Jadranu, namijenjenih potrošnji i korištenju u ljetnim mjesecima, Izdavalatelj planira uravnotežiti sezonalnost turističkih prihoda tijekom cijele kalendarske godine.</p> <p>2. Rizik industrije</p> <p>Izdavalatelj svoje proizvode plasira na tržištima vezanim uz turizam i nekretnine. U tom smislu, Izdavalatelj ovisi o situaciji i kretanjima u građevinskom sektoru i djelatnosti visokogradnje te djelatnostima vezanim uz turističku potrošnju.</p> <p>2.1. Građevinska industrija</p> <p>U postojećim uvjetima rasta građevinskog sektora, Uprava Izdavalatelja upozorava na porast i trenutno visoku razinu rizika pronalaska odgovarajućeg, kadrovski i mehanizacijom opremljenog i ekipiranog partnera. Kako se tržište nekretnina i općenito građevinski sektor oporavljaju posljednjih godina, a turizam u Hrvatskoj postaje iznimno popularan, istodobno se gradi na velikom broju lokacija unutar RH te je trenutno deficitaran broj građevinskih tvrtki koje mogu istovremeno graditi na više lokacija. Izdavalatelj trenutno ima otvoreno gradilište te ugovorene radove s tvrtkama koje smatra partnerima za buduće projekte, što u određenoj mjeri utječe na smanjenje rizika industrije.</p> <p>2.2. Turizam</p> <p>Rizik turizma odnosno generiranja turističke potrošnje vezan je uz materijalizaciju rizika u brojnim drugim gospodarskim granama: prometu, infrastrukturi, trgovini, kulturi itd. Međutim, u posljednje se vrijeme sve više ističe rizik povezan sa neočekivanim i malo-vjerojatnim događajima koji mogu biti posljedica vremenskih neprilika, prirodnih katastrofa ili ljudskog djelovanja. Obzirom na učestalost i pojavnost ovakvih događaja Uprava Izdavalatelja ocjenjuje rizik industrije srednjim.</p> <p>3. Kadrovski rizik</p> <p>Izdavalatelj sa povezanim društvima ima 42 zaposlenika na dan sastavljanja ovog Prospekta, od čega Društvo Izdavalatelj ima 8 zaposlenih, dok povezano društvo koje posluje u BiH Winter d.o.o., u stalnom radnom odnosu ima 34 zaposlena.</p> <p>Tržište rada u Republici Hrvatskoj, kao i susjednoj Bosni i Hercegovini trenutno i dalje ima velik broj nezaposlenih osoba, iako se broj nezaposlenih kontinuirano smanjuje, najvećim dijelom zbog emigracije radnika u EU. Većina stručnih i kvalificiranih radnika iskoristila je ulazak Republike Hrvatske u Europsku Uniju i preselila se na druga tržišta rada unutar EU. U tom smislu realno je očekivati probleme pri pronalaženju stručne i osposobljene radne snage, no zasad taj rizik nije izražen.</p> <p>4. Rizik promjene deviznih tečajeva</p> <p>Službena izvještajna valuta Grupe je hrvatska kuna (HRK), no određene transakcije obavljaju se u inozemnim valutama koje se preračunavaju u HRK primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na sam tijek novca.</p>
--	--

	<p>Obzirom da je Izdavalatelj vlasnik društva Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Izdavalatelj je trenutno izložen valutnom riziku s osnove promjene tečaja konvertibilne marke u odnosu na euro (BAM/EUR), te neizravno u odnosu na hrvatsku kunu (HRK).</p> <p>U budućnosti bi Izdavalatelj, ukoliko ocjeni da bi valutni rizici mogli značajnije utjecati na poslovanje, radi smanjenja istih, mogao sklapati ugovore s financijskim institucijama za financijske izvedenice kojima bi se pokušao zaštititi od neželjenih i neočekivanih promjena tečaja valuta u kojima posluje i ostvaruje glavninu prihoda.</p> <p>5. Rizik izloženosti i nabave</p> <p>Najveći dobavljači Izdavalatelju trenutno su projektantski uredi i građevinske tvrtke. Svaki od projekata koji su u razvoju vode različiti uredi za projektiranje radi izbjegavanja rizika prezaposlenosti i kašnjenja s izvršenjem radova. Izdavalatelj putem inženjera koji je stalno zaposlen kod Izdavalatelja, nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uveo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Izdavalatelj nastoji angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih kako bi se dodatno zaštitio jer je procjena da veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.</p> <p>6. Rizik financiranja</p> <p>Zbog trenutno povoljnih uvjeta na tržištu novca, prevladavajuće niskih kamatnih stopa te ugovorenih radova u kratkom i srednjem roku, Izdavalatelj vjeruje da je rizik financiranja trenutno nizak, te da se financiranje može osigurati kreditnim linijama kod poslovnih banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini. Izdavalatelj trenutno koristi dvije kreditne linije koje uredno otplaćuje i koje ne utječu značajno na financijski položaj Izdavalatelja odnosno Grupe. Izdavalatelj smatra kako je u ovom trenutku rizik financiranja nizak, ponajviše zbog povoljnih uvjeta na tržištu kredita i novca te zbog niske razine izloženosti Izdavalatelja kreditima.</p> <p>7. Rizik likvidnosti</p> <p>Izdavalatelj je izložen riziku upravljanja likvidnošću. Kako bi umanjio taj rizik, Izdavalatelj kontinuirano provodi uobičajene mjere u pogledu naplate potraživanja od kupaca te praćenja stanja dospjelih te nepodmirenih obveza. Također, Izdavalatelj uobičajeno prati vlastitu likvidnost i nastoji optimizirati strukturu dospjeća duga odnosno izvršenja dospjelih i nedospjelih financijskih obveza.</p> <p>Izdavalatelj nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvario stalni priljev novčani sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Izdavalatelj je do sada koristio primjereno vlastitu financijsku imovinu radi održanja potrebne razine likvidnosti.</p> <p>Trenutno, Izdavalatelj nema značajnijih kratkoročnih potraživanja i nije izložen riziku nenaplate kratkoročnih potraživanja. Sva potraživanja Izdavalatelja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik nenaplate.</p> <p>8. Kamatni rizik</p> <p>Kamatni se rizik uobičajeno definira kao rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na raspoložive financijske instrumente. Rizik kamatnih</p>
--	---

	<p>stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja u kojem se ostvaruje novčani tijek s osnove držanja financijske imovine.</p> <p>Primljeni krediti od kreditnih institucija prema Izdavatelju su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). S te osnove, Izdavatelj je u značajnoj mjeri izložen riziku promjene kamatnih stopa. Izdavatelj trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.</p> <p>Izdavatelj upravlja kamatnim rizikom nastojeći podjednako ugovarati i koristiti kredite s promjenjivom i fiksnom kamatnom stopom na način da za kratkoročne kredite nastoji ugovoriti kredite s promjenjivom, a dugoročne s fiksnom kamatnom stopom.</p> <p>9. Kreditni rizik</p> <p>Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvode radove te je time izravan kreditni rizik niskog stupnja. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi sklopljeni ugovori o izvođenju radova, osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najmoprimce, a svi su najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja.</p> <p>Uprava Izdavatelja nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoji pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima.</p> <p>Izdavatelj je i sam izložen kreditnom riziku. Na datum ovog Prospekta, Izdavatelj uredno podmiruje dva kredita prema poslovnim bankama. Izdavatelj u dogledno vrijeme planira prodajom nekretnina (trenutno u gradnji) dodatno smanjiti svoju izloženost kreditima prema kreditnim institucijama.</p> <p>10. Rizik za planirane investicije</p> <p>Dugoročna strategija Izdavatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkome roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se</p>
--	---

sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu sa planom i dostupnim mogućnostima financiranja.

11. Rizik promjene poreznog tretmana

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagače u Dionice Izdavatelja.

Porezni sustav Republike Hrvatske podložen je redovitim i izvanrednim izmjenama, i to ne samo visinom poreznih stopa u primjeni već i predmetom odnosno objektom oporezivanja, djelomično i kao posljedica procesa usklađivanja i unifikacije poreznog sustava na razini Europske unije. Učestale izmjene poreznih propisa mogu narušiti financijski položaj Izdavatelja i ugroziti daljnja ulaganja i poslovne planove. U posljednjih nekoliko godine u Republici Hrvatskoj su se mijenjale sljedeće porezne stope i predmeti oporezivanja:

- Stopa PDV-a
- Stopa PDV-a u ugostiteljstvu i turizmu
- Stopa poreza na dobit
- Stopa doprinosa na zdravstveno osiguranje
- Razlika u predmetu oporezivanja građevine i zemljišta

Porezna olakšica koja je bila na snazi u Zakonu o reinvestiranju dobiti u Republici Hrvatskoj je izmijenjena i sada je dio Zakona o poticanju ulaganja, koju Izdavatelj namjerava koristiti u svim projektima u kojima će to biti moguće. Porezni sustav Bosne i Hercegovine, iz praktičnog iskustva odgovornih osoba Izdavatelja i dostupnih analiza, nije u tolikoj mjeri podložen čestim izmjenama i dopunama kao onaj u RH.

12. Rizici sudskih postupaka protiv Izdavatelja

Izdavatelj je kao gospodarski subjekt, podložen riziku vođenja postupaka pred sudovima, regulatornim ili drugim nadležnim tijelima, u okviru redovitog poslovanja. Izdavatelj trenutno nema sudskih sporova u RH, dok ovisno društvo Izdavatelja, koje posluje u BiH, vodi sudski spor koji prema svim dostupnim podacima odgovornim osobama Izdavatelja, ne može bitno utjecati na operativno poslovanje i financijsko stanje Izdavatelja, a ni povezanih pravnih osoba. Obzirom da se Izdavatelj u redovitom poslovanju bavi djelatnostima vezanim uz sektor nekretnina i turizma, ne mogu se isključiti potencijalni sporovi i tužbe u budućnosti, i to prilikom ishođenja dozvola za gradnju, dozvola za rad i nepoštivanja odredbi sklopljenih ugovora.

13. Rizici poslovnog okruženja

Na rizik poslovnog okruženja utječu politički, pravni, ekonomski te socijalni uvjeti u državama u kojima Izdavatelj posluje, kao i u ostalim zemljama koje gravitiraju tržištima na kojima je Izdavatelj prisutan. Pritom se sam politički rizik odnosi prvenstveno na pravni i regulatorni rizik odnosno rizik od bilo koje vrste nasilja poput terorizma, rata, štrajka, prosvjeda i nemira. U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. S druge strane, u Bosni i Hercegovini, gdje Grupa Stanovi Jadran trenutno ostvaruje 95% prihoda, navedeni rizici su nešto niži prema ocjeni

	<p>Uprave Izdavatelja, iako su politički te rizici vezani uz socijalne mjere i siromaštvo stanovništva, na povišenoj razini.</p> <p>14. Makroekonomski rizici</p> <p>Makroekonomski rizici uglavnom su povezani sa utjecajem kretanja makroekonomskih varijabli na BDP, zaposlenost, razinu cijena i dug opće države. Iako se u posljednje dvije godine u Hrvatskoj bilježi oporavak gospodarskih trendova, rast BDP-a, smanjenje nezaposlenosti, očuvanje stabilnosti cijena te smanjenje javnog duga, identificirane ranjivosti pokazuju da je jedan od značajnijih rizika za financijsku stabilnost i nadalje moguće pogoršanje uvjeta financiranja na međunarodnim tržištima, koje bi se moglo prelići na porast troškova financiranja domaćih sektora. Fiskalna prilagodba, koja je rezultirala daljnjim padom udjela duga opće države u BDP-u, ublažila je rizike za financijsku stabilnost koji proizlaze iz domaćeg gospodarstva. Istodobno su smanjene i vanjske ranjivosti, zahvaljujući nastavku razduživanja domaćih sektora prema inozemstvu i dinamiziranju izvoza. Međutim, iako fiskalna disciplina ublažava moguće negativne učinke rasta kamatnih stopa na vanjskim tržištima, i dalje visoka razina duga opće države i inozemnog duga čine zemlju ranjivom na moguće promjene u uvjetima financiranja. Upravo to predstavlja jedan od najvažnijih rizika za financijsku stabilnost u narednom razdoblju. Strukturna slabost gospodarstva u srednjem roku očituje se i u relativno niskim procijenjenim stopama potencijalnog rasta, osobito kada se uzmu u obzir osjetno više stope rasta u usporedivim europskim zemljama. Slična je situacija i u susjednoj BiH gdje je izdavatelj značajno izložen preko povezanog društva. Naime, unatoč pozitivnim kretanjima u ekonomiji BiH koja se ogleda kroz rast realnog BDP-a, rast industrijske proizvodnje, smanjenje trgovinskog deficita, ostvarenju fiskalnog suficita, te pojačanim aktivnostima na tržištu nekretnina i blagom poboljšanju pokazatelja s tržišta rada, rizici i dalje nisu značajnije ublaženi. Slabi intenzitet ulaganja u infrastrukturne projekte uz nastavak rasta unutarnjeg i vanjskog javnog duga, još uvijek slab oporavak domaće potrošnje te kontinuirano loši pokazatelji životnog standarda predstavljaju i dalje značajnu prijetnju za stabilnost financijskog sustava BiH. Kreditni rejting BiH se prema ocjenama vodećih agencija za rejting i dalje nalazi u zoni špekulativne kreditne sposobnosti, s visokim kreditnim rizikom.</p>
<p>D.3. Ključne informacije o ključnim rizicima koji su specifični za Dionice</p>	<p>Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat, dioničari mogu iskusiti značajan pad tržišne cijene dionica što može biti posljedica niza faktora.</p> <p>Aktivno trgovanje dionicama može u jednom trenutku izostati. U slučaju da se aktivno trgovanje ne razvije zbog nedostatka potražnje za dionicama, to će otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi moglo imati i negativan utjecaj na tržišnu cijenu dionica.</p> <p>U slučaju budućih povećanja temeljnog kapitala, imatelji dionica imaju pravo upisati nove dionice razmjerno njihovim pojedinačnim udjelima u dotadašnjem temeljnom kapitalu Društva. Međutim, pravo prvenstva pri upisu novih dionica može biti ograničeno ili isključeno odlukom Glavne skupštine Društva.</p> <p>Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda, financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima. Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50% tako dobivenog iznosa isplatiti svim imateljima dionica koji su</p>

	<p>na dan donošenja odluke o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod SKDD-a prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu Društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva, a sve sukladno Statutu Izdavatelja po članku 35 stavku 3.</p> <p>Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću.</p> <p>Na dioničare Društva primjenjuje se Zakon o preuzimanju dioničkih društava (NN 109/2007, 36/2009, 108/2012, 90/2013, 99/2013, 148/2013). Sukladno navedenom zakonu, fizička ili pravna osoba obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje kada neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa ciljnog društva, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa ciljnog društva (kontrolni prag). Iznimke od obveze objavljivanja ponude utvrđene su Zakonom o preuzimanju dioničkih društava.</p> <p>Ukoliko ulaganje u dionicu financira pozajmljenim sredstvima, ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena dionice značajno padne uzeti u obzir i troškove servisiranja zajma odnosno kredita. Prilikom sekundarnog trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Izdavatelj ne može utjecati na izmjene poreznih stopa u budućnosti ili uvođenje novih poreza vezanih za prava iz i u svezi s dionicama. Svaki vlasnik dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz vlasništva ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.</p> <p>Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su propisima čije pridržavanje je podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u dionice svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i davanje u zalog dionica.</p> <p>Društvo nema utjecaja na trgovanje Dionicama nakon uvrštenja na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja.</p>
--	--

E. PONUDA

Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze.

II. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

1 ODGOVORNE OSOBE

1.1 Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u registracijskom dokumentu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu su:

Izdavatelj: STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje s nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715

Članovi Uprave: Toni Jeličić Purko, predsjednik
Maja Bradić, član

Članovi Nadzornog odbora: Miroslav Jeličić - Purko, predsjednik
Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika
Tvrtko Brajković, član
Katija Barić, član
Ante Jelčić, član

1.2 Izjava odgovornih osoba

Potpisom ovog Registracijskog dokumenta, osobe navedene u prethodnoj točki ovog Registracijskog dokumenta, koje odgovaraju za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu, izjavljuju:


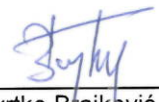
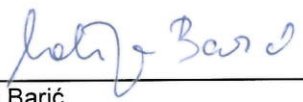
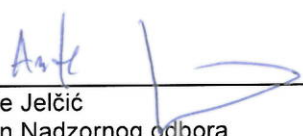
„Poduzevši sve potrebne mjere, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u Registracijskom dokumentu u skladu s činjenicama te da informacije koje bi mogle utjecati na značenje Registracijskog dokumenta nisu izostavljene“.

Potpisnici Izjave:

Uprava Stanova Jadran d.d. (STANOVI JADRAN d.d.)


Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave
Maja Bradić
Član Uprave

Nadzorni odbor Stanova Jadran d.d.


Miroslav Jeličić - Purko
Predsjednik Nadzornog odbora
Bojan Vrančić
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
Tvrtko Brajković
Član Nadzornog odbora
Katija Barić
Član Nadzornog odbora
Ante Jelčić
Član Nadzornog odbora

2 OVLAŠTENI REVIZORI

2.1 Nazivi i adrese revizora izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o članstvu u strukovnom tijelu)

VADIS d.o.o., sa sjedištem u Splitu, Kopilica 62, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, MBS 060005971, OIB: 56441174666 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100003320, zastupan po Mladen Maleš, OIB: 40800300886, upisan u Registar ovlaštenih revizora koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 400004130 je vršio reviziju preoblikovanja Društva iz d.o.o. u d.d., što je propisano člankom 565. i 566. u svezi s člankom 175., 176., 182. i 183. ZTD-a, što se smatra revizijom osnivanja dioničkog društva zbog čega se ne revidiraju financijski izvještaji iz prethodnih razdoblja poslovanja Društva kada je ono bilo ustrojeno kao društvo s ograničenom odgovornošću i prije donošenja odluke njegove skupštine o preoblikovanju u dioničko društvo već se revidiraju oni dijelovi poslovanja Društva koji su propisani navedenim člancima ZTD-a.

DELOITTE d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360 je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine koje su završile 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine.

2.2 Ako su revizori dali ostavku ili su otpušteni ili nisu ponovno imenovani tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama, naznačiti pojedinosti, ako su one značajne

Nije bilo ostavki niti otpuštanja revizora.

3 ODABRANE FINANCIJSKE INFORMACIJE

Odabrane financijske informacije prikazane u hrvatskim kunama („HRK“, „kn“ ili „kuna“) koje su navedene u nastavku, izvedene su iz revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine te ih treba čitati zajedno sa njima. Navedeni revidirani konsolidirani financijski izvještaji prikazani su u točki 20.1 „Povijesne financijske informacije“ u dijelu II Prospekta. Sljedeće informacije također treba čitati zajedno sa točkom 9. - „Pregled poslovanja i financijski pregled“ u dijelu II ovog Prospekta.

Tablica 1. Konsolidirana bilanca na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

HRK	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2015.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	134.625	148.758	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	28.352.158	29.214.160	8.091
Ulaganje u nekretnine	28.054.260	23.519.537	25.917.710
Dugotrajna financijska imovina	2.809.433	305.916	5.726.345
	<u>59.350.476</u>	<u>53.188.371</u>	<u>31.652.146</u>
Kratkotrajna imovina			
Zalihe	337.154	371.865	-
Potraživanja	3.922.899	8.064.074	959.987
Kratkotrajna financijska imovina	14.274.242	230.056	1.869.920
Novac i novčani ekvivalenti	1.564.812	516.381	231.353
	<u>20.099.107</u>	<u>9.182.376</u>	<u>3.061.260</u>
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	776	3.023	4.529
UKUPNO IMOVINA	<u>79.450.359</u>	<u>62.373.770</u>	<u>34.717.935</u>
	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2015.
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni kapital	76.248.000	45.908.000	30.046.600
Kapitalne rezerve	3.357.629	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	(430.465)	79.140	(1.519.342)
Preneseni gubitak	(9.654.132)	(5.218.393)	(4.143.750)

Gubitak ili dobit poslovne godine	(594.483)	(4.094.362)	(1.074.643)
	68.926.549	40.032.014	26.666.494
Manjinski interes	3.553.918	3.412.098	807.201
	72.480.467	43.444.112	27.473.695
Dugoročne obveze			
Obveze za zajmove	3.856.617	4.827.645	-
	3.856.617	4.827.645	-
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima	870.612	8.833.504	4.759.956
Obveze za zajmove	1.479.509	4.568.758	2.435.000
Obveze prema zaposlenicima	120.085	143.335	30.479
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	403.770	338.150	18.805
Ostale kratkoročne obveze	220.441	160.585	-
	3.094.411	14.044.332	7.244.240
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	18.861	57.681	-
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	79.450.359	62.373.770	34.717.935

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 2. Konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

HRK	2017.	2016.	2015.
Poslovni prihodi	7.789.000	4.588.349	187.646
Ukupni prihodi iz poslovanja	7.789.000	7.654.879	187.646
Materijalni troškovi	(4.226.751)	(2.456.642)	(350.934)
Troškovi osoblja	(2.185.956)	(1.312.180)	(532.594)
Amortizacija	(1.097.988)	(1.079.970)	(2.669)
Ostali troškovi	(1.011.706)	(434.353)	(604.901)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	(52.773)	-
Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine	-	(7.852.715)	-
Ukupni rashodi iz poslovanja	(8.522.401)	(13.188.633)	(1.491.098)
Gubitak iz poslovanja	(733.401)	(8.600.284)	(1.303.452)
Financijski prihodi	395.982	3.897.794	240.250
Financijski rashodi	(60.331)	(3.006.744)	(16.475)
Neto dobitak / (gubitak) iz financijskih aktivnosti	335.651	891.050	223.775
Prihod od povoljne kupnje	-	2.860.860	-
Ostali prihodi	-	2.860.860	-
(Gubitak) / dobit prije oporezivanja	(397.750)	(4.848.374)	(1.079.677)
Trošak poreza tekuće godine	(76.860)	(32.494)	-
(Gubitak) / dobit razdoblja	(474.610)	(4.880.868)	(1.079.677)
Vlasnicima društva	(594.483)	(4.608.178)	(1.074.643)
Vlasnicima manjinskih udjela	119.873	(272.690)	(5.034)
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju	(509.605)	1.598.482	(670.330)
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	(509.605)	1.598.482	(670.330)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	(984.215)	(3.282.386)	(1.750.007)
Vlasnicima društva	(1.104.088)	(3.009.696)	(1.744.973)
Vlasnicima manjinskih udjela	119.873	(272.690)	(5.034)

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 3. Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

HRK	2017.	2016.	2015.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu	(474.610)	(4.880.868)	(1.079.677)
Usklađenja za:			
Amortizacija	1.097.988	1.079.970	2.669
Porez na dobit	76.860	32.494	
Prihod od povoljne kupnje	-	(2.860.860)	-
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove	(61.799)	609.543	(8.343)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u dugotrajnu mat. imovinu	345.427	7.852.715	-
Trošak kamata	60.295	122.049	3.404
Prihod od dividendi	(5.123)	(172.487)	-
Prihod od kamata	(340.061)	(167.183)	(72.991)
Povećanje/(smanjenje) ukalkuliranih troškova	2.247	57.881	-
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	701.224	1.673.054	(1.154.938)
Smanjenje/(Povećanje) zaliha	34.711	(30.478)	-
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja	4.141.175	(7.276.574)	831.041
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(8.251.961)	5.793.555	(125.265)
Smanjenje/(povećanje) plaćenih troškova budućeg razdoblja	(56.634)	1.506	32.928
Plaćene kamate	(60.295)	(122.049)	(3.404)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(3.491.780)	39.014	(419.638)

Investicijske aktivnosti

Izdaci za nabavu materijalne imovine	(554.505)	(902.173)	(3.099)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	(4.534.723)	(5.454.542)	(716.595)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	108.666	-	816.272
Primici od prodaje ulaganja u nekretnine	-	-	-
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	(3.059.948)	-	(1.504.186)
Izdaci za stjecanje udjela	-	(2.340.000)	-
Primici od kamata	340.061	167.123	36.323
Primici od dividendi	5.123	172.487	145.845
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(7.695.326)	(8.357.105)	(1.225.440)

Financijske aktivnosti

Primitci po primljenim pozajmicama	-	8.992.013	1.900.000
Otplata primljenih pozajmica	(4.060.277)	(1.908.560)	(55.000)
Izdatci po danim pozajmicama	(14.044.186)	(129.368)	(1.284.000)
Primitci po danim pozajmicama	-	1.323.469	1.264.390
Novac stečen pripajanjem	-	325.565	9.339
Neto novac u financijskim aktivnostima	12.235.537	8.603.119	1.834.729
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	1.048.431	285.028	189.651
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	516.381	231.353	41.702
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	1.564.812	516.381	231.353

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 4. Skraćeni konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017.
HRK

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revaloriza- cijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja						
2015. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
	1.000.000	-	(670.330)	(1.041.470)	(5.034)	(716.834)
Stanje 31. prosinca						
2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.156.125)	807.201	27.535.963
	15.861.400	-	1.598.482	(4.178.577)	2.626.844	15.908.149
Stanje 31. prosinca						
2016. godine	45.908.000	3.357.629	79.140	(9.334.702)	3.434.045	43.444.112
	30.340.000	-	(509.605)	(913.913)	119.873	29.036.355
Stanje 31. prosinca						
2017. godine	76.248.000	3.357.629	(430.465)	(10.226.668)	3.553.918	72.480.467

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Tablica 5. Prikaz neto duga Grupe na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine
HRK

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015.
	.	.	
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.336.126	9.396.403	2.435.000
Novac i novčani ekvivalenti	(1.564.812)	516.381	231.353
Neto dug	<u>3.771.314</u>	<u>8.880.022</u>	<u>2.203.647</u>
Glavnica	72.480.470	43.444.112	27.473.695
Omjer duga i glavnice	5,20%	20,44%	8,02%

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

4 ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA IZDAVATELJA

Ulaganje u dionice po svojoj je naravi rizično ulaganje. Ulagачi u dionice izlažu se brojnim rizicima te bi prije samog ulaganja svaki ulagač trebao detaljno proučiti sve informacije koje se nalaze u ovome Prospektu, a koje se odnose na opis, razinu te očekivanu dinamiku kretanja rizika, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u Prospektu, obzirom da takvo ulaganje može značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagača.

U nastavku ovog poglavlja navedeni su rizici kojima je izložen Izdavatelj te rizici koji proizlaze iz specifičnosti njegovog poslovanja, a koji predstavljaju minimum informacija koje potencijalni ulagači trebaju uzeti u obzir prilikom donošenja odluke u pogledu eventualnog upisa odnosno kupnje dionica Izdavatelja. Svi navedeni rizici predstavljaju najvažnije rizike koji su svojstveni Izdavatelju, međutim isti ne obuhvaćaju sve one dodatne rizike koji u trenutku sastavljanja Prospekta nisu bili poznati Izdavatelju ili ih Izdavatelj trenutno ne smatra bitnima, obzirom na vjerojatnost njihove materijalizacije, a koji ipak u nepovoljnoj situaciji mogu značajno ili štetno utjecati na operativno poslovanje Izdavatelja, njegovo financijsko stanje te ostvarene poslovne rezultate, a samim time i na kretanje cijene dionica na službenom tržištu. Uz sve ovdje navedene i pojašnjene rizike, potencijalni ulagači trebaju samostalno procijeniti financijski položaj Izdavatelja, potencijal kretanja operativnog poslovanja i dodatne rizike vezane uz Izdavatelja i tek temeljem svih ovdje dostupnih podataka te temeljem vlastitih procjena, donijeti odluku o upisu odnosno kupnji dionica Izdavatelja.

Tablica 6. Pregled čimbenika rizika sa stupnjem utjecaja

VRSTA RIZIKA	STUPANJ UTJECAJA
Tržišni rizik	Srednji
Rizik konkurencije	Srednji
Rizik industrije	Srednji
Kadrovski rizik	Srednji
Rizik promjene deviznih tečajeva	Srednji
Rizik izloženosti i nabave	Srednji
Rizik financiranja	Nizak
Rizik likvidnosti	Srednji
Kamatni rizik	Srednji
Kreditni rizik	Srednji
Rizik za planirane investicije	Visok
Rizik promjene pravnog sustava	Srednji
Rizik promjene poreznog tretmana	Visok
Rizici sudskih postupaka protiv Izdavatelja	Nizak
Rizici poslovnog okruženja	Srednji
Rizik makroekonomskog okruženja	Visok

4.1 Tržišni rizici

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju).

- Tržište nekretnina (projektiranje, investiranje, izgradnja te najam stambenih i komercijalnih nekretnina)
- Turizam (usluge pružanja smještaja i usluge pripreme hrane i pića)

Da bi efikasno upravljao tržišnim rizikom, odgovorne osobe Izdavatelja će osobitu pozornost staviti na:

- analizu rizika,
- praćenje rizika,
- izvještavanje uprave i ostalih odgovornih osoba Izdavatelja o rizicima,
- sudjelovanje u izradi, primjeni i nadzoru nad funkcioniranjem metoda i modela za upravljanje rizicima

Upravljanje rizikom se može odvijati na nekoliko različitih načina poput izbjegavanja, smanjivanja, preuzimanja, udruživanja i pomicanja rizika. Izdavatelj će u redovitom poslovanju nastojati izbjeći sve vrste rizika, a ukoliko dođe do njihove materijalizacije, nastojat će ih smanjiti.

4.1.1 Tržište nekretnina

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednje tri godine oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata. Posebice od strane inozemnih državljana s prostora EU, ali i iz drugih dijelova svijeta. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Izdavatelj ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Izdavatelj smatra da na tržištu vlada nestašica upravo takvih nekretnina (višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti), čime se opravdava fokus i namjera Izdavatelja da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja. Odgovorne osobe Izdavatelja, temeljem dosadašnjeg iskustva i saznanja, smatraju da trenutni gospodarski oporavak i rast turističke potrošnje, djeluju pogodno na razvoj nekretninskih projekata kakve planira ili trenutno gradi Izdavatelj. Također, obzirom da poslovanje na tržištu nekretnina uobičajeno obilježavaju dugoročni trendovi koji se ogledaju ponajviše u dugim ciklusima kretanja cijena nekretnina bez značajnijih korekcija, odgovorne osobe Izdavatelja smatraju da je RH tek u ranoj fazi pozitivnog ciklusa dugoročnog rasta cijena nekretnina te da u trenutnoj situaciji ne treba poduzimati nikave posebne mjere za umanjenje tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na kojima Izdavatelj gradi, ili planira graditi, podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima smanjiti proporciju izgrađenih nekretnina u imovini i istodobno pojačati likvidnost društva.

4.1.2 Turizam

Izdavatelj ocjenjuje da možda najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja – sezonalnost. Naime, samo jedna loša sezona može dovesti do poremećaja poslovanja i problema s likvidnošću. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine. Naime, Izdavatelj namjerava povećati udjel smještajnih kapaciteta (soba) koje namjerava izgraditi i opremiti na Jadranu (Šibenik, Dubrovnik i okolica). Obzirom da Izdavatelj već upravlja značajnim smještajnim kapacitetima u susjednoj BiH, a koji su vezani pretežito uz zimski turizam, povećanjem i daljnjim širenjem smještajnih kapaciteta na Jadranu, namijenjenih potrošnji i korištenju u ljetnim mjesecima, Izdavatelj planira uravnotežiti sezonalnost turističkih prihoda tijekom cijele kalendarske godine.

4.1.2.1 Republika Hrvatska

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana sa procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi sa regionalnim konkurentima na prostoru Mediterana. Pritom su glavni generatori rasta turističke potrošnje u dugome roku, pružanje usluga smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića. Izdavatelj smatra da će se takav trend i ubuduće nastaviti, iako moguće s nižim stopama rasta uz dalje prisutan problem sezonalnosti turističke potrošnje. Od ulaska Republike Hrvatske u EU te političkog i gospodarskog zaoštavanja problema i nastanka kriza u državama koje se smatraju neposrednim konkurentima Hrvatskoj na turističkom planu, kao što su Turska, Grčka, Egipat i Tunis, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Uz to, značajne javne i privatne investicije u smještajne, ali i infrastrukturne projekte, poput izgradnje komunalne i ostale prometne infrastrukture te ulaganja u smještajne i prateće kapacitete, utjecali su na recentno smanjenje percepcije razine tržišnih rizika povezanih sa obavljanjem turističke djelatnosti i generiranja turističke potrošnje. Otuda, Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina.

4.1.2.2 Bosna i Hercegovina

Slično kao i u Republici Hrvatskoj, turizam u Bosni i Hercegovini bilježi značajan rast posljednjih godina. U 2016. godini u Bosni i Hercegovini registrirano je 1.148.530 dolazaka, što predstavlja povećanje od 11,6% u usporedbi sa godinom ranije te je pritom ostvareno 2.376.743 noćenja, što je rast od 10,9% u odnosu na 2015. godinu. Od navedenog broja 69%, registriranih turista čine inozemni turisti. Prema procjeni Svjetske turističke organizacije, Bosna i Hercegovina ima treću najveću stopu rasta turizma u svijetu u posljednjih dvadesetak godina, no tako visoka stopa rasta, posljedica je ratnih događanja odnosno niske statističke osnovice na početku mjerenja i usporedbe. U posljednjih nekoliko godina, bilježi se rast turističkih dolazaka s prostora Bliskog Istoka što je vidljivo i iz kretanja broja noćenja inozemnih turista u Hotelu Blanca Resort & Spa koji posluje u sklopu Izdavatelja. Izdavatelj očekuje da će novim infrastrukturnim zahvatima, javnim investicijama u infrastrukturu poput izgradnje autocesta i drugih prometnih investicija, turizam odnosno turistička potrošnja u Bosni i Hercegovini nastaviti rasti.

Uprava Izdavatelja ocjenjuje postojeće tržišne rizike srednjom ocjenom rizičnosti.

4.2 Rizik konkurencije

4.2.1 Tržište nekretnina

4.2.1.1 Republika Hrvatska

Izdavatelj ima namjeru izgrađene nekretnine ponuditi na domaćem i inozemnom tržištu. Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju, došlo je do određenog pojednostavljenja procesa kupoprodaje stambenih nekretnina državljanima država s prostora EU i EEA (Europskog gospodarskog prostora). Ta činjenica je utjecala na lakšu dostupnost nekretnina inozemnim državljanima i to je ujedno bio i jedan od razloga povećanja broja izdanih dozvola za građenje posljednjih godina, posebno na prostoru obale i priobalja. Obzirom da je prema saznanju odgovornih osoba Izdavatelja, broj novoizgrađenih nekretnina namijenjenih stambenoj i komercijalnoj turističkoj izgradnji na tome prostoru ograničen, a njih tek manji broj višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti, Izdavatelj smatra da trenutno ne postoji velika ni jaka konkurencija koja bi mogla značajno utjecati na povećanje rizika na tržištu nekretnina u dogledno vrijeme. Uz to, Uprava Izdavatelja je mišljenja da na pojedinim projektima Izdavatelj ima iznimnu mikrolokacijsku prednost u odnosu na neposrednu konkurenciju, a koja se ogleda u reprezentativnosti položaja na kojem se gradi ili planiraju graditi nekretnine (npr. Peškarija u Šibeniku).

4.2.2 Turizam

4.2.2.1 Republika Hrvatska

Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. No, rast te konkurencije ublažen je nastavkom rasta turističke potrošnje s jedne te s druge strane, još uvijek nezadovoljenom potražnjom turista, osobito s prostora EU i susjednih država. Izdavatelj smatra da oba segmenta u kojima posluje (nekretnine i turizam) i dalje imaju prostora za rast i razvoj, pa s te osnove Uprava Izdavatelja ocjenjuje rizik konkurencije u djelatnostima Izdavatelja srednjim.

Također, Izdavatelju su neposredna konkurencija u djelatnosti hotelijerstva, manji, tzv. boutique hoteli te iznajmljivači luksuznih vila koji uglavnom djeluju kao privatni subjekti na lokalnom području. Na području uže gradske jezgre Šibenika, gdje Izdavatelj namjerava uskoro otvoriti prvi hotel, trenutno posluju dva slična smještajna kapaciteta što prema mišljenju odgovornih osoba Izdavatelja ne predstavlja značajnu razinu konkurencije.

4.2.2.2 Bosna i Hercegovina

Hotel koji je u vlasništvu Izdavatelja te kojim upravlja Izdavatelj je zimskog i odmorišnog karaktera. U strukturi potrošnje prevladavaju inozemni turisti, osobito turisti s prostora Bliskog Istoka, pa je u tom smislu izražena ovisnost o inozemnim emitivnim tržištima. Ono što smanjuje rizik Izdavatelju u odnosu na goste iz inozemstva, jest činjenica da u Bosni i Hercegovini trenutno posluje samo 11 hotela kategoriziranih najvišom smještajnom kategorijom, a Izdavatelj spada upravo u skupinu tih hotelskih kapaciteta. Na samoj mikro-lokaciji planine Vlačić, Izdavatelj nema značajnije izravne konkurencije. U zimskom periodu, kada se ostvaruje i generira najveći turistički promet i prihodi tog smještajnog kapaciteta, također nema izražene lokalne konkurencije jer na prostoru BiH, trenutno posluje svega dva hotela tog tipa i najviše smještajne razine.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno, Uprava Izdavatelja rizik konkurencije ocjenjuje srednjom razinom rizičnosti.

4.3 Rizik industrije

Izdavatelj svoje proizvode plasira na tržištima vezanim uz turizam i nekretnine. U tom smislu, Izdavatelj ovisi o situaciji i kretanjima u građevinskom sektoru i djelatnosti visokogradnje te djelatnostima vezanim uz turističku potrošnju.

4.3.1. Građevinska industrija

U postojećim uvjetima rasta građevinskog sektora, Uprava Izdavatelja upozorava na porast i trenutno visoku razinu rizika pronalaska odgovarajućeg, kadrovski i mehanizacijom opremljenog i ekipiranog partnera. Kako se tržište nekretnina i općenito građevinski sektor oporavljaju posljednjih godina, a turizam u Hrvatskoj postaje iznimno popularan, istodobno se gradi na velikom broju lokacija unutar RH te je trenutno deficitaran broj građevinskih tvrtki koje mogu istovremeno graditi na više lokacija. Izdavatelj trenutno ima otvoreno gradilište te ugovorene radove s tvrtkama koje smatra partnerima za buduće projekte, što u određenoj mjeri utječe na smanjenje rizika industrije.

4.3.2. Turizam

Rizik turizma odnosno generiranja turističke potrošnje vezan je uz materijalizaciju rizika u brojnim drugim gospodarskim granama: prometu, infrastrukturi, trgovini, kulturi itd. Međutim, u posljednje se vrijeme sve više ističe rizik povezan sa neočekivanim i malo-vjerojatnim događajima koji mogu biti posljedica vremenskih nepriključa, prirodnih katastrofa ili ljudskog djelovanja.

Obzirom na učestalost i pojavnost ovakvih događaja Uprava Izdavatelja ocjenjuje rizik industrije srednjim.

4.4 Kadrovski rizik

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 42 zaposlenika na dan sastavljanja ovog Prospekta, od čega Društvo Izdavatelj ima 8 zaposlenih, dok povezano društvo koje posluje u BiH Winter d.o.o., u stalnom radnom odnosu ima 34 zaposlena.

Tržište rada u Republici Hrvatskoj, kao i susjednoj Bosni i Hercegovini trenutno i dalje ima velik broj nezaposlenih osoba, iako se broj nezaposlenih kontinuirano smanjuje, najvećim dijelom zbog emigracije radnika u EU. Dio visoko kvalificiranih radnika iskoristio je ulazak Republike Hrvatske u Europsku Uniju i preselio se na druga tržišta rada unutar EU. Upravo zbog toga, Vlada Republike Hrvatske povećala je kvote za zapošljavanje inozemnih radnika u 2018. godini i to baš u djelatnostima u kojima posluje Izdavatelj. Izdavatelj trenutno zapošljava 4 diplomirana ekonomista (VSS), 1 diplomiranog pravnika (VSS), 1 inženjera građevine (VSS) te 2 pomoćna radnika (SSS). Društvo trenutno nema planove novog zapošljavanja i oslanja se na postojeće zaposlenike.

Izdavatelj nastoji stimulativnim mjerama zadržati kadrove te kontinuirano ulaže u dodatnu edukaciju istih. Obzirom na trenutnu strukturu zaposlenika društva (kao i ovisnih društava) te ugovore o radu sa zaposlenicima unutar sustava kojim upravlja Izdavatelj, Uprava Izdavatelja trenutno kadrovski rizik ocjenjuje srednjom ocjenom rizičnosti.

4.5 Rizik promjene deviznih tečajeva

Službena izvještajna valuta Grupe je hrvatska kuna (HRK), no značajan broj transakcija izvršava se u inozemnim valutama koje se preračunavaju u HRK primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu značajno na tijek novca.

U sljedećoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u inozemnoj valuti na izvještajni datum.

Tablica 7. Knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. Godine

	Imovina			Obveze		
	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2015.	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2015.
HRK	20.764.197	4.666.136	8.787.605	1.197.785	11.538.849	7.244.240
EUR	-	-	-	2.997.883	3.502.216	-
BAM	1.807.189	4.454.167	-	2.755.360	3.792.316	-
HRK	22.571.386	9.120.303	8.787.605	6.951.028	18.833.381	7.244.240

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Obzirom da je Izdavatelj vlasnik društva Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Izdavatelj je trenutno izložen valutnom riziku s osnove promjene tečaja konvertibilne marke u odnosu na euro (BAM/EUR), te neizravno u odnosu na hrvatsku kunu (HRK), budući da ovisno društvo Winter d.o.o. ostvaruje prihode i ima ugovorene financijske obveze (kredite) u konvertibilnim markama (BAM), a gdje spomenute financijske obveze (kredite) imaju klauzulu da ukoliko dođe do značajnije promjene tečaja konvertibilne marke u odnosu na euro (BAM/EUR) banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospelih obveza u eurima (EUR).

Pored toga, Izdavatelj izračunava cijene stambenih i komercijalnih nekretnina namijenjenih prodaji u eurima (EUR) po metru četvornom. U budućnosti bi Izdavatelj, ukoliko ocjeni da bi valutni rizici mogli značajnije utjecati na poslovanje, radi smanjenja istih, mogao sklapati ugovore s financijskim institucijama za financijske izvedenice kojima bi se pokušao zaštititi od neželjenih i neočekivanih promjena tečaja valuta u kojima posluje i ostvaruje glavninu prihoda. Također, sukladno usvojenom planu polosvanja, za očekivati je da će Izdavatelj u budućnosti povećati udio poslovanja na domaćem tržištu (razvoj i prodaja nekretnina, ostvarenje prihoda od komercijalnog najma), što bi neizravno trebalo utjecati na smanjenje razine valutnog rizika.

Trenutno se prihodi Izdavatelja ostvaruju i računovodstveno evidentiraju u kunama (HRK), dok na razini grupe povezana društva ostvaruju prihode i u drugim valutama, konvertibilnim markama (BAM). Odlukom currency boarda Centralne Banke Bosne i Hercegovine svaka novčanica izdana u konvertibilnim markama (BAM) vezana je za Euro. Svaka izdana novčanica ima novčano pokriće u Eurima. Fiksni tečaj za BAM odnosno KM iznosi: 1 KM = 0,51129 € ili 1 € = 1.95583 KM te je isti fiksni već 20 godina. Drugim riječima, valutni rizik promjene tečaja BAM/EUR trenutno je umjeren odnosno srednje razine rizičnosti. Izdavatelj ne očekuje niti ubuduće promjenu fiksnog odnosa između konvertibilne marke i eura, ali ni značajnije promjene tečaja kune u odnosu na euro, a obzirom da je isti stabilan (minimalne fluktuacije) već dulji niz godina, a što je u izravnoj ingerenciji i pod nadzorom HNB-a.

U skladu s činjenicom da trenutno 90% prihoda Izdavatelj ostvaruje u konvertibilnim markama (BAM), a tek manji dio na domaćem tržištu (HRK), Uprava Izdavatelja smatra da rizik promjene deviznih tečajeva nije trenutno naglašen (zbog fiksnog omjera HRK i BAM te minimalnih fluktuacija HRK u odnosu na EUR) te ga trenutno obzirom na makroekonomsku situaciju i trendove ocjenjuje srednjom ocjenom rizičnosti.

Uprava Izdavatelja smatra kako će Republika Hrvatska u narednih nekoliko godina uvesti euro kao službenu valutu te će se time dodatno umanjiti valutni rizik odnosno rizik promjene deviznih tečajeva.

4.6 Rizik izloženosti i nabave

Najveći dobavljači Izdavatelju trenutno su projektantski uredi i građevinske tvrtke. Svaki od projekata koji su u razvoju vode različiti uredi za projektiranje radi izbjegavanja rizika prezaposlenosti i kašnjenja s izvršenjem radova. Izdavatelj putem inženjera koji je stalno zaposlen kod Izdavatelja, nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uveo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika

materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Izdavalatelj nastoji angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih kako bi se dodatno zaštitio jer je procjena da veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.

Uprava Izdavalatelja ocjenjuje rizik izloženosti i nabave srednjim na poslovanje Društva i smatraju da je poduzela sve raspoložive mjere i aktivnosti kako bi se umanjio taj rizik.

4.7 Rizik financiranja

Zbog trenutno povoljnih uvjeta na tržištu novca, prevladavajuće niskih kamatnih stopa te ugovorenih radova u kratkom i srednjem roku, Izdavalatelj vjeruje da je rizik financiranja trenutno nizak, te da se financiranje može osigurati kreditnim linijama kod poslovnih banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini. Izdavalatelj trenutno koristi dvije kreditne linije koje uredno otplaćuje i koje ne utječu značajno na financijski položaj Izdavalatelja odnosno Grupe. Uprava Izdavalatelja ima namjeru koristiti i sredstva Hrvatske Banke za Obnovu i Razvitak (HBOR) za razvoj turističkih projekata za izgradnju Hotela u Šibeniku, vila u Orašcu i etno sela u Dubrovniku.

Izdavalatelj smatra kako je u ovom trenutku rizik financiranja nizak, ponajviše zbog povoljnih uvjeta na tržištu kredita i novca te zbog niske razine izloženosti Izdavalatelja kreditima.

4.8 Rizik likvidnosti

Izdavalatelj je izložen riziku likvidnosti. Kako bi umanjio taj rizik, Izdavalatelj kontinuirano provodi uobičajene mjere u pogledu naplate potraživanja od kupaca te praćenja stanja dospjelih te nepodmirenih obveza. Također, Izdavalatelj uobičajeno prati vlastitu likvidnost i nastoji optimizirati strukturu dospeljeća duga odnosno izvršenja dospjelih i nedospjelih financijskih obveza.

Izdavalatelj nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvario stalni priljev novčani sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Izdavalatelj je do sada koristio primjereno vlastitu financijsku imovinu radi održanja potrebne razine likvidnosti.

Uprava Izdavalatelja je izradila i odgovarajući okvir postupanja i uvela procedure za upravljanje rizikom likvidnosti. U iznimnoj situaciji, potrebe za kratkoročnom likvidnošću, Izdavalatelj može kratkoročnim zaduživanjem kod poslovnih banaka premostiti vremenski period kratkoročne nelikvidnosti. U optimizaciji dugoročne likvidnosti, Izdavalatelj kontinuirano radi na stavljanju vlastite imovine u funkciju odnosno poduzima prodaju iste ukoliko se pokaže da ona ne ostvaruje prihod tijekom posljednje dvije kalendarske godine.

Trenutno, Izdavalatelj nema značajnijih kratkoročnih potraživanja i nije izložen riziku nenaplate kratkoročnih potraživanja. Sva potraživanja Izdavalatelja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik nenaplate. U dosadašnjoj poslovnoj praksi, zamijećen je rizik nenaplate kod prihoda od najma, no isti je umanjen uzimanjem sredstva osiguranja od najmoprimatelja. Izdavalatelj prati financijsko stanje svih svojih dužnika te time nastoji smanjiti sve potencijalne rizike koji mogu utjecati na financijsko stanje Izdavalatelja.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe prilikom obavljanja redovitih poslova, značajnu pozornost posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti. Upravljanje rizikom likvidnosti među ostalim znači formiranje odgovarajućih i zakonom propisanih rezervi te korištenje kreditnih linija, uz odgovarajući nadzor i praćenje planiranog i ostvarenog tijeka novca u skladu sa dospeljećem odgovarajućih potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeca. Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Tablica 8. Dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u konsolidiranoj bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2017.					
godine					
Obveze prema					
dobavljačima					
(beskamatne)	870.612	-	-	-	870.612
Ostale obveze					
(beskamatne)	744.290	-	-	-	744.290
Obveze po kreditima					
Obveza temeljem					
zajma	-	38.445	1.441.007	3.856.674	5.336.126
	1.614.902	38.445	1.441.007	3.856.674	6.951.028
31. prosinca 2016.					
godine					
Obveze prema					
dobavljačima	456.401	-	8.377.139	-	8.833.540
Ostale obveze					
(beskamatne)	642.070	-	-	-	642.070
Obveze po kreditima	-	-	-	-	-
Obveza temeljem					
zajma	8.755	17.271	4.646.478	5.248.111	9.920.616
	1.107.227	17.271	13.023.617	5.248.111	19.396.226
31. prosinca 2015.					
godine					
Obveze prema					
dobavljačima					
(beskamatne)	-	-	4.759.956	-	4.759.956

Ostale obveze

(beskamatne)	49.284	-	-	-	49.284
--------------	--------	---	---	---	--------

Obveza po

pozajmicama	-	-	2.435.000	-	2.435.000
-------------	---	---	-----------	---	-----------

49.284	-	7.194.956	-	7.244.240
---------------	----------	------------------	----------	------------------

Do 1
mjeseca

Od 1 do 3
mjeseca

Od 3 mjeseca
do 1 godine

Od 1 do 5
godina

Ukupno

31. prosinca 2017.

godine

Potraživanja od kupaca (beskamatna)	2.963.475	-	-	-	2.963.475
--	-----------	---	---	---	-----------

Ostala potraživanja (beskamatna)	959.424	-	-	-	959.424
-------------------------------------	---------	---	---	---	---------

Potraživanja po

zajmovima (beskamatna)	-	-	3.345.000	-	3.345.000
---------------------------	---	---	-----------	---	-----------

Potraživanja po

zajmovima	-	-	10.929.242	-	10.929.242
-----------	---	---	------------	---	------------

Vrijednosni papiri	2.809.433	-	-	-	2.809.433
--------------------	-----------	---	---	---	-----------

Novac i novčani ekvivalenti	1.564.812	-	-	-	1.564.812
--------------------------------	-----------	---	---	---	-----------

8.297.144	-	14.274.242	-	22.571.386
------------------	----------	-------------------	----------	-------------------

31. prosinca 2016.

godine

Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	7.478.318	-	-	7.478.318
--	---	-----------	---	---	-----------

Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	585.756	-	585.756
-------------------------------------	---	---	---------	---	---------

Potraživanja po

zajmovima	-	-	-	-	-
-----------	---	---	---	---	---

Potraživanja po zajmovima	-	-	230.056	-	230.056
------------------------------	---	---	---------	---	---------

Vrijednosni papiri	305.916	-	-	-	305.916
--------------------	---------	---	---	---	---------

Novac i novčani ekvivalenti	516.381	-	-	-	516.381
	822.297	7.478.318	815.812	-	9.116.427

31. prosinca 2015.

godine

Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	608.884	118.782	-	727.666
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	232.321	-	232.321
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	-	-
Potraživanja po	-	-	1.495.378	-	1.495.378
Vrijednosni papiri	5.726.345	-	-	-	5.726.345
Novac i novčani ekvivalenti	31.353	-	-	374.542	605.895
	5.957.698	608.884	1.846.481	374.542	8.787.605

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Uprava Izdavatelja, kao i Uprave ovisnih društava smatraju da je trenutna razina likvidnosti Izdavatelja i ovisnih društava primjerena te rizik likvidnosti ocjenjuje srednjom razinom rizičnosti.

4.9 Kamatni rizik

Kamatni se rizik uobičajeno definira kao rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na raspoložive financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja u kojem se ostvaruje novčani tijek s osnove držanja financijske imovine.

Primljeni krediti od kreditnih institucija prema Izdavatelju su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). S te osnove, Izdavatelj je u značajnoj mjeri izložen riziku promjene kamatnih stopa. Izdavatelj trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.

Izdavatelj upravlja kamatnim rizikom nastojeći podjednako ugovarati i koristiti kredite s promjenjivom i fiksnom kamatnom stopom na način da za kratkoročne kredite nastoji ugovoriti kredite s promjenjivom, a dugoročne s fiksnom kamatnom stopom.

Izdavatelj istodobno za vlastita potraživanja prema drugim poslovnim subjektima obračunava i naplaćuje kamatu na dospjela potraživanja. Izdavatelj planira koristiti subvencionirane kredite Hrvatske Banke za Obnovu i Razvitak (HBOR) za projekte za koje ocijeni da će imati stabilan prihod uz optimalan omjer financiranja kreditom i vlastitim kapitalom. Tu se u prvom redu misli na objekte turističke namjene, dok nekretninske projekte, Izdavatelj planira financirati uglavnom vlastitim sredstvima. Također, ukoliko bude moguće, Izdavatelj će nastojati refinancirati dio postojećih kreditnih obveza, povoljnijima odnosno namjenskim subvencioniranim kreditima.

Obzirom na razinu i očekivanu dinamiku kretanja kamatnih stopa, te dosadašnji način ugovaranja kredita, uprava Izdavatelja trenutno ocjenjuje kamatni rizik – srednjom ocjenom rizičnosti.

4.10 Kreditni rizik

Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvođe radove. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi sklopljeni ugovori o izvođenju radova, osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najmoprimce, a svi su najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja.

Izdavatelj nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoje pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažio rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima.

Od ukupnog stanja svih potraživanja od kupaca na kraju prethodne kalendarske godine, glavnina potraživanja su naplaćena u ugovornim rokovima do datuma ovog Prospekta.

Namjera je Izdavatelja da u tijeku redovitog poslovanja odobrava pozajmice povezanim društvima, s ciljem razvoja nekretninskih projekata, no pritom će odgovorne osobe izdavatelja voditi se načelom dobrog gospodarstvenika odnosno brinuti o interesima dioničara, a koji se osobito odnose na propisanu obavještenost o svim bitnim informacijama. O svim transakcijama dioničari će biti obavješteni u sklopu redovitih financijskih izvještaja odnosno prema propisanom zakonodavnom i regulatornom režimu.

Od kraja 2017. godine do datuma ovog Prospekta nastale su sljedeće promjene:

- Izdavatelj je kupio od povezanog društva Capturis d.o.o. komercijalnu nekretninu pod nazivom Centar Ploka za 13.700.000,00 kn, čime je vraćen dio pozajmica danih društvu Capturis d.o.o. u ukupnom iznosu od 6.553.264,41 kn, a ostatak od kupoprodajne cijene je društvu Capturis d.o.o. isplaćen u novcu. Na datum ovog Prospekta, Izdavatelj nema potraživanja od društva Capturis d.o.o..
- Ovisno društvo Vile Orašac d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Povezano društvo Malošan d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Društvo Berliner d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Vraćene su i pozajmice ovisnog društva Mediteran gradnja d.o.o. u iznosu od 80.500,00 kn prema Izdavatelju, te je istome društvu odobrena nova pozajmica u iznosu od 82.000,00 kn sa kamatom od 4,55% godišnje za održanje tekuće likvidnosti i podmirenje tekućih obveza.
- Sva gore navedena odnosno sva ovisna društva Izdavatelja, povremeno koriste kratkoročne kredite od Izdavatelja za potrebe financiranja redovitog poslovanja odnosno podmirenja tekućih obveza zbog specifičnosti tih društava koja su vlasnici zemljišta i projekata u razvoju, a istodobno ta društva do samog razvoja projekta ne ostvaruju značajnije prihode.

Izdavatelj (matrica) je i sam izložen kreditnom riziku. Na datum ovog Prospekta, Izdavatelj uredno podmiruje dva kredita prema poslovnim bankama. Prvi kredit, u visini od 3.500.000,00 HRK uzet s namjenom kupnje nekretnine, ročnosti 84 mjeseca i konačnim dospjećem 31. prosinca 2023. godine. Kredit je ugovoren s promjenjivom kamatnom stopom od 3,00% godišnje vezanom uz valutnu klauzulu (EUR). Drugi kredit, u iznosu od 1.000.000,00 EUR ugovoren je u travnju 2018. godine, na rok od 10 godina, uz promjenjivu kamatnu stopu u visini od 4,75% vezanu uz EUR. Potonji kredit korišten je prilikom stjecanja nekretnine "Ploka" i zatvaranje obveza prema povezanom društvu Capturis d.o.o.. Izdavatelj do kraja tekuće godine

(2018.) planira prodajom nekretnina (koje su trenutno u razvoju i izgradnji) dodatno smanjiti svoju izloženost kreditima prema kreditnim institucijama.

Imajući u vidu sve gore navedeno, Uprava Izdavatelja trenutno ocjenjuje kreditni rizik Izdavatelja – srednjom ocjenom rizičnosti.

4.11 Rizik za planirane investicije

Dugoročna strategija Izdavatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkome roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu sa planom i dostupnim mogućnostima financiranja.

Potrebno je svakako naglasiti da unatoč sveobuhvatnom planiranju i pripremi za pojedinu akviziciju ili preuzimanje projekta, od plana, preko izgradnje, pa do upravljanja nekretninom, postoji rizik neuspješnog ishođenja dozvola za gradnju, odobrenja tehničkih uvjeta, provedbe propisa o zaštiti na radu i sigurnosti zaposlenika, kao i ostalih rizika, što se može neposredno odraziti na uspješnost realizacije investicije u planiranim ili zadanim rokovima.

U tom smislu, Uprava Izdavatelja ocjenjuje rizik za planirane investicije – visokim.

4.12 Rizik promjene pravnog sustava

Izdavatelj vjeruje da je trenutno usklađen sa svim postojećim pravnim propisima, zakonskim i podzakonskim aktima te pritom nastoji poštovati sve rokove propisane od strane različitih regulatora. Kao investitor i upravitelj stambenim i komercijalnim nekretninama, Izdavatelj je podložan i specifičnoj regulativi vezanoj za sigurnost gradilišta, sigurnost i radne uvjete radnika na gradilištu, te poštivanje propisa o zaštiti okoliša.

Ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju, prihvaćena je i njezina pravna stečevina. Obzirom na trend pooštavanja i usuglašavanja regulative na razini EU, realno je očekivati i izmjene u zakonodavnom okviru Republike Hrvatske. Pritom sve učestalije izmjene zakona i podzakonskih akata kojih se Izdavatelj mora pridržavati, mogu bitno utjecati na troškove i financijski položaj Izdavatelja. Prema dosadašnjem iskustvu Izdavatelja, regulatorni okvir u Bosni i Hercegovini nije toliko podložan čestim izmjenama kao u Republici Hrvatskoj.

U tom smislu, Uprava Izdavatelja ocjenjuje rizik promjene pravnog sustava – srednjim.

4.13 Rizik promjene poreznog tretmana

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagače u Dionice Izdavatelja.

Porezni sustav Republike Hrvatske podložan je redovitim i izvanrednim izmjenama, i to ne samo visinom poreznih stopa u primjeni već i predmetom odnosno objektom oporezivanja, djelomično i kao posljedica procesa usklađivanja i unifikacije poreznog sustava na razini Europske unije. Učestale izmjene poreznih propisa mogu narušiti financijski položaj Izdavatelja i ugroziti daljnja ulaganja i poslovne planove. U

posljednjih nekoliko godine u Republici Hrvatskoj su se mijenjale sljedeće porezne stope i predmeti oporezivanja:

- Stopa PDV-a
- Stopa PDV-a u ugostiteljstvu i turizmu
- Stopa poreza na dobit
- Stopa doprinosa na zdravstveno osiguranje
- Razlika u predmetu oporezivanja građevine i zemljišta

Porezna olakšica koja je bila na snazi u Zakonu o reinvestiranju dobiti u Republici Hrvatskoj je izmijenjena i sada je dio Zakona o poticanju ulaganja, koju Izdavalatelj namjerava koristiti u svim projektima u kojima će to biti moguće. Porezni sustav Bosne i Hercegovine, iz praktičnog iskustva odgovornih osoba Izdavalatelja i dostupnih analiza, nije u tolikoj mjeri podložan čestim izmjenama i dopunama kao onaj u RH.

U tom smislu, Uprava Izdavalatelja ocjenjuje rizik promjene poreznog tretmana – visokim.

4.14 Rizici sudskih postupaka protiv Izdavalatelja

Izdavalatelj je kao gospodarski subjekt, podložan riziku vođenja postupaka pred sudovima, regulatornim ili drugim nadležnim tijelima, u okviru redovitog poslovanja. Izdavalatelj trenutno nema sudskih sporova u RH, dok ovisno društvo Izdavalatelja, koje posluje u BiH, vodi sudski spor koji prema svim dostupnim podacima odgovornim osobama Izdavalatelja, ne može bitno utjecati na operativno poslovanje i financijsko stanje Izdavalatelja, a ni povezanih pravnih osoba. Obzirom da se Izdavalatelj u redovitom poslovanju bavi djelatnostima vezanim uz sektor nekretnina i turizma, ne mogu se isključiti potencijalni sporovi i tužbe u budućnosti, i to prilikom ishoda dozvola za gradnju, dozvola za rad i nepoštivanja odredbi sklopljenih ugovora.

Svi podaci o sudskim i arbitražnim sporovima koji se odnose na Grupu Stanovi Jadran navode se u točki 20.8. Sudski i arbitražni sporovi u dijelu II ovog Prospekta.

Prema svim dostupnim podacima i saznanjima odgovornih osoba Izdavalatelja – Uprava ocjenjuje rizik sudskih postupaka protiv Izdavalatelja trenutno – niskim.

4.15 Rizici poslovnog okruženja

Na rizik poslovnog okruženja utječu politički, pravni, ekonomski te socijalni uvjeti u državama u kojima Izdavalatelj posluje, kao i u ostalim zemljama koje gravitiraju tržištima na kojima je Izdavalatelj prisutan. Pritom se sam politički rizik odnosi prvenstveno na pravni i regulatorni rizik odnosno rizik od bilo koje vrste nasilja poput terorizma, rata, štrajka, prosvjeda i nemira. U Republici Hrvatskoj prisutni su brojni specifični rizici kao npr.: rizik sporog i neodgovarajućeg provođenja (institucionalnih) reformi, visokog duga opće države te destimulativne i nepoticajne porezne politike, kao i demografskih mjera zaustavljanja iseljavanja stanovništva i poticanja nataliteta. Spora i neadekvatna provedba reformi u Republici Hrvatskoj, iz perspektive Izdavalatelja, ponajviše se odnosi na preveliko fiskalno i parafiskalno opterećenje te česte, neočekivane i neredovite izmjene poreznih zakona i propisa. S druge strane, u Bosni i Hercegovini, gdje Grupa Stanovi Jadran trenutno ostvaruje 95% prihoda, navedeni rizici su nešto niži, iako su politički te rizici vezani uz socijalne mjere i siromaštvo stanovništva, na povišenoj razini.

Imajući u vidu sve gore spomenuto, Uprava Izdavalatelja ocjenjuje trenutni rizik poslovnog okruženja – srednjom razinom rizičnosti.

4.16 Rizik makroekonomskog okruženja

4.16.1 Republika Hrvatska

Nakon što je 2017. gospodarski oporavak u Hrvatskoj bio u skladu sa očekivanjima, u 2018. godini se prognozira nastavak povoljnih realnih kretanja. Pozitivan doprinos ukupnoj gospodarskoj aktivnosti u 2018. očekuje se od nastavka jačanja inozemne potražnje zbog gospodarskog oporavka glavnih vanjskotrgovinskih partnera i jačanja konkurentnosti domaćega gospodarstva te nastavka pozitivnih kretanja u turizmu. U tekućoj se godini prognozira i nastavak rasta osobne potrošnje te daljnje jačanje oporavka investicijske potrošnje. U 2018. godini moguće je i daljnje intenziviranje korištenja sredstava iz fondova EU-a. U isto vrijeme blagom oporavku kreditne aktivnosti banaka trebali bi pridonijeti oporavak domaće i inozemne potražnje, jačanje optimizma poduzeća i potrošača te ekspanzivno i dalje orijentirana monetarna politika. S druge strane, još uvijek prisutne strukturne ranjivosti domaćega gospodarstva potvrđuje i nadalje viša u odnosu na usporedive države sa prostora Srednje i Istočne Europe (CEE), premija rizika za Republiku Hrvatsku na međunarodnim tržištima kapitala. Premda smanjena, no i dalje visoka razina javnog duga upućuje na potrebu za dugoročno održivom fiskalnom konsolidacijom. U skladu s time, radi smanjenja rizika vezanih uz državni proračun potrebno je nastaviti s naporima za dugoročnim ostvarenjem proračunskog viška, što je trajno moguće ostvariti jedino povećanjem potencijalnih stopa rasta gospodarstva. Slično tome, iako znatno smanjene, vanjske ranjivosti mjerene omjerom inozemnog duga i BDP-a i nadalje su prisutne te čine zemlju natprosječno ranjivom (u odnosu na usporedive države) s obzirom na moguće promjene u uvjetima financiranja.

4.16.2 Bosna i Hercegovina

Unatoč pozitivnim kretanjima u ekonomiji BiH koja se ogleda kroz rast realnog BDP-a, rast industrijske proizvodnje, smanjenje trgovinskog deficita, ostvarenju fiskalnog suficita, te pojačanim aktivnostima na tržištu nekretnina i blagom poboljšanju pokazatelja s tržišta rada, rizici iz domaćeg okruženja BiH i dalje nisu značajnije ublaženi. Proračunski suficit iz 2016. godine, u najvećoj mjeri je bio posljedica slabijeg intenziteta ulaganja u infrastrukturne projekte, a rast unutarnjeg i vanjskog javnog duga, uz još uvijek slab oporavak domaće potrošnje te kontinuirano loše pokazatelje životnog standarda, te uz nepovoljno poslovno okruženje i lošu konkurentsku poziciju BiH, predstavljaju i dalje značajnu prijetnju za stabilnost financijskog sustava BiH. Kreditni rejting BiH se prema ocjenama vodećih agencija za rejting i dalje nalazi u zoni špekulativne kreditne sposobnosti, s visokim kreditnim rizikom. Nepovoljno poslovno okruženje i loša konkurentska pozicija zemlje predstavljaju značajnu slabost BiH ekonomije. U takvim okolnostima i sposobnost privlačenja inozemnog kapitala je umanjena. Prema godišnjem izvješću Svjetske banke o lakoći poslovanja – "Doing Business 2017.", BiH se nalazi na 81. mjestu u svijetu, te je u isto vrijeme pogoršala svoju poziciju u odnosu na izvješće iz 2016. godine, za dva mjesta. Prema spomenutom pokazatelju, BiH zaostaje za svim zemljama regije.

U skladu s gore navedenim, Izdavatelj rizik makroekonomskog okruženja ocjenjuje visokom razinom rizičnosti.

5 INFORMACIJE O IZDAVATELJU

5.1 Povijest i razvoj Izdavatelja

5.1.1 Naziv i tvrtka Izdavatelja

Puna tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama

Skraćena tvrtka:

STANOVI JADRAN d.d.

5.1.2 Mjesto registracije Izdavatelja i matični broj

Trgovački sud registracije:	Trgovački sud u Splitu
Matični broj:	02182190
Matični broj subjekta (MBS):	060227551
Osobni identifikacijski broj (OIB):	88680117715

5.1.3 Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan

Datum osnivanja Izdavatelja: 08.02.2007.

Trajanje Društva nije unaprijed vremenski ograničeno.

5.1.4 Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta

Sjedište Izdavatelja:	Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split
Pravni oblik Izdavatelja:	Dioničko društvo
Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje:	Zakonodavstvo Republike Hrvatske
Država osnivanja:	Republika Hrvatska
Adresa i broj telefona:	Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split; 021-482-367

5.1.5 Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja

Statut:

Odlukom skupštine Društva od 21. listopada 2016. godine, usvojen je Statut.

Odlukom skupštine Društva od 31. ožujka 2017. godine i 18. kolovoza 2017. godine usvojene su izmjene i dopune Statuta od 21. listopada 2016. godine.

Promjene temeljnog kapitala:

Izjavom o osnivanju Društva od 26.01.2007. temeljni kapital Društva je iznosio 20.000,00 kuna koji iznos je uplaćen u novcu.

Odlukom Skupštine Društva od 06.03.2007. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 3.860.000,00 kuna, unosom stvari – nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 3.880.000,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 10.05.2007. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 3.880.000,00 kuna za iznos od 3.882.100,00 kuna, unosom stvari - nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 7.762.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 23.09.2008.god. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 7.762.100,00 kn za iznos od 1.100.000,00 kn uplatom u novcu na iznos od 8.862.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 16.04.2009. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 8.862.100,00 kuna za iznos od 7.400.000,00 kuna uplatom u novcu na iznos od 16.262.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 29.05.2013. godine, radi provođenja pripajanja društava: PEŠKARIJA d.o.o., MBS: 100008762, LIČKO SELO d.o.o., MBS: 020038897 i ZELENA VALA PROJEKT d.o.o., MBS: 130017160 Društvu kao preuzimatelju, povećan je temeljni kapital, sa iznosa od 16.262.100,00 kuna za iznos od 12.784.500,00 kuna na iznos od 29.046.600,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 20.10.2014. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 29.046.600,00 kn za iznos od 1.000.000,00 kn, na iznos od 30.046.600,00 kn pripajanjem društva JADRAN SOLAR d.o.o., MBS: 080530081, OIB: 73924601866.

Odlukom Skupštine Društva od 30.06.2016. godine povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 30.046.600,00 kuna za iznos od 15.861.400,00 kuna na iznos od 45.908.000,00 kuna pretvaranjem dijela potraživanja JADRAN KAPITAL d.d. i Miroslava Jeličić-Purko u temeljni kapital Društva.

Odlukom Skupštine Društva 31. ožujka 2017. godine i uplatom dionica, povećan je temeljni kapital, sa iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

Statusne promjene:

Ovom Društvu kao društvu preuzimatelju, pripojena su društva:

- PEŠKARIJA društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i turizam, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, u registarski uložak s MBS: 100008762, OIB: 07457396158, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupštine ovog pripojenog društva i društava preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.;

- ZELENA VALA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, upisano kod Trgovačkog suda u Splitu, u registarski uložak s MBS: 130017160, OIB: 91117055934, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupština ovog pripojenog društva i Skupština društva preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o.;

- LIČKO SELO društvo s ograničenom odgovornošću za turizam i graditeljstvo, sa sjedištem u Lovincu, Sveti Rok 202, upisano kod Trgovačkog suda u Rijeci, u registarski uložak s MBS: 020038897, temeljem Ugovora o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine i Odluka o pripajanju od 29. svibnja 2013. godine, koje su donijele Skupština ovog pripojenog društva i Skupština društva preuzimatelja STANOVI JADRAN d.o.o. Društvu, kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo JADRAN SOLAR d.o.o. MBS: 080530081, OIB: 88680117715, temeljem Ugovora o pripajanju od 20. listopada 2014. godine i odluke Skupštine ovog društva i odluke Skupštine društva koje se pripaja od 20. listopada 2014. godine.

Preoblikovanje subjekta upisa:

Odlukom članova Društva od 21. listopada 2016. godine, Društvo je preoblikovano iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo.

5.1.6 Misija, vizija, dugoročni ciljevi i strategija poslovanja Izdavatelja

Vizija

Postati vodeća kompanija u regiji u segmentu upravljanja nekretninama te upravljanja poslovanjem u ugostiteljskoj i smještajnoj industriji. Kreirati i primjenjivati nove trendove na tržištu u hoteljerstvu i ugostiteljstvu.

Misija

Potičemo tržište nekretnina investirajući i prilagođavajući pojedinu nekretninu određenoj industriji. Koristeći know-how i tehnologiju optimiziramo poslovanje i stvaramo vrijednost nekretninama namjenjenim za prodaju. Pažljivo biramo detalje u svrhu podizanja standarda u nekretninskoj industriji kako bi se našim klijentima osigurala najbolja kvaliteta, komfor i vrijednost na uloženo.

Dugoročni ciljevi

Usmjerenost na kombinaciju održivog razvoja kvalitete proizvoda i usluga i sinergijske učinke takve poslovne djelatnosti, kada se učine izglednim financijski, tržišni i ostali potrebni uvjeti u području razvoja i/ili prodaje na tržištu nekretninskih projekata, turizma i ugostiteljstva, s posebnim naglaskom na širenje poslovanja Društva u hotelski business, budućim ulaganjem u boutique hotele (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama) i Niskobudžetne Lifestyle hotele (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama) kao što su Zagreb, Dubrovnik, Split, Šibenik i drugi u Republici Hrvatskoj, kao i turistički značajnim centrima regije.

Strategija poslovanja

U budućem poslovanju zauzet će se proaktivno djelovanje u onim smjerovima koji predstavljaju artikulaciju usmjerenosti tvrtke prema poslovima koji pružaju vrlo ostvarivu kontroliranu uspješnost.

5.2 Ulaganja

5.2.1 Opis (uključujući iznos) glavnih ulaganja Grupe za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama do datuma registracijskog dokumenta

Izdavatelj je 2016. godine kupio udjele u tvrtki Winter d.o.o. te nekretninu u Šibeniku koju planira rekonstruirati u namjenu hotela, dok su ostala ulaganja u tijeku.

Hotel Blanca Resort & Spa

U travnju 2016. godine je kupljen udjel od 89% u Winter d.o.o. u čijem je vlasništvu Hotel Blanca Resort & Spa. Hotel Blanca Resort & Spa je hotel s 5 zvjezdica smješten na planini Vlačić u srednjobosanskom kantonu, 26 km udaljen od grada Travnika. Hotel ima 56 smještajnih jedinica podijeljenih u 3 kategorije: 38 soba, 16 apartmana i 2 VIP apartmana. Ukupan broj ležaja je 132. Popratni sadržaj hotela sastoji se od restorana, ski bara, wellness zone, igraonice i kongresnog prostora od 100 sjedećih mjesta.

Hotel Baština Šibenik

Izdavatelj je u studenom 2016. godine kupio objekt pokraj projekta Peškarija za iznos od 5.080.000,00 kuna čime u svom vlasništvu ostvaruje oko 45 metara prvog reda uz obalu. Objekt ima oko 445 metara četvornih neto prostora bez komunikacija prema starom projektu napravljenom 2001. godine. U prizemlju objekta nalaziti će se ugostiteljski dio od oko 100 četvornih metara, dok bi se na katu i u potkrovlju nalazio spavaći

dio s 14 smještajnih jedinica na ukupno 360 četvornih metara. Projekt je predan za ishodovanje građevinske dozvole u veljači 2018. godine. Uz ovaj objekt, Izdavalatelj bi dodatno koristio 3 sobe iz samostojećeg objekta koji je sastavni dio projekta Peškarija čime bi upravljao s ukupno 17 smještajnih jedinica.

Izdavalatelj je ugovorio novo projektiranje u veljači 2017 godine koje još nije završeno o čemu je detaljnije napisano u točki 5.2.2 Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) u II dijelu ovog Prospekta.

Tablica 9. Izvršena ulaganja prema projektima u 2015., 2016. i 2017. godini

DOSADAŠNJA ULAGANJA PREMA PROJEKTIMA I GODINAMA (HRK)			
GODINA	ranije i 2015.	2016.	2017. (izvršena)
Hotel Blanca Resort & Spa	nije bilo ulaganja	20.421.430,00	0,00
Hotel Baština	nije bilo ulaganja	5.080.000,00	0,00
UKUPNO	nije bilo ulaganja	25.501.430	0,00

Napomena: Hotel Baština se smatra samo kupnja. U idućoj točki se vodi ulaganje u tijeku stavljanje nekretnine u funkciju.

Izvor: Izdavalatelj

5.2.2 Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko)

Projekt “Peškarija”

Projekt “Peškarija” nalazi se na šibenskoj rivi na bivšoj peškariji (ribarnici) po kojoj je i dobio ime, Udaljen je samo 100 metara zračne linije od katedrale sv. Jakova koja je pod zaštitom UNESCO-a. Zemljište površine 1.061 m² nalazi se u podnožju srednjovjekovnog gradskog zida, okruženo crkvom sv. Dominika i sačuvanim krilom Dominikanskog samostana kroz čije prizemlje prolazi gradska ulica, buta Harolda Bilinića. Atraktivnost lokacije okružene poviješću, te sve kompleksnije potrebe uvjetovane današnjim načinom života zahtijevali su posebnu posvećenost, kako izgledu same zgrade tako i oblikovanju unutarnjih prostora. Projekt se sastoji od ukupno 7 stanova različitih veličina od 90 m² do 180 m² s pogledom na more te zajednički vrt u sredini. Svaki stan bit će jedinstveno dizajniran i orijentiran na “outdoor living”, prilagođavajući se time načinu života dalmatinskog podneblja. U prizemlju zgrade nalazit će se dva poslovna prostora čije je glavno pročelje orijentirano na šibensku rivu, dok će stražnji dio zgrade biti namijenjen garažnom prostoru i pomoćnim prostorijama.

Investicija izgradnje poslovno-stambenog kompleksa sa 7 stanova od ukupno cca 900 četvornih metara i 350 četvornih metara poslovnog prostora iznosi 24 milijuna kuna, što uključuje kupnju zemljišta, te izgradnju prema projektu i troškovniku izvedbenog projekta.

Društvo je za projekt namirilo sve troškove vezane za zemljište, projektante, dozvole i gradske doprinose i pristojbe s 8,7 milijuna kuna. U 2017. i 2018. godini na sanaciju susjednih objekata, temeljenje i sanaciju stijenske mase, kao i gradnju do faze dvije etaže betonskih radova te branding za budući ugostiteljski dio potrošeno je 4.922.295,45 kuna što se financiralo sredstvima iz provedene dokapitalizacije matičnog društva Stanovi Jadran d.d. za koju je odluka donesena na Skupštini Društva 31. ožujka 2017. godine. Projekt je dogovorenim ugovorima opterećen sa dodatnih 2.332,650,09 kuna.

Preostali iznos bi se također financirao sredstvima iz provedene dokapitalizacije matičnog društva Stanovi Jadran d.d. za koju je odluka donesena na Skupštini Društva 31. ožujka 2017. godine.

Vile Orašac

U Orašcu, mjestu 15 km udaljenom od Dubrovnika, predviđen je projekt kompleksa četiri luksuzne vile s bazenima. Svaka vila imat će visoku razinu udobnosti u dnevnim i spavaćim prostorima, wellness zonu sa saunom i prostorom za odmor te vanjski bazen s atraktivnim pogledom na more i Elafitske otoke. Vile će biti smještene kaskadno jedna iznad druge osiguravajući privatnost korisnicima bogatom hortikulturom i ozelenjenim krovovima. Vile će imati 158, 334, 368 i 594 četvornih metara, sa po 2, 4, 5 i 6 soba s kupaonicama. Podrumski dio kompleksa bit će rezerviran za garažna mjesta, te za pomoćne prostorije koje su u službi savršenog funkcioniranja cjelokupnog kompleksa. Izdavalatelj je pokrenuo postupak izmjene i dopune akta za građenje zbog izmjene prostornog plana koji omogućuje značajne uštede u investiciji. U veljači 2018. godine izdane su izmjene i dopune lokacijske dozvole, te se pristupilo ishodovanju izmjene i dopune potvrde glavnog projekta po kojem aktu se smije pristupiti gradnji.

Do dana pisanja ovog Prospekta Izdavalatelj je investirao 1.386.912,65 kuna što se odnosi na sve potrebne naknade za ishođenje građevinske dozvole uključujući projektiranje, komunalnu naknadu, vodni doprinos, nedostajuća parkirna mjesta, izmjene i dopune dozvole, čišćenje parcele, izrada studije profitabilnosti, geodetske usluge i istraživanje tla, dok je zemljište koštalo 6.129.221,15 kuna.

Vrijednost potrebnog daljnjeg ulaganja gradnje i opremanja vila od oko 15 milijuna kuna namirio bi se iz HBOR-ovog kredita prema programu kreditiranja turističkog sektora sa kamatnom stopom od 2% za područja posebne državne skrbi na rok od 17 godina i početak od 4 godine.

“Etno selo” Mokošica

“Etno selo” Mokošica zamišljeno je kao spoj tradicionalne arhitekture, gastronomskih doživljaja i odmora u unikatnom prirodnom okruženju. Vizualno je i funkcionalno oblikovan u tri dijela: smještajno-gastronomski, sportski, te vidikovac. Središnji trg povezuju dvije kamene kuće za smještaj s ukupno 20 osoba, te gastronomski dio koji uključuje konobu sa etno muzejom i vinoteku, te malu kamenu kuću sa unutarnjim ognjištem, vanjski roštilj i dio za blagovanje na otvorenome. Drugi dio kompleksa definiran je kao fitness i wellness zona sa parnom kupelji, saunom, jacuzzijem, unutarnjim sunčalištem, bazenom i sunčalištem na otvorenom. Za vanjsku rekreaciju predviđen je zog za balote. Na krajnjem rubu nalazi se vidikovac s kojega se pruža pogled na cijelo selo.

Do dana pisanja ovog Prospekta Izdavatelj je investirao kuna 183.923,00 što se odnosi na projektiranje i geodetske usluge.

Creme de la Perfection

Lokacija je na samoj obali mora, u Rijeci Dubrovačkoj, okružena mirisnom mediteranskom vegetacijom, n kojoj su predviđene tri vile vrlo visoke kvalitete gradnje modernog dizajna. Poseban je naglasak stavljen na otvorenost dnevnih prostorija i postizanje savršenog sklada između unutarnjeg i vanjskog prostora. U svrhu toga dnevni prostori bit će odijeljeni od terasa samo staklenim stjenkama kako bi se ljepota pogleda na more i prirodno okruženje prenijela i na unutarnje prostore. Dodatnu vrijednost činit će prostrane terase sa bazenom i prostorom za druženje, te vrtovi koji zaokružuju cjelokupan dojam. Projekt se sastoji od partnerstva između Stanova Jadran d.d. i Nova Nekretnine d.o.o. Trenutno, u projektu su 3 parcele od kojih je jedna u vlasništvu Stanova Jadran d.d., a druge dvije u vlasništvu Nova Nekretnine d.o.o. Izdavatelj je promijenio arhitekta objekta te zatražio dozvolu. Planirano dobivanje dozvole je do ljeta 2018.

Do dana pisanja ovog Prospekta Izdavatelj je investirao 202.253,00 kuna što se odnosi na projektiranje, čišćenje parcele, geodetske usluge i istraživanje tla. Izdavatelj je promijenio arhitekta objekta te zatražio dozvolu što je ugovoreno na iznos od 133.920,00 kuna od čega je plaćen avans 66.960,00 kuna. Ostatak od ukupne investicije do izgradnje, u iznosu od oko 8 milijuna kuna, bi se financirao iz sredstava dokapitalizacije ili od prodaje ostalih nekretnina nakon izgradnje. Planirano dobivanje dozvole je do ljeta 2018. Za sada, projekt osim dogovorenog ugovora s nadzorom u iznosu 97.500 kn i ostatka cijene za projektiranje, nije opterećen drugim ugovornim obvezama.

Hotel Baština Šibenik

Investicija kupnje postojećeg objekta s 3 etaže (Priz + 1K + Potk) i rekonstrukcije u budući hotel i poslovne prostore namijenjene u turističke svrhe iznosi oko 11 milijuna kuna.

Iznos od 5,08 milijuna kuna za kupnju objekta financiran je dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz kredita Karlovačke banke uz 3% promjenjivu kamatnu stopu i rok otplate 7 godina bez počeka, dok bi se rekonstrukcija financirala HBOR kreditom za ovakvu vrstu objekta s kamatnom stopom od 3% na 17 godina i 4 godine počeka. Društvo namjerava reprogramirati kredit Karlovačke banke kroz financiranje HBOR-om pri čemu bi trebali uplatiti oko 1 milijun kuna kako bi stekli 25% financiranja iz vlastitih sredstava te zadovoljili uvjete HBOR-a.

Projekt je za sada opterećen ugovorom za projektiranje i konzultantskim ugovorima od čega je dio već plaćen iz provedene dokapitalizacije matičnog društva Stanovi Jadran d.d. za koju je odluka donesena na Skupštini Društva 31. ožujka 2017. godine, a preostale ugovorene obveze iznose 160.687 kn.

5.2.3 Informacije o glavnim budućim ulaganjima Grupe na koja su se njihova rukovodeća tijela već obvezala

Hotel Blanca Resort & Spa

Investicija za proširenje hotela za 28 dodatnih smještajnih jedinica i 2 kongresne sobe te moderniju kotlovnici i osvježanje postojećeg objekta iznosi 12.665.000,00 kuna.

Potrebna sredstava pokrit će se iz dobiti poslovanja, dokapitalizacije Winter d.o.o. od strane Stanova Jadran d.d. i kreditom. Planirano je dezinvestiranje iz apartmanskog dijela kojim Winter d.o.o. može uprihoditi i do 8.940.000,00 kuna što bi se koristilo za proširenje smanjivši visinu potrebnog kredita.

Projekt za sada nije opterećen ugovornim obvezama.

Tablica 10. Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja

BUDUĆE DOGOVORENE OBVEZE	
GODINA	2019.
Hotel Blanca Resort & Spa	12.665.000,00 kn
UKUPNO	12.665.000,00 kn

Izvor: Izdavatelj

6 PREGLED POSLOVANJA

6.1 Osnovne djelatnosti

6.1.1 Opis i ključni čimbenici koji se odnose na prirodu poslovanja Grupe i njegove osnovne djelatnosti, gdje se navode glavne kategorije proizvoda koje prodaje i/ili usluga koje pruža za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama

Temeljem upisa u sudski registar predmet poslovanja Društva čine sljedeće djelatnosti:

- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- Poslovanje nekretninama
- Usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Osnovne djelatnosti Izdavatelja su poslovanje nekretninama, kupnja i prodaja vlastitih nekretnina, iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama i poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina, odnosno razvoj nekretninskih projekata te prodaja i/ili iznajmljivanje istih.

Dana 31.12.2017. Izdavatelj je imao 7 projekata od kojih 3 projekta imaju dozvole za građenje. U tijeku je gradnja na projektu Peškarije u Šibeniku čija se dozvola konzumira, dok će se za Hotel Baštinu ići u izmjene dozvole, dok se za Vile Orašac d.o.o. već išlo sa izmjenama dozvole.

Stanovi Jadran Grupa nema podružnice, već jednu poslovnu jedinicu smještenu u Splitu koja je zadužena za logističku, računovodstvenu, pravnu i prodajnu podršku poslovanju.

Grupa uključuje poslovanje Društva i četiri povezana društva:

- **VILE ORAŠAC d.o.o.**, 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 100% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- **MEDITERAN GRADNJA d.o.o.**, 20236 Mokošica, Rožat, Rožat Gornji 47 - Izdavatelj ima tri udjela koji predstavljaju 93% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- **“WINTER” d.o.o.**, Travnik, Babanovac bb, F BiH - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 89% osnovnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu,
- **NOVA NEKRETNINE d.o.o.**, 20232 Trsteno, Za Gospom 6 - Izdavatelj ima udjel koji predstavlja 78% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

Osnovna djelatnost Stanovi Jadran Grupe je poslovanje nekretninama i poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina odnosno razvoj nekretninskih projekata te prodaja i/ili iznajmljivanje istih.

Izdavatelj trenutno upravlja s 56 smještajnih jedinica u jednom hotelu u Bosni i Hercegovini s oko 20.000 noćenja godišnje. Hotel se pozicionira kao skijaški, kongresni (konferencijski) i wellness kompleks boutique hotela i apartmana (Blanca Ski, Conference & Spa Resort) i najbolji planinski kompleks ove vrste u Bosni i Hercegovini, za što je i nagrađivan (Wellness Award 2011 – centar za promociju wellness i spa (Klub privrednih novinara RS), Zlatna ugostiteljska kruna 2011 (najbolji hotel u kategoriji hotel resort & spa) – Udruženje hotelijera i restoratera BiH, Najbolji planinski hotel 2012 – Novosadski sajam (međunarodni sajam turizma), Turistička prizma 2013. – Novosadski sajam (nagrada za kvalitetu), Certifikat bonitetne izvrsnosti „A“ razred za 2016. – Bisnode BH d.o.o. Sarajevo), koji s visoko komfornim i atraktivno

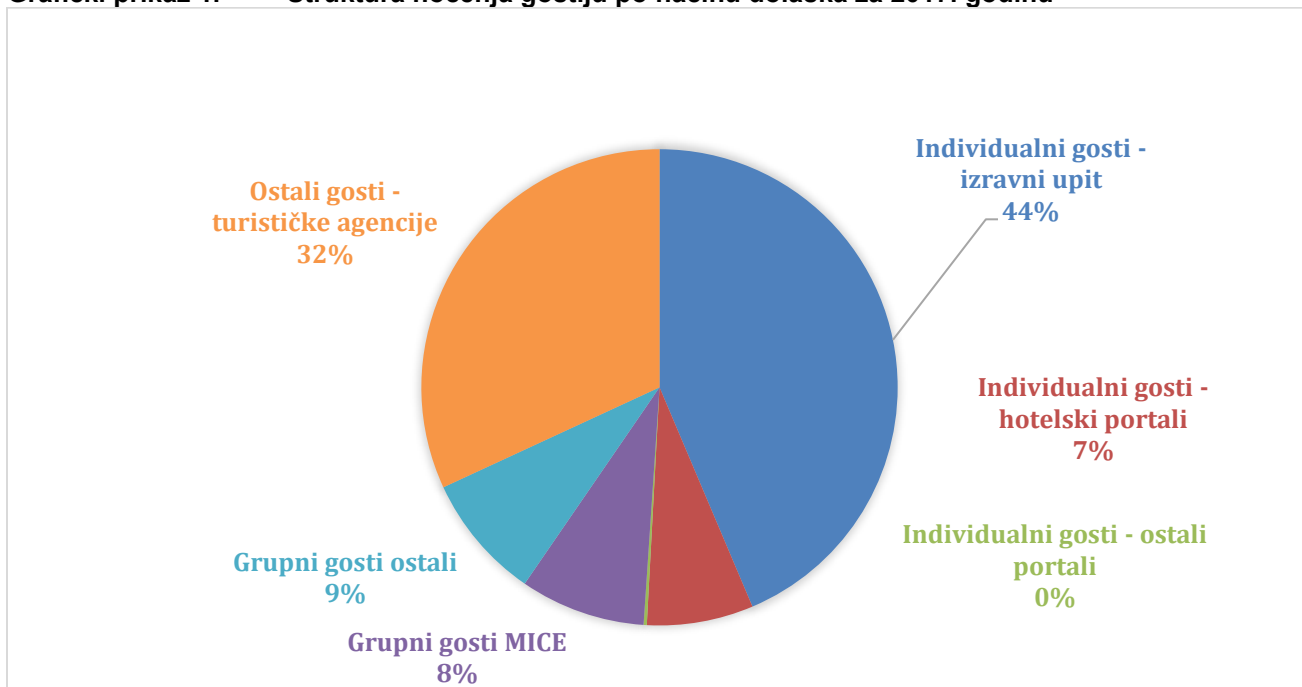
dizajniranim sadržajima te s raznovrsnim personaliziranim uslugama (full service) na razini četiri međunarodne zvjezdice (upscale) odnosno pet zvjezdica prema bosansko-hercegovačkim standardima (5*) te s mogućim članstvom u jednom od globalnih hotelskih marketinških konzorcija (saveza), obiteljima s djecom, raznovrsnim grupama i drugim gostima srednje, više srednje i visoke kupovne moći iz urbanih područja Bosne i Hercegovine, Hrvatske i drugih zemalja, pruža zimski odmor (skijanje), mogućnosti organizacije manjih kongresa te sastanaka i seminara, raznovrsne wellness programe, programe posebnih interesa i druge doživljaje tijekom cijele godine, na atraktivnoj planinskoj lokaciji visokih ambijentalnih vrijednosti u srcu Bosne i Hercegovine.

Tablica 11. Ključni pokazatelji - Blanca Resort & Spa

	2015	2016	2017	CAGR %
Broj dolazaka	9.638	11.517	10.630	5,02
Broj noćenja	17.567	20.245	18.888	3,69
Noćenja domaćih gostiju	9.562	9.627	7.524	-11,29
Noćenja stranih gostiju	8.005	10.618	11.364	19,15
Prodane smještajne jedinice	9.105	9.861	9.160	0,30
Broj prodanih dana	163	176	164	0,31
Prosječna neto cijena smještajne jedinice (BAM)	81,81	94,63	108,86	15,35

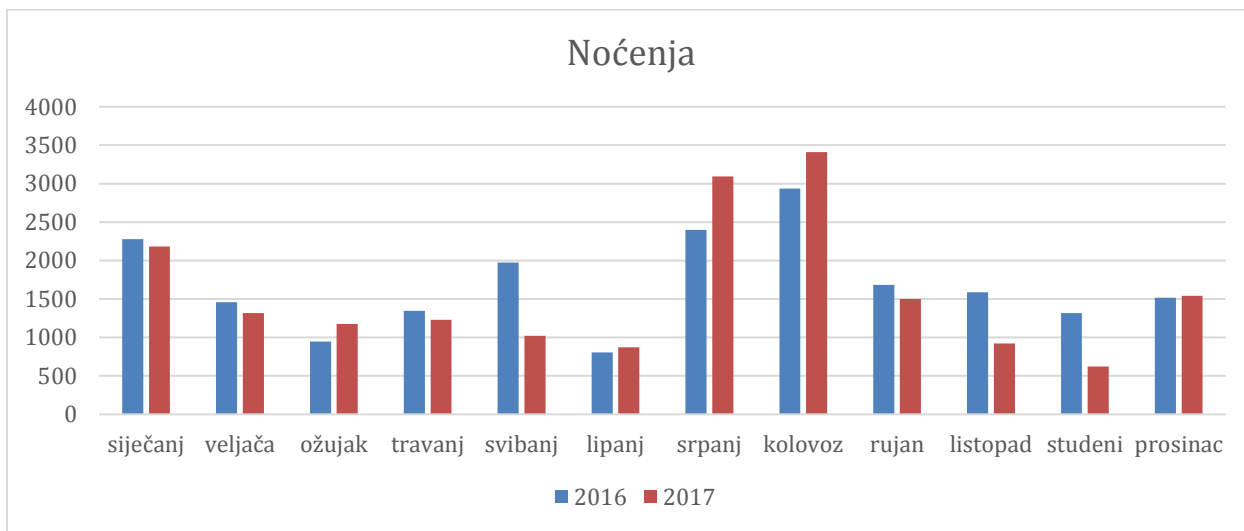
Izvor: Winter d.o.o.

Grafički prikaz 1. Struktura noćenja gostiju po načinu dolaska za 2017. godinu



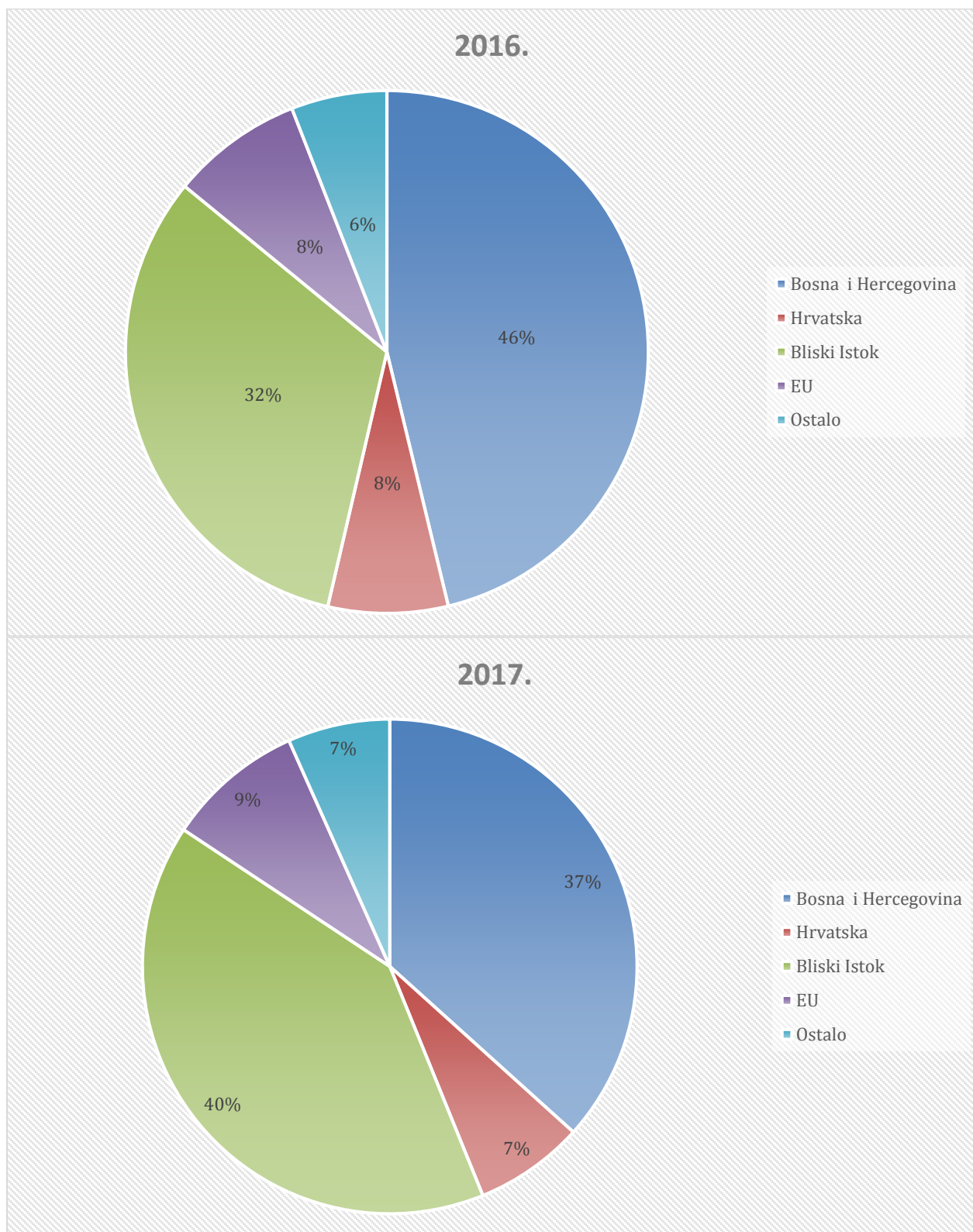
Izvor: Winter d.o.o.

Grafički prikaz 2. Noćenja kroz godinu za 2016. i 2017. godinu



Izvor: Winter d.o.o.

Grafički prikaz 3. Struktura noćenja gostiju za 2016. i 2017. godinu



Izvor: Winter d.o.o.

6.1.2 Naznaka svih značajnih novih proizvoda i/ili usluga koje su uvedene te status razvoja novih proizvoda ili usluga u mjeri u kojoj je javno objavljen

Izdavatelj (i njegova ovisna društva) će poslovati na dva tržišta:

TURIZAM

- Hotelijerstvo
- Vile za odmor
- Agro-turizam

NEKRETNINSKO TRŽIŠTE

- Stanovi za prodaju
- Vile za prodaju
- Poslovni prostori za najam

HOTELIJERSTVO

U hotelu Blanca Resort & Spa tijekom zadnje 3 godine održano je ukupno 334 kongresa, od čega 2014. godine 95, 2015. godine 109, a 2016. godine 130 kongresa. Zbog velikog interesa, a limitirane ponude, Izdavatelj ima u planu proširenje postojećeg smještaja za 28 smještajnih jedinica i proširenje kongresnog kapaciteta novim, većim i bolje opremljenim konferencijskim dvoranama te proširenje popratnih sadržaja.

Izdavatelj je 2016 godine kupio nekretninu u Šibeniku koja će se prenamijeniti u Hotel Baštinu s 14 + 3 smještajnih jedinica uz obalu i UNESCO zaštićenu katedralu. Za očekivati je kako će nekretnina biti u funkciji u travnju 2019 godine.

VILE ZA ODMOR

Izdavatelj ima otvoreno gradilište u Orašcu, Dubrovnik gdje će se graditi 4 vile s 17 smještajnih jedinica i popratnim sadržajem kao što su bazen, garažno mjesto i roštilj. Za očekivati je da će objekti biti u funkciji u prosincu 2018. zbog zabrane izvođenja građevinskih radova u trajanju od oko 5 mjeseci godišnje.

Postoji snažna konkurencija na području cijelog Mediterana (posebno u primarnim konkurentskim destinacijama). U Hrvatskoj konkurenciju vidimo samo u Istri (sekundarna konkurentska destinacija) zbog male ponude vila u (južnoj) Dalmaciji, gdje Izdavatelj vidi izniman potencijal.

Vile Orašac bi se trebale pozicionirati kao vodeći mali kompleks vila na području Dubrovačke rivijere i šire regije (Dalmacija), koji sa sadržajima na razini od pet do šest međunarodnih zvjezdica (upper upscale / luxury) odnosno pet zvjezdica prema hrvatskim standardima (5*) te s profesionalnim i visoko personaliziranim uslugama, gostima iz Europe i svijeta nudi doživljaje odmora u izrazito komfornim i moderno uređenim vilama koje su integrirane s prirodnim okruženjem te pružaju atraktivne poglede na more i Elafitske otoke.

Primarni turistički proizvodi za Vile Orašac su:

- Ljetni (glavni) odmor (uglavnom u trajanju od oko sedam dana);
- Proljetni / jesenski odmor (uglavnom u trajanju od pet do sedam dana).
- Sekundarni turistički proizvodi za Vile Orašac su:
- Kratki (vikend) odmori (uglavnom u trajanju od dva do četiri dana);
- Ture (kružna putovanja) Dalmacijom (uglavnom u trajanju od sedam do deset dana, od čega jedan ili dva dana u Kompleksu);
- Sastanci za manje grupe (uglavnom u trajanju od oko dva dana);

- Insentiv programi / nagradna putovanja (uglavnom u trajanju od dva do četiri dana ili oko sedam dana)

Vile Orašac će biti otvorene za goste u razdoblju od sredine / kraja ožujka do početka / sredine studenog (najviše osam (8) mjeseci), s mogućnošću povremenih otvorenja u razdoblju od početka prosinca do kraja veljače u slučaju veće potražnje za korištenjem kompleksa (npr. tijekom novogodišnjih blagdana). Targetirano tržište su sljedeće države: Francuska, Njemačka, Rusija i Ujedinjeno Kraljevstvo te Austrija, Danska, Finska i Italija.

AGROTURIZAM

Agroturizam kao nova grana turizma u Hrvatskoj je tek stupila na scenu i jako je interesantna stranim državljanima koji posjećuju Hrvatsku. Izdavalatelj namjerava investirati u ovaj jedinstveni segment tržišta spajajući modernu arhitekturu s tradicijom kako bi osigurali nezaboravno iskustvo gostu. Izdavalatelj ima projekt rekonstrukcije objekta na području Mokošice, Dubrovnik sa 10 smještajnih jedinica i popratnim sadržajem konobe, bazena, boćališta i fitness zone. U planu je da se projekt realizira do početka ljetne sezone 2019.

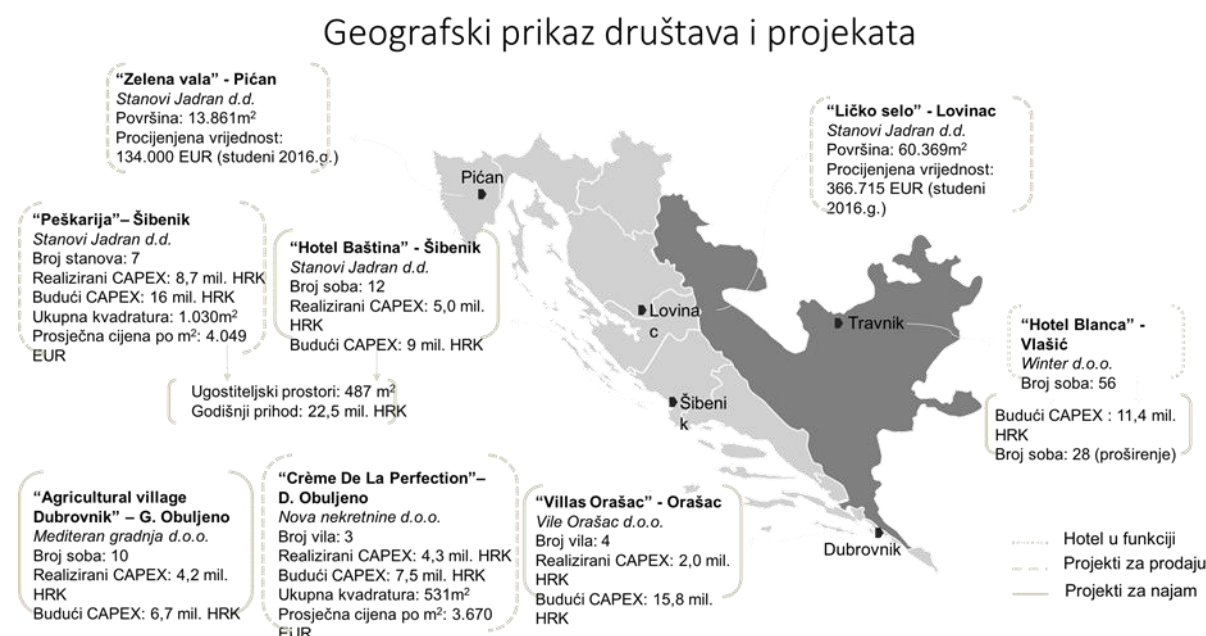
STANOVI ZA PRODAJU

Izdavalatelj trenutno posluje u nekretninskoj industriji na način da gradi objekte sa luksuznim stanovima na iznimnim lokacijama koji su namijenjeni dezinvestiranju. Prizemlje objekta činit će poslovni prostori koje Izdavalatelj ima namjeru zadržati u svom vlasništvu i urediti. Najmoprimac poslovnih prostora bit će društvo u kojem Izdavalatelj planira držati 25% udjela te će iznos najma biti izražen u visini postotka od prihoda. Stanovi će se prodavati za vrijeme gradnje kako bi Izdavalatelj što prije dobio sredstva za akviziranje novih projekata s iznimnim povratima i brzini stavljanja nekretnine u funkciju.

VILE ZA PRODAJU

Vile koje Izdavalatelj planira izgraditi prodavat će se kao jedinice jer Izdavalatelj smatra kako tržište vila u Hrvatskoj gotovo pa i ne postoji. Tržište gdje individualci ili obitelji žele vilu za cijenu koju sada mogu dobiti za stan na ne pretjerano atraktivnoj lokaciji bi tek trebalo izrasti zbog promjena načina života. Izdavalatelj planira izgraditi tri vile s pripadajućim bazenima i fitnessom u Mokošici, Dubrovnik koje su namijenjene za prodaju. Svaka od vila je napravljena po kategorizaciji tako da novi vlasnici mogu biti i poduzetnici koji žele iznajmljivati vile.

Grafički prikaz 4. Geografski prikaz društava i projekata



Izvor: Izdavatelj

6.2 Glavna tržišta

Izdavatelj svojim proizvodima i uslugama konkuriра na domaćem i inozemnom tržištu. Većina prihoda Izdavatelja će biti prihodi od prodaje robe i usluga na domaćem tržištu što do sada nije bio slučaj, već je to bio prihod od financijske imovine. Glavno tržište na koje se Izdavatelj oslanja je tržište turizma, a zatim nekretninsko tržište.

U 2015. godini ostvareni su ukupni poslovni prihodi od 187.646,00 kuna od čega se 131.920,00 kn odnosi na prihode od usluga, 4.620,00 kuna na prihode od otpisa i naknadnih odobrenja i 51.106,00 kuna na ostale prihode. Ukupni financijski prihodi iznosili su 240.250,00 kuna i to za realizirane dobitke od prodaje dionica 21.414,00 kuna, prihode od dividendi 15.845,00 kuna i kamate po kreditima i tečajne razlike 72.991,00 kuna. Svi su prihodi ostvareni u Republici Hrvatskoj.

U 2016. godini ostvareni su ukupni poslovni prihodi od 4.588.349,00 kuna od čega se 4.375.543,00 kn odnosi na prihode od usluga, 145.474,00 kuna na prihode od prodaje imovine, 20.541,00 kuna na prihode od otpisa i naknadnih odobrenja i 46.791,00 kuna na ostale prihode. Ukupni financijski prihodi iznosili su 3.897.794 kuna i to za realizirane dobitke od prodaje dionica 3.558.124,00 kuna, prihode od dividendi 172.487,00 kuna i kamate po kreditima i tečajne razlike 167.183,00 kuna. Prihodi su ostvareni u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

Grupa Stanovi Jadran je u 2016. godini imala ukupan poslovni prihod od 7.449.209 kn a na tvtku kćer Winter d.o.o., iznosi 4.342.715,00 kuna za prihode od prodaje.

U 2017. godini ostvareni su ukupni poslovni prihodi od 7.789.000,00 kuna od čega se 7.335.219,00 kn odnosi na prihode od usluga, 21.782,00 kuna na prihode od otpisa i naknadnih odobrenja i 431.999,00 kuna na ostale prihode. Ukupni financijski prihodi iznosili su 395.982 kuna i to za realizirane dobitke od prodaje dionica 50.799,00 kuna, prihode od dividendi 5.122,00 kuna i kamate po kreditima i tečajne razlike 340.061,00 kuna. Prihodi su ostvareni u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

Grupa Stanovi Jadran je u 2017. godini imala ukupan poslovni prihod od 7.789.000 kn, a na tvrtku kćer Winter d.o.o., iznosi 7.232.607,00 kuna za prihode od prodaje i 351.398,00 kuna za ostale poslovne prihode.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku slijede parametri koji su značajna odrednica u poslovanju:

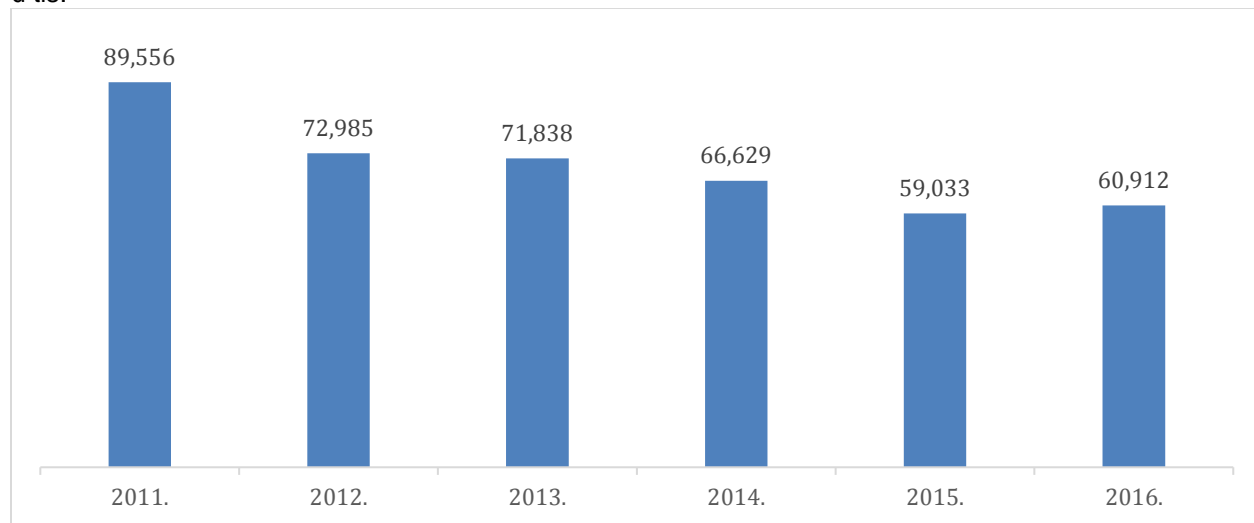
U 2017. zabilježeno je 17.430.580 dolazaka i 86.200.261 noćenja turista u turističkim smještajnim objektima u Republici Hrvatskoj. Ostvareno je 12.7% više dolazaka i 10.6% više noćenja turista u 2017. u odnosu na 2016. u turističkim smještajnim objektima u Republici Hrvatskoj.

U strukturi dolazaka stranih turista najviše dolazaka ostvarili su turisti iz Njemačke (2,6 mil), Slovenije (1,2 mil), Austrije (1,3 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Mađarske i Slovačke.

U strukturi noćenja stranih turista najviše noćenja ostvarili su turisti iz Njemačke (17 mil), Slovenije (7,1 mil), Austrije (7 mil), Italije, Poljske, Češke, Ujedinjene Kraljevine, Francuske, Mađarske i Slovačke.

Pored turizma, Izdavalatelj se bavi i tržištem luksuznih nekretnina - stanova i vila. Od 2008. do danas, tržište nekretnina se prepolovilo što je veliki rizik Izdavalatelju. Međutim, kada se gleda tržište luksuznih nekretnina, potražnja je prisutna, dok je ponuda jako mala. Upravo zbog toga, Izdavalatelj smatra da su lokacija i uređenje jako bitni za izlazak na ovo tržište.

Grafički prikaz 5. Broj ostvarenih kupoprodaja nekretnina u Hrvatskoj u tis.



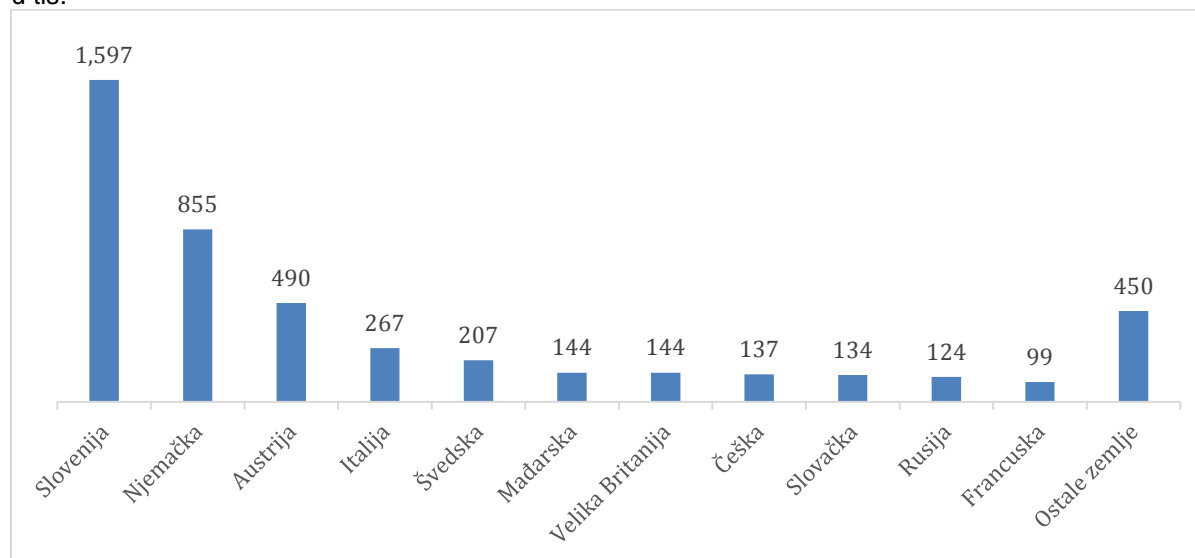
Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave- Statistika poreza na promet nekretnina

Napomena:

-navedeni pregled ne sadrži statističke podatke o ukupnoj kupoprodaji, već samo o kupoprodaji nekretnina za koje je Porezna uprava utvrdila porez i izdala rješenje

-podaci za 2014.*, 2015.* a pogotovo za 2016.* godinu nisu konačni budući da je u tijeku donošenje rješenja o razrezu poreza na promet nekretnina

Grafički prikaz 6. Pregled broja kupoprodaja nekretnina za 2017. u kojima je obveznik poreza na promet nekretninama stranac u tis.



Izvor: Porezna Uprava

6.3 Utjecaj iznimnih čimbenika na informacije iz točaka 6.1 i 6.2 Registracijskog dokumenta

Izdavatelj smatra kako nema utjecaja iznimnih čimbenika.

6.4. Prikaz informacija o patentima, licencama, značajnim ugovorima ili novim proizvodnim procesima

Izdavatelj i s njim povezana društva nisu ovisni o bilo kakvim patentima, licencama ili novim proizvodnim procesima niti su vezani ugovorima koji se odnose na patente, licence ili nove proizvodne procese, koji bi imali značajan utjecaj na profitabilnost njegovog poslovanja. U svom poslovanju, Izdavatelj koristi vlastiti žig.

6.5 Konkurentski položaj

Cilj Izdavatelja je postati lider u dva segmenta: tržišta boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama") i tržišta Niskobudžetnih Lifestyle Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama)

Tržište boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama") u Hrvatskoj je tek u nastajanju. Sam segment boutique heritage hotela na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama broji svega 268 soba i apartmana s 437 kreveta. Iako mnogo soba za iznajmljivanje trenutno djeluje kao hoteli baštine, u nemogućnosti su povećati prihode zbog nedostajuće kategorizacije. Prvi takav hotel, Izdavatelj namjerava otvoriti u Šibeniku već u 2018 godini. Šibenik trenutno ima samo jedan boutique hotel s kategorizacijom četiri zvjezdice hotela baštine na visoko

vrijednoj povijesnoj lokaciji. Ovakve vrste hotela ostvaruju prihode između 52.000 EUR do 77.500 EUR po sobi na području od Zadra do Dubrovnika.

S druge strane, tržište Niskobudžetnih Lifestyle Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama) gotovo pa i ne postoji u Hrvatskoj. Hrvatska ukupno broji 317 hotela s tri zvjezdice koji imaju 21.008 smještajnih jedinica, odnosno 41.520 stalnih kreveta. Izdavatelj ne raspolaže s podacima koliko hotela s tri zvjezdice ima preko 70 soba, dok u prosjeku samo 4 županije imaju preko 70 soba po hotelu i to Istarska, Primorsko-goranska, Ličko-senjska i Dubrovačko-neretvanska. Izdavatelj se, u ovom segmentu, planira fokusirati na županije Splitsko-dalmatinsku, Zadarsku, Dubrovačko-neretvansku i Grad Zagreb. U svijetu je trend da se sve više hotelskih grupa poput Accor Grupe, Starwood Hotels & Resorts i Marriot International, Carlson Rezidor Hotel Grupa orijentira na ovaj segment što je ekonomski najisplativiji segment i najtraženiji prilikom putovanja.

Izdavatelj već upravlja Hotel Blanca Resort & Spa putem tvrtke kćeri Winter d.o.o. u kojoj drži 89% udjela i koji je već višestruko nagrađivan kao najbolje ski i resort u Bosni i Hercegovini (Wellness Award 2011 – centar za promociju wellness i spa (Klub privrednih novinara RS), Zlatna ugostiteljska kruna 2011 (najbolji hotel u kategoriji hotel resort & spa) – Udruženje hotelijera i restoratera BiH, Najbolji planinski hotel 2012 – Novosadski sajam (međunarodni sajam turizma), Turistička prizma 2013. – Novosadski sajam (nagrada za kvalitetu), Certifikat bonitetne izvrsnosti „A“ razred za 2016. – Bisnode BH d.o.o. Sarajevo).

7 ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

7.1 Opis Grupe i položaja koji Izdavalatelj ima u Grupi

JADRAN KAPITAL d.d. kao Vladajuće društvo Izdavalatelja ima 229.540 dionica Izdavalatelja koje predstavljaju 60,21% temeljnog kapitala Izdavalatelja i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u Izdavalatelju.

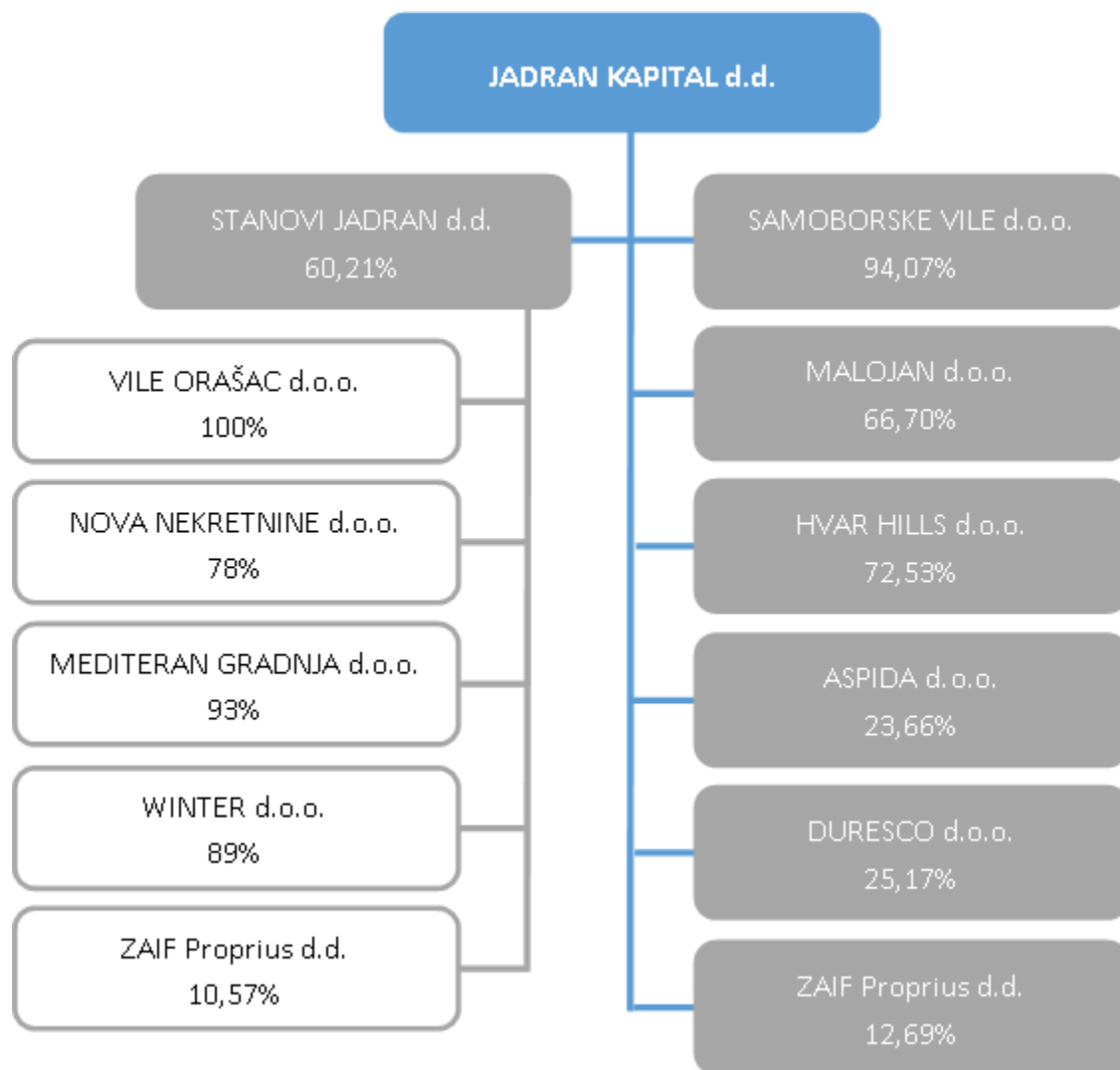
Grupu Jadran Kapital, osim Izdavalatelja, čine ovisna društva u kojima JADRAN KAPITAL d.d. ima poslovne udjele kako slijedi:

- SAMOBORSKE VILE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Vladajuće društvo ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 94,07 % temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- MALOJAN d.o.o. za građenje i usluge, Split, (Grad Split) Kralja Zvonimira 14/IX – Vladajuće društvo ima dva poslovna udjela koji predstavljaju 66,70% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- HVAR HILLS d.o.o. za vinogradarstvo, vinarstvo i trgovinu, Vrbanj (Grad Stari Grad) Vrbanj 191 (prije PLANČIĆ, d.o.o. za vinogradarstvo, vinarstvo i trgovinu, Svirče (Općina Jelsa), Vrbanj, otok Hvar) – Vladajuće društvo ima 56.578 poslovnih udjela koji predstavljaju 72,53% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

JADRAN KAPITAL d.d. ima manjinske udjele u tri društva kako slijedi:

- DURESCO d.o.o. za građenje i poslovanje nekretninama, Split (Grad Split), Put Supavla 1 – Vladajuće društvo ima poslovni udjel koji predstavlja 25,17% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- ASPIDA d.o.o. za informatiku, Zagreb (Grad Zagreb) Radnička cesta 47 – Vladajuće društvo ima poslovni udjel koji predstavlja 23,66% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.
- ZAIF PROPRIUS d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, Zagreb (Grad Zagreb), Radićeva 14 - Vladajuće društvo ima 254.191 dionica što predstavlja 12,69% udjela i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

Grafički prikaz 7. Organizacijska shema Grupe Jadran Kapital



Izvor: Izdavatelj

Izdavatelj ima 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. i većinske udjele u društvima Nova Nekretnine d.o.o. (78%), Mediteran Gradnja d.o.o. (93%) i Winter d.o.o. (89%) te udio u ZAIF Proprius d.d. (10,57%).

7.2. Popis Izdavalateljevih ovisnih društava

U nastavku dajemo pregled ovisnih društava u vlasništvu Izdavalatelja:

Vile Oršac društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama, građenje i usluge

Sjedište: RH, Trsteno (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6
MBS: 080607279
OIB: 72636720165

Predmet poslovanja:

- poslovanje nekretninama
- građenje, projektiranje i nadzor
- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- iznajmljivanje plovila, bez rukovatelja
- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- kupnja i prodaja robe
- trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu

Temeljni kapital: 20.000,00 kuna

- Članovi: Jedini član je Izdavalatelj koji drži jedan poslovni udjel ukupnog nominalnog iznosa 2.060.000,00 kn koji predstavlja 100% udjela u društvu

Nova Nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, građenje i usluge

Sjedište: RH, Trsteno (Grad Dubrovnik), Za Gospom 6
MBS: 090019408
OIB: 52495403969

Predmet poslovanja:

- Poslovanje nekretninama
- Građenje, projektiranje i nadzor
- Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Kupnja i prodaja robe
- Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- Zastupanje inozemnih i domaćih tvrtki i osoba
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- Prijevoz putnika brodicom uz naplatu, iznajmljivanje plovila (charter) i prijevoz tereta

- Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu poslovanje nekretninama

Temeljni kapital: 770.000,00 kuna

Članovi:

- Stanovi Jadran d.d. - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 20.000,00 kn koje predstavlja 78% udjela u društvu
- Monika Bohaniček Škopljanac - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 750.000,00 kn, što predstavlja 22% udjela u društvu

Mediterran Gradnja d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge

Sjedište: RH, Rožat (Grad Dubrovnik), Rožat Gornji 47

MBS: 090017849

OIB: 50290904594

Predmet poslovanja:

- Kupnja i prodaja robe
- Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutrašnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Zastupanje inozemnih tvrtki
- Poslovanje nekretninama

Temeljni kapital: 370.000,00 kuna

Članovi:

- Stanovi Jadran d.d. - član društva, drži tri poslovna udjela ukupnog nominalnog iznosa 20.000,00 kn koji predstavljaju 93% udjela u društvu
- Monika Bohaniček Škopljanac - član društva, drži jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 350.000,00 kn, što predstavlja 7% udjela u društvu

“Winter”privredno društvo za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu d.o.o. Travnik

Sjedište: BIH, Travnik, Babanovac b.b., Travnik

MBS: 51-01-0259-08

JIB: 4236419500001

Predmet poslovanja:

- Pomoćne djelatnosti za uzgoj životinja
- Ostala prerada i konzervisanje voća i povrća
- Destiliranje, prečišćavanje i miješanje alkoholnih pića
- Proizvodnja vina od grožđa
- Popravak mašina
- Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
- Gradnja cjevovoda za tečnosti i plinove
- Gradnja vodova za električnu struju i telekomunikacije
- Gradnja ostalih građevina niskogradnje, d. n.

- Pripremni radovi na gradilištu
- Elektroinstalacijski radovi
- Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- Ostali građevinski instalacijski radovi
- Fasadni i štukatorski radovi
- Ugradnja stolarije
- Postavljanje podnih i zidnih obloga
- Bojenje i staklarski radovi
- Ostali završni građevinski radovi
- Podizanje krovnih konstrukcija i pokrivanje krovova
- Ostale specijalizirane građevinske djelatnosti, d. n.
- Posredovanje u trgovini drvenom građom i građevinskim materijalom
- Posredovanje u trgovini mašinama, industrijskom opremom, brodovima i avionima
- Posredovanje u trgovini namještajem, proizvodima za domaćinstvo i željeznom robom
- Posredovanje u trgovini tekstilom, odjećom, krznom, obućom i kožnim proizvodima
- Posredovanje u trgovini hranom, pićima i duhanom
- Posredovanje u trgovini raznovrsnim proizvodima
- Trgovina na veliko cvijećem i sadnicama
- Trgovina na veliko voćem i povrćem
- Trgovina na veliko pićima
- Trgovina na veliko duhanskim proizvodima
- Trgovina na veliko šećerom, čokoladom i slatkišima
- Trgovina na veliko tekstilom
- Trgovina na veliko električnim aparatima za domaćinstvo
- Trgovina na veliko parfemima i kozmetikom
- Trgovina na veliko namještajem, tepisima i opremom za rasvjetu
- Trgovina na veliko satovima i nakitom
- Trgovina na veliko ostalim proizvodima za domaćinstvo
- Trgovina na veliko računarima, perifernom opremom i softverom
- Trgovina na veliko kancelarijskim namještajem
- Trgovina na veliko ostalim kancelarijskim mašinama i opremom
- Trgovina na veliko drvom, građevinskim materijalom i sanitarnom opremom
- Trgovina na veliko metalnom robom, instalacijskim materijalom, uređajima i opremom za vodovod i grijanje
- Nespecijalizirana trgovina na veliko
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima
- Ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo voćem i povrćem u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo ribama, ljuskarima i mekušcima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo hlebom, proizvodima od brašna, kolačima i slatkišima specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo pićima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo duhanskim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo računarima, perifernim jedinicama i softverom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo telekomunikacijskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo tepisima i prostiračima za pod, zidnim i podnim oblogama u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo namještajem, opremom za rasvjetu i ostalim proizvodima za domaćinstvo u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
- Trgovina na malo rabljenom robom u specijaliziranim prodavaonicama

- Taksi služba
- Hoteli i sličan smještaj
- Odmarališta i slični objekti za kraći odmor
- Ostali smještaj
- Djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane
- Djelatnost keteringa
- Ostale djelatnosti pripreme i usluživanja hrane
- Djelatnosti pripreme i usluživanja pića
- Izdavanje knjiga
- Izdavanje imenika i popisa korisničkih adresa
- Izdavanje časopisa i periodičnih publikacija
- Ostala izdavačka djelatnost
- Izdavanje računarskih igara
- Izdavanje ostalog softvera
- Djelatnosti snimanja zvučnih zapisa i izdavanja muzičkih zapisa
- Računarsko programiranje
- Savjetovanje u vezi sa računarima
- Upravljanje računarskom opremom i sistemima
- Ostale uslužne djelatnosti u vezi sa informacijskom tehnologijom i računarima
- Obrada podataka, usluge hostinga i djelatnosti u vezi sa njima
- Internetski portali
- Ostale informacijske uslužne djelatnosti, d.n.
- Djelatnosti posredovanja u poslovanju vrijednosnim papirima i robnim ugovorima
- Upravljanje nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora
- Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje
- Upravljačke djelatnosti
- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
- Agencije za promociju (reklamu i propagandu)
- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja
- Specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- Fotografske djelatnosti
- Prevodilačke djelatnosti i usluge tumača
- Ostale stručne, naučne i tehničke djelatnosti, d. N.
- Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) automobila i motornih vozila lake kategorije
- Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) kamiona
- Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) opreme za rekreaciju i sport
- Iznajmljivanje videokaseta i diskova
- Iznajmljivanje i davanje u zakup (leasing) ostalih predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo
- Djelatnosti putničkih agencija
- Djelatnosti turoperatora
- Ostale rezervacijske usluge i djelatnosti u vezi s njima
- Pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama
- Kombinirane kancelarijske administrativne uslužne djelatnosti
- Fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane kancelarijske pomoćne djelatnosti
- Organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- Djelatnosti pakovanja
- Ostale poslovne pomoćne uslužne djelatnosti, d. n
- Ostale zabavne i rekreacijske djelatnosti
- Popravak računala i periferne opreme

Temeljni kapital: 4.710.289,15 konvertibilnih maraka

Udio osnivača u kapitalu:

- Jeličić-Purko Miroslav – 26.531,81 KM (0,5633%)
- Kunalić Amen – 245.800,00 KM (5,2184%)
- Poljarević Mahmedalija – 245.800,00 KM (5,2184%)
- Stanovi Jadran d.d. – 4.192.157,34 KM (89%)

ZAIF Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Sjedište: RH, Zagreb (Grad Zagreb), Radićeva 14

MBS: 070078733

OIB: 56903349567

Predmet poslovanja:

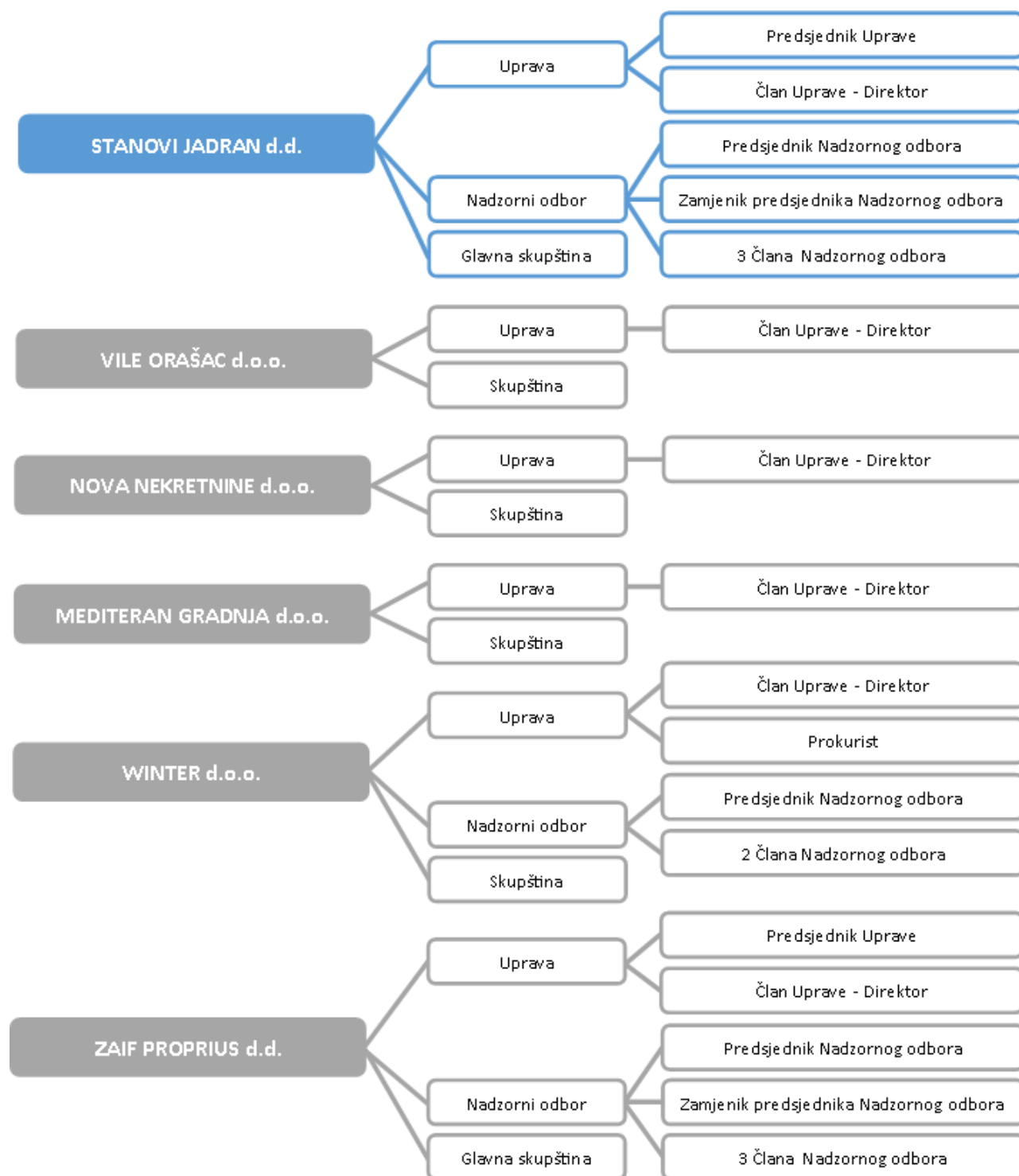
- Prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih dionica i ulaganje tih sredstava pretežno u nekretnine u skladu sa zakonom, Prospektom, Pravilima i Statutom

Temeljni kapital: 120.190.320,00 kuna

Članovi:

1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D.- Skrbnički račun	20,90%
2.	CROATIAINSPECT D.O.O.	13,46%
3.	JADRAN KAPITAL D.D.	12,69%
4.	STANOVI JADRAN D.D.	10,57%
5.	PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. - Skrbnički račun	5,18%
6.	SPLITSKA BANKA D.D. - Skrbnički račun	4,99%
7.	SB-S D.D. - Skrbnički račun	4,63%
8.	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. - Skrbnički račun	3,64%
9.	RADNIK D.D.	3,63%
10.	DOLINAR MIHA	2,07%

Grafički prikaz 8. Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran



Izvor: Izdavatelj

8 NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

8.1 Informacije u vezi s bilo kojom postojećom ili planiranom značajnom dugotrajnom materijalnom imovinom, uključujući nekretnine u najmu i sve veće terete na njima

Dugotrajna materijalna imovina Izdavatelja na 31. prosinca 2017. godine imala je knjigovodstvenu vrijednost 22.571.386,00 HRK.

Društvo Stanovi Jadran d.d. te društva u njegovom većinskom ili potpunom vlasništvu: Nova Nekretnine d.o.o., Mediteran gradnja d.o.o. i Vile Orašac d.o.o., svi sa sjedištem u Dubrovniku te društvo Winter d.o.o. sa sjedištem u Travniku BiH, vlasnici su različitih nekretnina kao neizgrađenih građevinskih zemljišta i u manjem dijelu poljoprivrednih zemljišta, upisanih u ukupno 49 katastarskih čestica u šest katastarskih općina u Republici Hrvatskoj i jednoj katastarskoj općini u Federaciji BiH. Nekretnina u Šibeniku, projekt Hotel Baština upisana je 01.12.2016. u k.o. Šibenik. Društvo i/ili njegova društva kćeri vlasnici su svih navedenih nekretnina u cijelosti, odnosno 1/1 suvlasničkog dijela.

Podaci o navedenim nekretninama prikupljeni su iz aktivnih i povijesnih zemljišnoknjižnih izvadaka, ugovora o kupoprodaji nekretnina, ugovora o unosu nekretnina u temeljni kapital i drugi.

Prilikom izrade ovog Prospekta korišteni su i podaci iz katastra gdje su sve nekretnine upisane u odgovarajuće katastarske evidencije, odnosno izvode iz katastarskog plana i posjedovne listove, i to na jednak način kao u zemljišnim knjigama.

Sukladno odredbi stavka 1. članka 8. ZZK izvaci iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava te odredbi stavka 2. članka 8. ZZK-a, po kojoj zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta, kao dokaz vlasništva mogu se uzeti samo oni podaci sadržani u zemljišnim knjigama. U slučaju različitog upisa u zemljišnim knjigama i katastru podaci iz zemljišne knjige bi se smatrali relevantnima za utvrđenje vlasništva, no u svim nekretninama ti se podaci u potpunosti poklapaju.

Ne postoje prava prvokupa, nazadkupa ili dr. slična prava koja bi ograničavala pravo vlasništva.

Sve nekretnine u vlasništvu Društva navode se u sklopu projekata na koje su podijeljene, odnosno: 1) Peškarija – luxury apartments, 2) Villas Orašac, 3) Luxury Villas Creme De La Perfection, 4) Agricultural village Dubrovnik, 5) Lika Village, 6) Zelena Vala i 7) Hotel Baština Šibenik, 8) Hotel Blanca Resort & Spa, 9) Poslovni prostori u Zagrebu.

Za svaku nekretninu izrađena je tablica u kojoj je naznačeno u koji zemljišno knjižni uložak je nekretnina upisana, broj zemljišno-knjižne čestice, opis, površina nekretnine, vlasnik upisan u zemljišne knjige, eventualni tereti i plombe te napomene za pojedinu nekretninu.

Peškarija

U ovoj točki Prospekta obradit će se nekretnina koja spada pod projekt Peškarija, a koja je upisana u zemljišno knjižni uložak br. 7830, k.o. Šibenik zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Šibeniku. Navedena nekretnina je stečena Ugovorom o unosu stvari-nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala društva PEŠKARIJA d.o.o. Šibenik, solemniziranim dana 06. veljače 2007. godine pod posl.br. OV-109/07, a društvo Peškarija d.o.o. je naknadno pripojeno društvu Stanovi Jadran d.d.

Na navedenoj nekretnini vidljiv je upis zabilježbe kojom se potvrđuje da je geodetski elaborat izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom.

Zk.ul.	Zk.č. br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
7830	5224	Kuća, vrt i dvorište Vrt Kuća Dvorište	1061 m2 328 m2 655 m2 78 m2	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Na nekretnini upisana zabilježba da je geodetski elaborat izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom. Pravomoćna lokacijska dozvola od dana 24. svibnja 2017. godine

Društvo posjeduje navedenu pravomoćnu lokacijsku dozvolu, potvrdu glavnog projekta i sporazum o financiranju i izgradnji komunalne infrastrukture, a vezano za predmetni projekt. Na temelju izdane potvrde glavnog projekta Društvo je započelo sa pripremnim, sanacijskim i građevinskim radovima prema prije navedenim dozvolama i pripadajućim projektima, a planira se rok za završetak gradnje početkom srpnja 2018. godine.

Villas Orašac

Pod nazivom Villas Orašac riječ je o skupini nekretnina upisanih u zk.ul. br. 1124, zk. odjela Općinskog suda u Dubrovniku, katastarska općina Orašac, ukupne površine 5330 m2. Katastarske čestice br. 71 i 72 stečene su temeljem Aneksa Ugovora o prijenosu poslovnih udjela društva Gradnja Nula Sedam d.o.o. dana 03. srpnja 2007. godine ovjerenog pod posl. br. OV-14855/07, te Ugovorom o prijenosu poslovnih udjela između društva Jadran Kapital d.d. i Stanovi Jadran d.o.o. od dana 29. prosinca 2014. godine, solemniziranog pod posl. br. OV-7198/14.

Društvo Gradnja Nula Sedam d.o.o. je u međuvremenu promijenilo tvrtku, te danas posluje pod tvrtkom Vile Orašac d.o.o.. Parcelacijskim elaboratima od 29. svibnja 2012. i 10. ožujka 2013. godine kč.br. 72 je parcelizirana i od nje su nastale nove, dolje navedene čestice, koje promjene su sve uredno provedene u katastru. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
1124	71	pašnjak	1888 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/1	pašnjak	743 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema

1124	72/2	Put	209 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/3	Neplodno zemljište Neizgrađeno zemljište	273 m2 249 m2 24 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/4	pašnjak	375 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/5	pašnjak	817 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema
1124	72/6	pašnjak	1025 m2	Vile Orašac d.o.o.	Nema	Nema

Luxury villas Creme De La Perfection

U katastarskoj općini Obuljeno, pri zemljišno-knjižnom odjelom Općinskog suda u Dubrovniku upisane su nekretnine na kojima je predviđen projekt Luxury villas Creme De La Perfection. Dvije čestice, br. 419/1 i 426/2 su u vlasništvu društva Nova nekretnine d.o.o., dok je treća čestica 419/2 u vlasništvu Stanova Jadran d.d.

Čestice u vlasništvu društva Nova nekretnine d.o.o. stečene su 31. siječnja 2007. godine kupoprodajom pod posl. br. OV-1399/07, a čestice u vlasništvu Društva stečene su kupoprodajom dana 09. srpnja 2012. broj OV-4273/2012. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
301	419/1	Obradivo	752 m2	Nova nekretnine d.o.o.	Nema	Nema
110	426/2	Vrt	97 m2	Nova nekretnine d.o.o.	Nema	Nema
206	419/2	Voćnjak	333 m2	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema

Napominjemo da je za predmetni projekt u tijeku je postupak koji prethodi izdavanju građevinske dozvole. Naime, sukladno članku 80. Zakona o gradnji zatražena je obavijest od kojih je javnopravnih tijela potrebno

pribaviti posebne uvjete u skladu s kojima mora biti izrađen glavni projekt za izgradnju zk.č.br. 419/1i zk.č.br. 419/2 k.o. Obuljeno.

Agricultural village Dubrovnik

Drugi nekretninski projekt lociran na širem području grada Dubrovnika je Agricultural village Dubrovnik. Radi se o 13 zk čestica, sve u vlasništvu društva Mediteran gradnja d.o.o., upisanih u zk odjelu Općinskog suda u Dubrovniku, k.o. Obuljeno.

Čestice br. 337 i zgr 24 stečene su kupoprodajom od dana 29. prosinca 2006. godine pod posl. br. OV-17704/16. Čestice br. 334, 320, 321, 322, 323, zgr 22 i 23 stečene su temeljem ugovora o kupoprodaji ovjeren pod posl. br. OV-17705/06. Dana 05. prosinca 2007. godine kupljene su čestice br. 318, temeljem ugovora pod posl. br. OV-19179/07, te čestice br. 335, 336 i 167, ugovorom ovjerenim pod posl. br. OV-19180/07.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
376	ZGR. 22	Kuća	122 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
376	ZGR. 23	Štala	126 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
261	ZGR. 24	Zgrada	Nije upisana	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
8	ZGR. 167	Košara-obor-zgrada	32 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
380	318	Vrt	255 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema

376	320	Vrt	180 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
376	321	Pašnjak	65 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
376	322	Vrt	90 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
376	323	Pašnjak	40 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
376	334	Pašnjak	169 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
8	335	Pašnjak	245 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
8	336	Vrt	310 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
261	337	Vrt	209 m2	Mediteran gradnja d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema

Za predmetni projekt u tijeku je postupak koji prethodi izdavanju građevinske dozvole, a trenutno su u tijeku izmjene postojećeg projekta kako bi isti bio u potpunosti usklađen s propisanim uvjetima, a sve u cilju što skorijeg ishođenja sve potrebne dokumentacije za građenje.

Lika Village

Društvo je vlasnik 21 katastarske čestice upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Gospiću, k.o. Lovinac, zk.ul. 523, a sve nekretnine su u vlasništvu Društva. Čestice br. 4000, 4001/1, 4001/2 i 4001/3 stečene su unosom u temeljni kapital društva Ličko selo d.o.o., dana 23. listopada 2006. godine pod posl. br. OV-15686/2006.

Ugovorom o unosu nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala Ličkog sela d.o.o. od dana 26. travnja 2007. godine pod posl. br. OV-5103/07 društvo je steklo kč.br. 4148 i 4149 te 4150. Ugovorom o unosu nekretnina radi povećanja temeljnog kapitala Ličkog sela d.o.o. od dana 08. ožujka 2007. godine pod posl. br. OV-3699/2007 društvo je steklo kč.br. 3997/1 i 3997/5. Parcelacijskim elaboratom izrađenim od društva Geo-lika d.o.o. u veljači 2014. pod br. 34/14 čestice 3997/5, 4000, 4001/1, 4001/2, 4001/3, 3997/1 podijeljene su na čestice kakve danas postoje.

Navedeni elaborat proveden je u katastru Rješenjem Državne geodetske uprave, područni ured za katastar Gospić od dana 16. srpnja 2014. godine. Društvo nema nikakvih upisanih niti neupisanih tereta ili ograničenja prava vlasništva navedenih nekretnina.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
523	3997/1	Pašnjak ograda	889 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	3997/7	Pašnjak ograda	185 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	3997/8	Pašnjak ograda	189 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/1	Pašnjak ograda	609 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/2	Pašnjak ograda	173 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/3	Pašnjak ograda	171 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema

523	4000/4	Pašnjak ograda	169 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/5	Pašnjak ograda	190 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/6	Pašnjak ograda	168 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/7	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/8	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/9	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/10	Pašnjak ograda	167 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4000/14	Pašnjak ograda	33 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4001/2	Pašnjak ograda	182 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4001/3	Ruševina i pašnjak Ruševina ograda Pašnjak ograda	192 čhv 25 čhv 167 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4144/1	Oranica pirikovac	6 jutara/ 1168 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4148	Pašnjak pirikovac	269 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4149	Pašnjak pirikovac	423 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
523	4150	Pašnjak pirikovac	1340 čhv	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema

Zelena vala

Zelena vala odnosi se na katastarske čestice upisane u zemljišno-knjižnom odjelu Labin, Općinskog suda u Puli, k.o. Pićan, a radi se o česticama br. 7699, 7700, 7704 i 7705.

Navedene nekretnine stečene su ugovorom o prodaji nekretnina od dana 04. lipnja 2007. godine pod posl. br. OV-3557/07. Tad ih je steklo društvo Zelena vala projekt d.o.o., koje društvo je ugovorom o pripajanju od dana 29. svibnja 2013. godine pod posl. br. OV-4371/13 pripojeno Stanovima Jadran d.o.o.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
3189	7699	Livada	86 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
3189	7700	Oranica	114 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
3189	7704	Vinograd	12810 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema
3189	7705	Pašnjak	851 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Sporedni uložak")	Nema

Hotel Baština Šibenik

Dana 21. studenog 2016. godine Društvo je sklopilo ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 7216, k.o. Šibenik, kč.br. 5203, u naravi kuća površine 245 m2. Kupoprodajna cijena navedene nekretnine određena je u iznosu od 5.080.000,00 kn (pet milijuna osamdeset tisuća kuna), od čega je Izdavatelj već isplatio iznos od 1.580.000,00 (milijun i petstoosamdeset tisuća kuna), dok je ostatak isplaćen iz kredita Karlovačke banke.

Na navedenoj nekretnini uknjiženo je pravo vlasništva Društva, i pravo zaloga u korist Karlovačke banke d.d. u iznosu od 467.000,00 (četiristo šezdeset sedam tisuća) eura s ugovornom kamatom od 3% godišnje, promjenjivom, zateznom kamatom i naknadama sukladno odluci banke, valutnom klauzulom i otplatom u 84 jednaka mjesečna anuiteta. Društvo je na ime osiguranja za otplatu kredita Karlovačkoj banci dalo

zadužnicu na iznos od 3.500.000,00 (tri i pol milijuna) kuna uvećanu za redovne kamate od 3% godišnje sa zateznom kamatom od 9,88% godišnje, a po navedenoj zadužnici jamac platac je društvo Servus d.o.o.

Na ime kamata u 2017.g. plaćeno 96.526,51 KN.

Na ime glavnice u 2017.g. plaćeno 452.756,00 KN.

Preostala glavnica iznosi 3.036.327,97 KN.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
7216	5203	Kuća	245 m2	Stanovi Jadran d.d.	Založno pravo na iznos od 467.000,00 eura	Nema

Centar Ploka Split

Dana 27. veljače 2018. godine na IV sjednici Nadzornog odbora donesena je odluka o kupovini nove nekretnine Centra Ploka u Splitu. Nekretnina je smještena na k.č. br. 6331/21 k.o. Split. Procijenjena vrijednost od strane neovisnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Marka Markovića d.i.g. iznosi 13.700.000,00 kn.

Ukupno je 1.032,68 m2 raspoloživog prostora podijeljenog na trgovinu u prizemlju, urede A, B i C na prvoj etaži te apartman na zadnjoj etaži. Trgovina je iznajmljena tvrtki Studenac d.o.o. iz Omiša, ured A tvrtki N.T Dental Team d.o.o. iz Splita za svrhu zubotehničkog laboratorija, ured B tvrtki Dental Centar Ploka d.o.o. iz Splita za stomatološke usluge i ured C tvrtki Servus d.o.o. iz Splita za poslovne urede.

Dogovoreni su dugogodišnji najmovi na rok od 10 godina. Apartman od 196 m2 zatvorenog prostora i 240 m2 otvorenog prostora od čega 40 m2 otpada na bazen će se dati u dnevni najam za turizam.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
15253	6474/21	Zgrada	478 m2	Capturis d.o.o.	Založno pravo na iznos od 1.000.000 eura (zabilježba "Glavni uložak")	U postupku prijenosa vlasništva na Stanovi Jadran d.d.

Hotel Blanca Resort & Spa - Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina

Društvo Winter d.o.o. je vlasnik nekretnina upisanih u Zk.ul.br.31k.o. sp_Lužnica i Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica. Detaljan pregled vlasništva prikazan je u donjoj tablici:

Nekretnina	Površina m2	Broj parcele (iz zemljišno – knjižnog izvotka)	Broj katastarske parcele (iz posjedovnog lista)	Vlasništvo	Zabilježbe na nekretnini
Zk.ul.br.31, k.o. sp_Lužnica	15a96m2	364/59	803/1	1/1 „WINTER“ d.o.o. Travnik	Hipoteka nad cjelokupnom nekretninom kao sredstvo osiguranja vraćanja duga po Ugovoru br. 06793/2015 od 14.09.2015. godine zaključenim sa Raiffeisen Bank d.d. BiH.
Šuma	34m2	364/117	803/4		
Šuma	3a86m2	364/118	803/5		
Hotel Blanka Objekt B	4a74m2	364/120	803/7		
Hotel Blanka Objekt C					
Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica	2a40m2	364/119	803/6	1/1 „WINTER“ d.o.o. Travnik	Bez tereta.
Hotel Blanka Objekt A	ETAŽIRANO				

Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta A, Broj: 04/06-23-5-3731/09 od 25.12.2009. godine, Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta B, Broj: 04/06-23-5-3733/09 od 25.12.2009. godine i Rješenjem o odobrenju za upotrebu objekta C, Broj: 04/06-23-5-3732/09 od 25.12.2009. godine Društvu je odobrena je upotreba navedenih objekata nakon što je komisija za tehnički pregled dala svoje pozitivno mišljenje, kojim su izgrađeni objekti spremni za upotrebu.

Objekt A Hotela Blanka je etažiran, što potvrđuje Uvjerenje o etažiranju objekta A od 16.11.2011. godine, broj 04/31-1-792/11, te je na osnovu ovog rješenja etažiranje upisano i kod zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku Zk.ul.br.6 „E“ k.o. sp_Lužnica.

Rješenjem od 21.12.2011. Broj UPI 06/02-22-450/10-5, utvrđuje se da HOTEL BLANCA Resort & Spa ispunjava propisane minimalne uvjete i ugostiteljski sadržaj u okviru Hotela, kao i uvjete za kategorizaciju. HOTEL BLANCA Resort & Spa ispunjava uvjete za ugostiteljski objekt iz skupine Hoteli, kojeg se kategorija označava sa pet zvjezdica u skladu sa čl. 63 st. 3 Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli (Sl. Novine FBiH br. 32/10 i 53/10 i 76/11).

Navedeno Rješenje je upisano kod Federalnog ministarstva okoliša i turizma u Upisnik o minimalnim uvjetima i uvjetima za kategoriju ugostiteljskog objekta.

Ovim Rješenjem je okončan cjelokupan postupak kategorizacije Hotela po kojem je HOTEL BLANCA Resort & Spa kategoriziran kao hotel sa pet zvjezdica koji ispunjava propisane minimalne uvjete i ugostiteljske sadržaje u okviru svog objekta.

Poslovni prostori u Zagrebu

Dana 26. lipnja 2017. godine Društvo je sklopilo ugovor o kupoprodaji nekretnine:

461/10000 dijela nekretnine koja u naravi predstavlja z.kč.br. 3341 kuća br. 16, Svačićev trg, zgrada, dvorište, ukupne površine 446 m², upisane u zk.ul.br. 50203 k.o. Grad Zagreb, kao etažno vlasništvo (E-15) povezano sa vlasništvom posebnog dijela i to poslovnog prostora u podrumu lijevo, oznake u nacrtu PP-1, korisne površine 44,75 m², koji se sastoji od dvije prostorije s korištenjem zajedničkog WC-a.

461/10000 dijela nekretnine koja u naravi predstavlja z.kč.br. 3341 kuća br. 16, Svačićev trg, zgrada, dvorište, ukupne površine 446 m², upisane u zk.ul.br. 50203 k.o. Grad Zagreb, kao etažno vlasništvo (E-16) povezano sa vlasništvom posebnog dijela i to poslovnog prostora u podrumu desno, oznake u nacrtu PP-2, korisne površine 44,75 m², koji se sastoji od dvije prostorije s korištenjem zajedničkog WC-a.

Rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod Posl.br. Z-35902/17 od 8. siječnja 2018. upisana je predbilježba prava vlasništva za korist Društva na navedenim nekretninama. Nakon što Društvo dostavi sudu novi prijedlog za upis zabilježbe opravdanja predbilježbe s priloženom javnom ili javno ovjerenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak na uknjižbu, a što u konkretnom slučaju predstavlja tabularna isprava od 26. lipnja 2017. u izvorniku ili ovjerenom preslici, opravdanjem se upisana predbilježba pretvara u uknjižbu s učinkom od časa kada je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Zk.ul.	Zk.č.br.	Opis	Površina	Vlasnik	Tereti i plombe	Napomene
50203	3341	Poslovni prostor lijevi oznake E-15 (u nacrtu PP-1)	44,75 m ²	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema
50203	3341	Poslovni prostor desni oznake E-16 (u nacrtu PP-2)	44,75 m ²	Stanovi Jadran d.d.	Nema	Nema

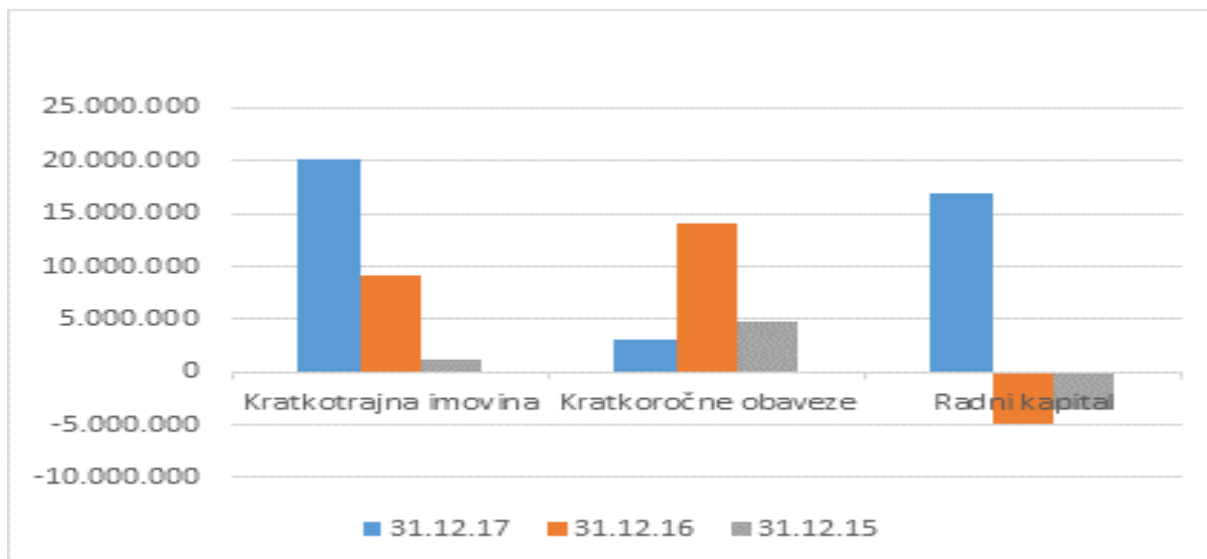
8.2. Opis svih problema u vezi s okolišem koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine

Prilikom izrade ovog Prospekta nisu utvrđeni problemi u svezi zaštite okoliša koji bi mogli utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine.

9 PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED

9.1 Financijski položaj

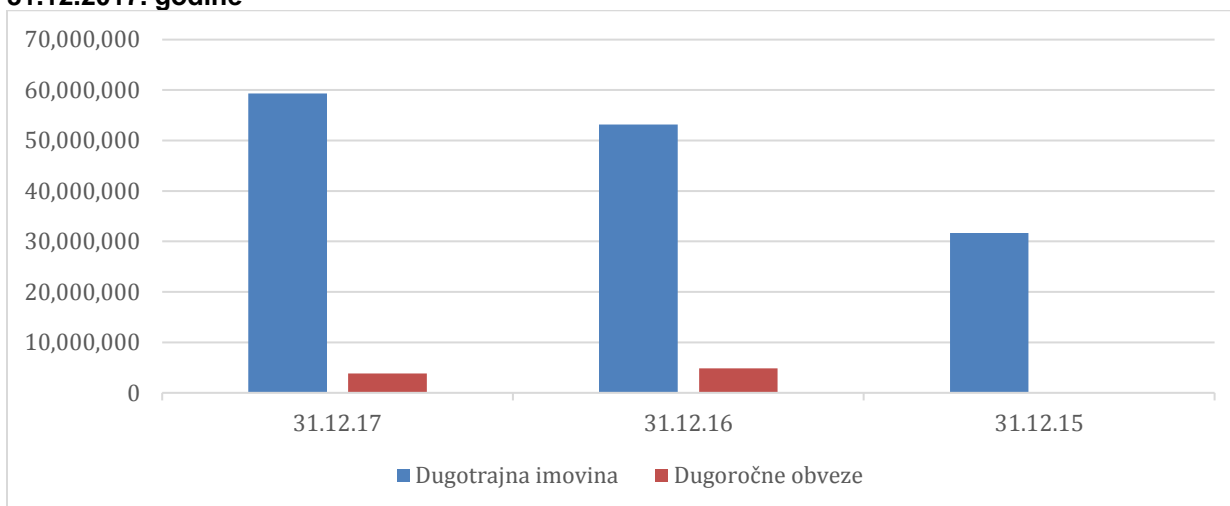
Grafički prikaz 9. Kratkotrajna imovina, kratkoročne obaveze i radni kapital Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Dana 31.12.2017.g. obrtni kapital (Neto radni kapital) Grupe Stanovi jadran je pozitivan i iznosi 17.004.696 Kn. Pozitivan obrtni kapital osiguran je početkom 2017.g. provedenom dokapitalizacijom matičnog društva Stanovi jadran d.d.. 83,94% obrtnog kapitala se nalazi u danim kratkoročnim pozajmicama društvima povezanim vlasničkim interesom.

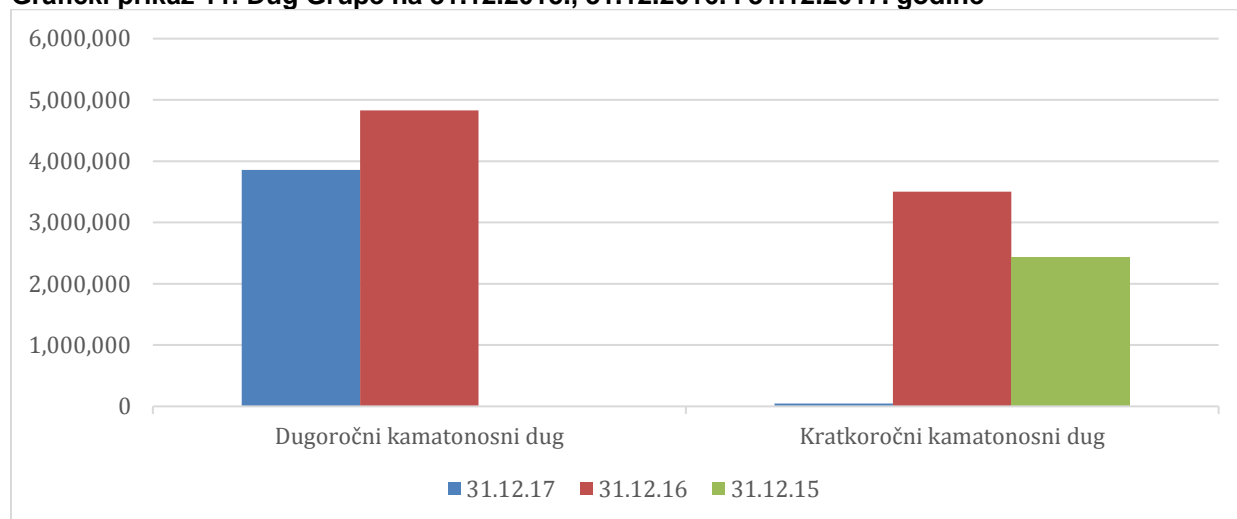
Grafički prikaz 10. Dugotrajna imovina i dugoročne obaveze Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Postoje dva dugoročna kredita. U tvrtki Winter d.o.o. radi se o kreditu Raiffeisen banke glavnice 475 tis. BAM s kamatom od 4,5% koji se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima u iznosu od 42 tis. BAM. Zadnja rata dospijeva na naplatu 20.9.2019.g. Kredit je iskorišten za otplatu preostale obveze po kreditu Pro credit banke koji je korišten za pokriće tekućih troškova poslovanja u godinama prije stabilizacijske godine poslovanja, te za nabavu određenih osnovnih sredstava: kombi vozilo, agregat, "chiller" i sl. U društvu Stanovi Jadran d.d. kredit Karlovačke banke, glavnica 466 tis. EUR, kamata EKS: 3,31%, nominalna: 3%, koji se otplaćuje u jednakim mjesečnim anuitetima od 6 tis. EUR, a zadnja rata dospijeva 31.12.2023.g. iskorišten je za kupnju zgrade u Šibeniku, projekt hotel Baština.

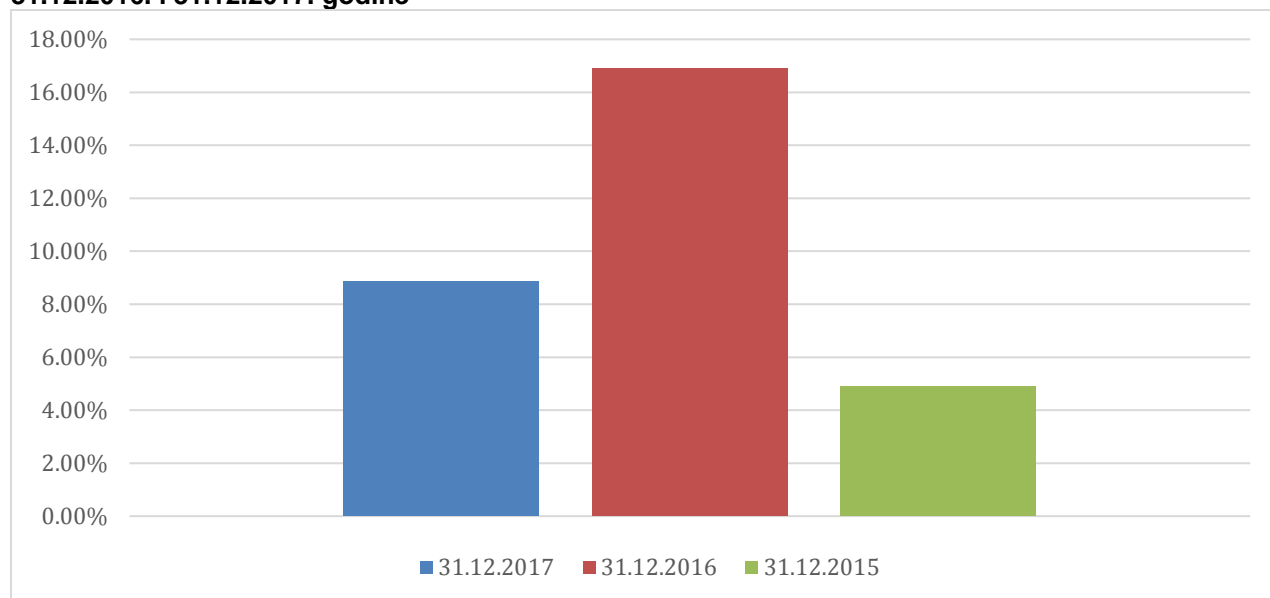
Grafički prikaz 11. Dug Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Dugoročni kamatonosni dug je detaljnije objašnjen uz Grafički prikaz br. 10, dok se kratkoročni kamatonosni dug odnosi na pozajmice nefinancijskih društava.

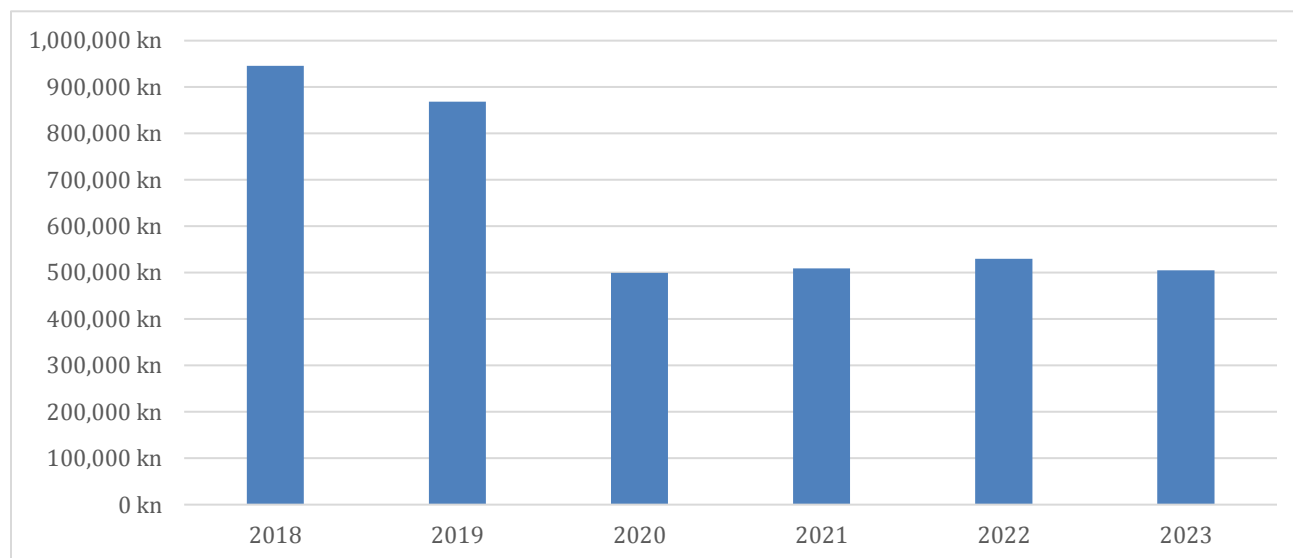
Grafički prikaz 12. Odnos ukupnog kamatonosnog duga i kapitala i rezervi Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Odnos kamatonosnog duga naspram temeljnog kapitala i rezervi na 31.12.2017.g. je 9,00%, dok je krajem 2016.g. bio 16,91%.

Grafički prikaz 13. Dospijeca dugoročnih kredita Grupe po godinama, stanje na 31.12.2017.



Izvor: Izdavatelj

Uz grafički prikaz br. 10 je detaljno objašnjeno od kojih kredita se sastoji dugoročni kamatonosni dug. Gornji grafikon prikazuje dospijeće. Dugoročni kredit društva Winter d.o.o. dospijeva u cijelosti 20.09.2019.g. te od 2020. pa na dalje prikazana dospijeća se odnose na kredit Karlovačke banke u društvu Stanovi jadran d.d.

Usporedba financijskog rezultata za 2017. s rezultatom iz 2016. godine

Tijekom 2017.g. nije bilo promjena procijenjenih vrijednosti nekretnina ni usklađenja istih.

U 2017.godini ukupni poslovni prihodi su 7.789.000 Kn, od čega su prihodi ukupni od prodaje: 7.400.709 Kn, od čega na Winter d.o.o. otpada 7.232.607 Kn što čini 97,72% prihoda od prodaje.

Ukupni poslovni prihodi Wintera su 7.584.075 Kn što čini 97,36% ukupnih poslovnih prihoda. Povećanje materijalnih troškova se odnosi na troškove Stanova Jadran d.d. I to troškove profesionalnih usluga koje su posljedica preoblikovanja društva iz d.o.o. -a u d.d. te provedene dokapitalizacije početkom 2017.g.

Usporedba financijskog rezultata za 2016. s rezultatom iz 2015. godine

U travnju 2016.g. izvršena je akvizicija društva Winter d.o.o., Travnik što je dovelo do konsolidirano značajnog povećanja poslovnih prihoda i rashoda u odnosu na 2015.g.

U 2016. godini ukupni poslovni prihodi su iznosili 4.588.349 Kn od čega je Winter d.o.o. imao 4.342.715 Kn što čini 94,64%.

Također je tijekom 2016.g. izvršena procjena vrijednosti svih nekretnina u vlasništvu grupacije što je dovelo do značajnih gubitaka od umanjenja vrijednosti te nastavno i do značajnijeg negativnog rezultata u 2016.g. u odnosu na 2017.g.

Usporedba financijskog položaja na dan 31. prosinca 2017. sa stanjem na dan 31. prosinca 2016. godine

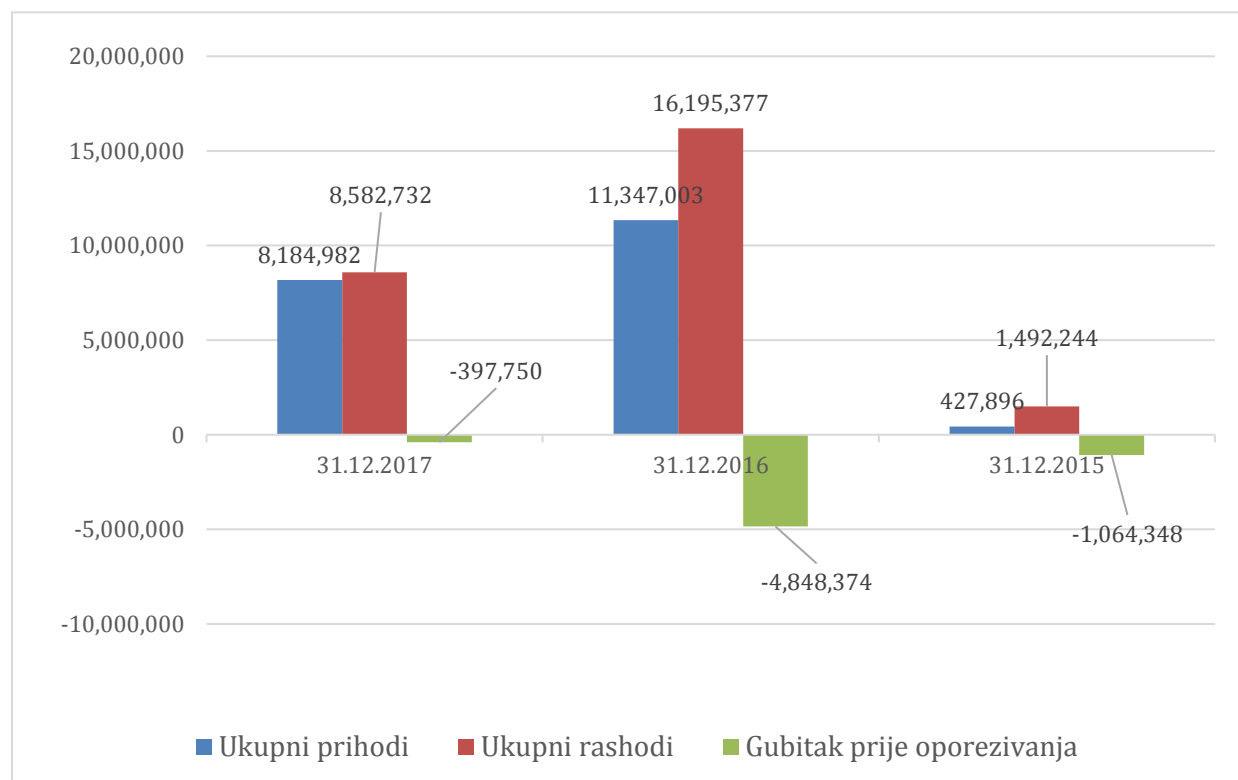
Tijekom 2017.g. izvršena je dokapitalizacija Društva za 30.340.000 Kn.

Usporedba financijskog položaja na dan 31. prosinca 2016. sa stanjem na dan 31. prosinca 2015. godine

Tijekom 2016.g. izvršena je dokapitalizacija Društva za iznos od 15.861.400 Kn. Rast aktive u iznosu od 27.655.835 kn u odnosu na 2015.g. se odnosi na vrijednost nekretnina u društvu Winter d.o.o., odnosno hotela Blanca Resort & Spa.

9.2 Rezultati poslovanja

Grafički prikaz 14. Kretanje ukupnih prihoda i ukupnih rashoda Grupe te neto dobiti za 2015., 2016. i 2017. godinu

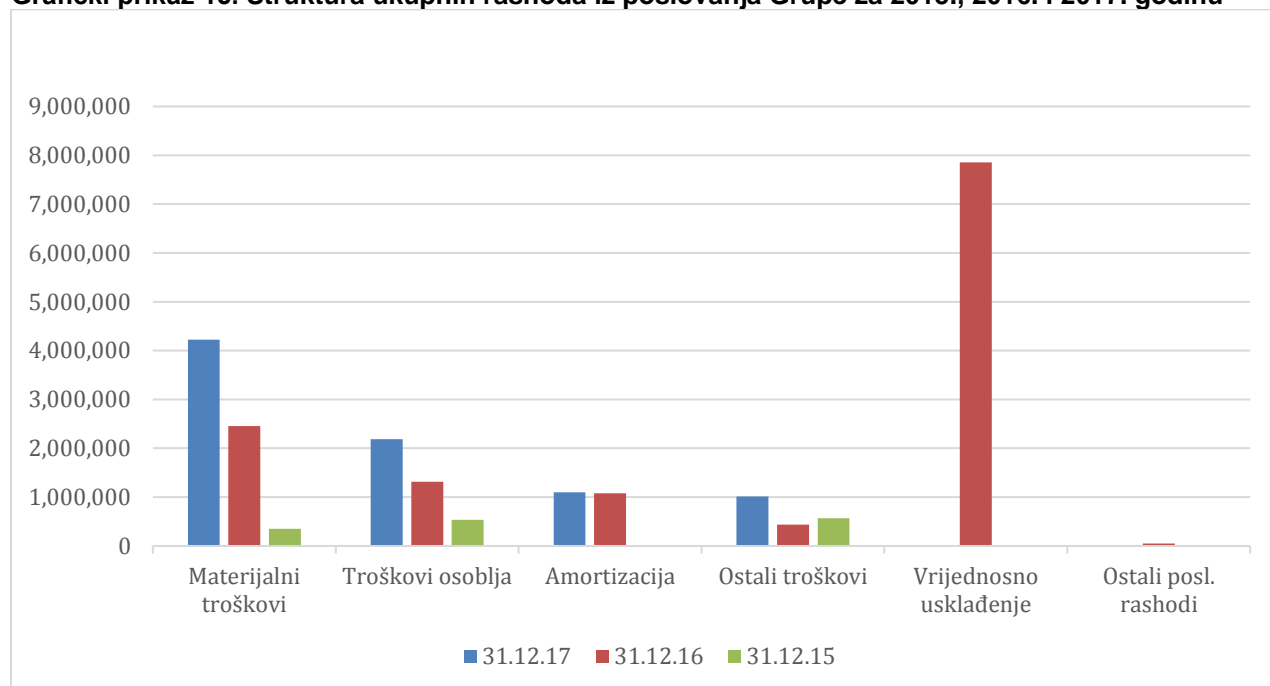


Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

U 2016. ukupni rashodi iz poslovanja iznose 13.188.633 kn, od čega većinu čini gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine (71,9%), nakon čega slijede materijalni troškovi s 13,1% i troškovi osoblja s 8,5%.

U 2017.g. su poslovni prihodi Grupe su 97,36% ostvareni u društvu Winter d.o.o. te se odnose na pružanje hotelskih i ugostiteljskih usluga u hotelu Blanca Resort & Spa. Matično Društvo je ostvarilo jednokratno povećanje poslovnih rashoda zbog procesa dokapitalizacije čiji su troškovi teretili poslovnu 2017.g.

Grafički prikaz 15. Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2015., 2016. i 2017. godinu



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

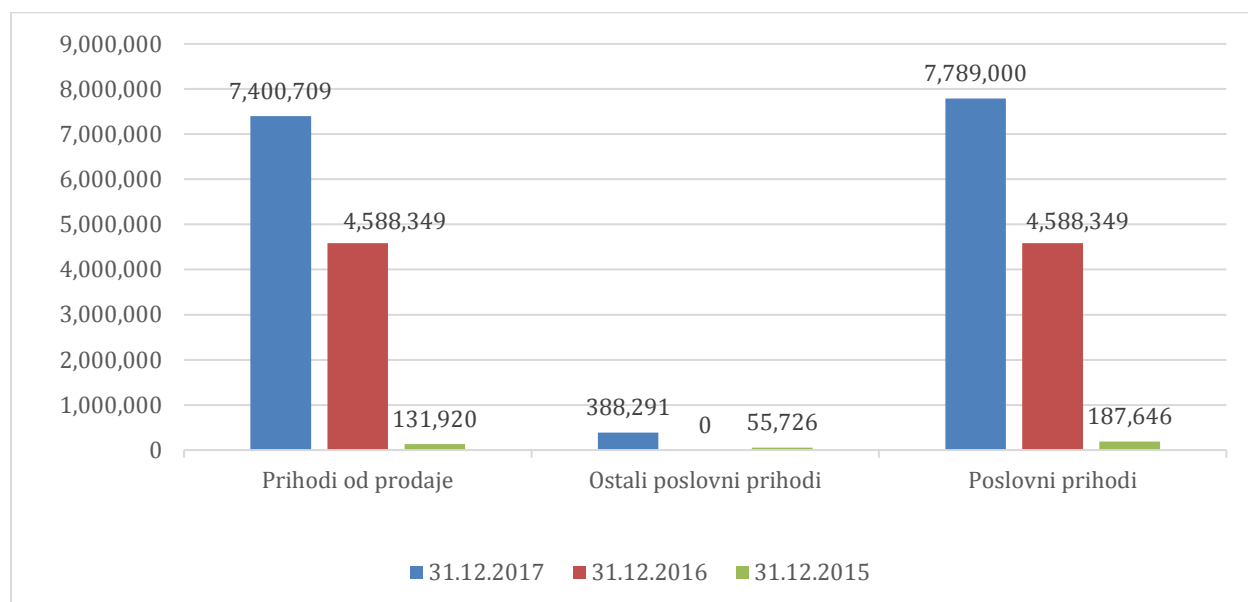
Materijalni troškovi su 31.12.2017.g. značajno porasli u odnosu na 2016.g. zbog troškova profesionalnih usluga povezanih s procesom dokapitalizacije te predstavljaju jendokratne troškove matičnog Društva. Troškovi vrijednosnog usklađenja u 2016.g. se odnose na usklađenje vrijednosti nekretnina u skladu s procjenama ovlaštenog procjenitelja.

9.2.1 Informacije o značajnijim činjenicama, uključujući nove i iznimne događaje u poslovanju Izdavatelja koji utječu na prihod iz poslovanja Izdavatelja

Obzirom da Grupa još ne ostvaruje prihode od svoje osnovne aktivnosti, a to je razvoj nekretninskih projekata te prodaja i iznajmljivanje istih, iskazani poslovni prihodi se odnose na prihode otvorene u društvu Winter d.o.o. od trenutka akvizicije. Detaljan opis ostvarenih prihoda naveden je u sljedećoj točki. Osim toga, tijekom 2016.g. Društvo je raspolagalo financijskom imovinom koja je točno i specificirana u revidiranom financijskom izvještaju grupe za 2016.g. te je trgovinom navedenom imovinom ostvarilo određene prikazane financijske prihode i rashode.

9.2.2 Opis razloga za značajne promjene u neto prodaji ili prihodima

Grafički prikaz 16. Struktura prihoda iz poslovanja Grupe za 2015., 2016. i 2017. godinu



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

U 2017. godini u ukupnim poslovnim prihodima prihodi od prodaje čine 95% te se odnose na prihode od prodaje hotelskih i ugostiteljskih usluga, ostvarenih u društvu Winter d.o.o.

Akvizicijom društva Winter d.o.o., kako je već navedeno u prethodnoj točki, u travnju 2016.godine značajno su porasli poslovni prihodi Grupe. Za 2016.godinu se konsolidirao Račun dobiti i gubitka društva Winter d.o.o. od trenutka akvizicije, tj. za period 1.4. 2016.g. – 31.12.2016.g., dok je za 2017.godinu konsolidirana cijela godina te je u tome razlika ostvarenih poslovnih prihoda 2017.godine u odnosu na 2016.godinu.

9.2.3 Utjecaj vladinih, gospodarskih, fiskalnih, monetarnih ili političkih čimbenika ili politika na poslovanje Izdavatelja

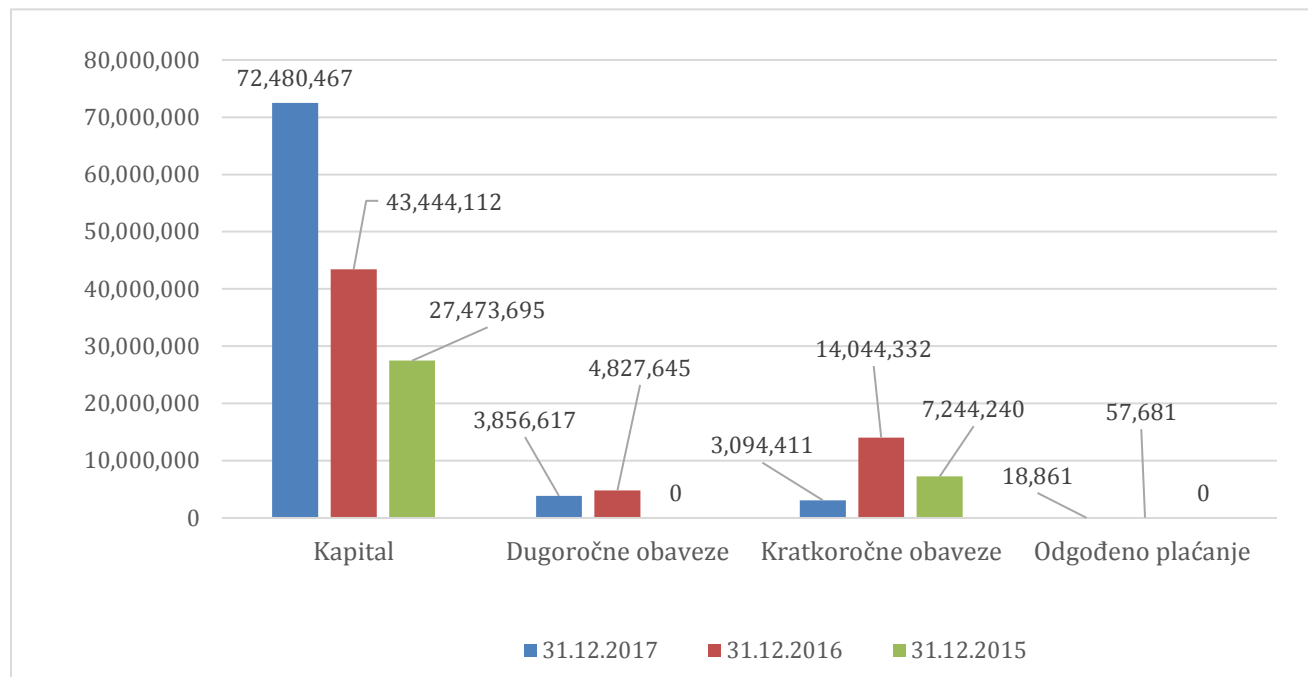
Kao što je već navedeno u prethodnoj točki 9.2.2. Grupa još ne ostvaruje prihode od svoje osnovne djelatnosti nego se nalazi u procesu razvoja nekretninskih projekata. Uvođenje kategorije prijenosa porezne obveze Grupi je kao investitoru značajno olakšalo poslovanje, budući da više nema potrebu voditi postupak oko povrata poreza na dodanu vrijednost sa nadležnom Poreznom upravom.

Međutim, uvođenje oporezivanja novih nekretnina PDV-om i to stopom 25% će značajno otežati prodaju nekretnina, odnosno, realnih mogućnosti za povećanjem cijena na tržištu nekretnina trenutno nema, te će se posljedično dio marži morati izdvojiti za PDV.

10 IZVORI SREDSTAVA

10.1 Informacije o kratkoročnim i dugoročnim izvorima sredstava Izdavatelja

Grafički prikaz 17. Struktura pasive na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Iz strukture pasive je vidljivo da temeljni kapital Grupe na dan 31.12.2017.g. predstavlja 91,22% ukupne pasive, dok je 31.12.2016.g. iznosio 69,65% .

10.2 Objašnjenje izvora i iznosa i opis novčanih tokova Izdavatelja

Tablica 12. Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2015., 2016. i 2017.

HRK

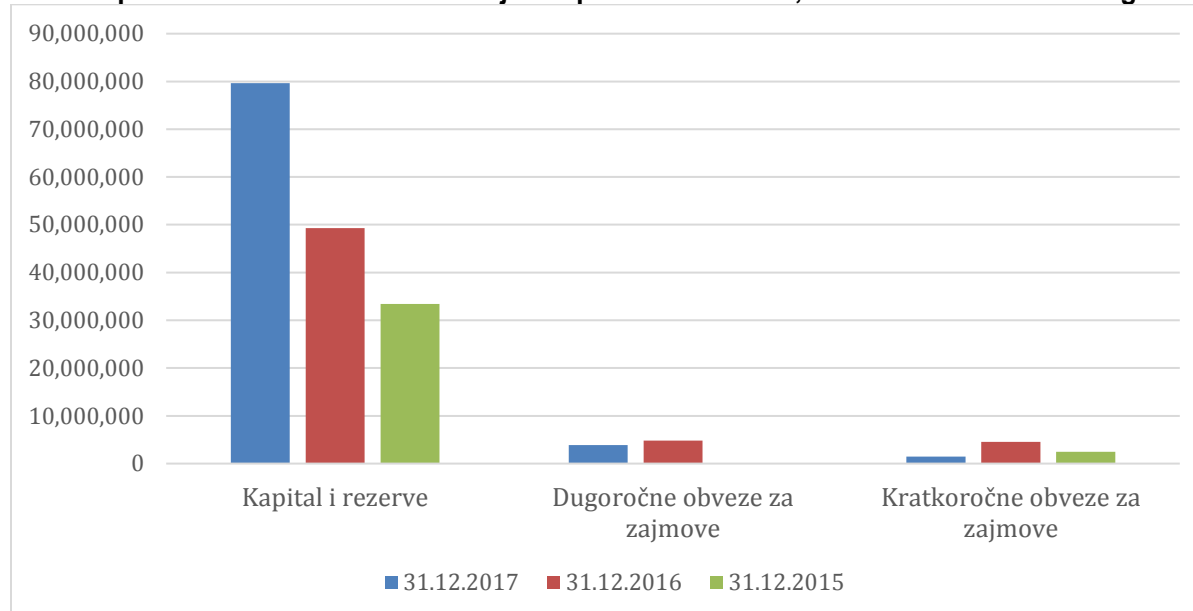
	2017.	2016.	2015.
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	(3.491.780)	39.014	(419.638)
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(7.695.326)	(8.357.105)	(1.225.440)
Neto novac u financijskim aktivnostima	12.235.537	8.603.119	1.834.729
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	1.048.431	285.028	189.651
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	516.381	231.353	41.702
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	1.564.812	516.381	231.353

Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Izdavatelj razborito upravlja novčanim tokom, a budući da se, kao što je već navedeno u točki 9.2.2. u dijelu II ovog Prospekta, Izdavatelj bavi razvojem nekretninskih projekata koji još nisu razvijeni do te mjere da bi donosili pozitivne novčane tokove iz poslovnih aktivnosti, u 2015.g. ostvareni su pozitivni novčani tokovi iz financijskih aktivnosti u iznosu od 1.834 tis. HRK uslijed zaduženja Izdavatelja od povezanih osoba u svrhu održavanja stabilnosti poslovanja. Izvještaj o konsolidiranom novčanom tijeku na dan 31.12.2016.g. prikazuje pozitivan novčani tijek od Financijskih aktivnosti koji je nastao od primitaka po pozajmicama i po kreditu Karlovačke banke d.d. iskorištenom za kupnju zgrade u Šibeniku gdje je planiran Hotel Baština te ostale investicijske aktivnosti vezane za razvoj projekta stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku. Konsolidirani novčani tijek za 2017.g. prikazuje pozitivan novčani tijek u financijskim aktivnostima zbog provedene dokapitalizacije početkom 2017.g. u iznosu od 30.340 tisuća HRK.

10.3 Informacije o financijskim potrebama i strukturi financiranja Izdavatelja

Grafički prikaz 18. Struktura financiranja Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine



Izvor: Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Stanovi Jadran Grupe za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine

Zaduženost Grupe u odnosu na kapital je 31.12.2016.g. bila 19,07%, dok je 31.12.2017.g. zaduženost 6,70%.

Informacije o financijskim potrebama navedene su u točki 5.2.2. - Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) u dijelu II Prospekta.

10.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava koja su značajno utjecala ili bi mogla značajno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja

Hotel Baština Šibenik je nekretnina koja je kupljena dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom od kredita poslovne banke. Izdavatelj ima u planu refinancirati dio kredita od poslovne banke prilikom investicije u objekt kreditom HBOR-a na 17 godina s počekom od 4 godine i kamatnom stopom od 3%, a drugi dio otplatiti kako bi se zadovoljio uvjet HBOR-a gdje Izdavatelj treba imati 25% sredstava. Otplaćeni dio će biti u visini od oko 1 milijun kuna.

10.5. Informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine

Sve informacije o predviđenim izvorima financiranja budućih investicija i dugotrajne materijalne imovine nalaze se u točki 5.2.2. - Opis glavnih ulaganja Grupe koja su u tijeku, uključujući zemljopisnu distribuciju tih ulaganja (u zemlji i inozemstvu) te način financiranja (unutarnje ili vanjsko) u dijelu II Prospekta.

11 ISTRAŽIVANJE I RAZVOJ, PATENTI I LICENCIJE

Izdavatelj nema ovu stavku.

Izdavatelj je sklopio s obrtom Marcon, specijaliziranom za Konzalting za turizam, hotelijerstvo, ugostiteljstvo i poslovanje nekretninama, ugovor o strateškim savjetodavnim i razvojnim uslugama.

S obzirom da su Stanovi Jadran d.d. započeli razvoj hotelskih, ugostiteljskih, višenamjenskih i drugih nekretninskih projekata u odabranim turističkim destinacijama Hrvatske te planiraju profesionalno razvijati započete projekte i proširiti svoje poslovanje razvojem novih projekata u turizmu i s turizmom povezanim poslovnim sektorima kako u Hrvatskoj, tako i široj regiji, tako se ukazala potreba za specijaliziranom ekspertizom koja će osigurati Izdavatelju savjetodavnu i razvojnu podršku.

Djelovanjem u okviru sklopljenog ugovora vršit će se istraživanje tržišta i razvijati strategije za poboljšanje poslovanja u domenama turizma, hotelijerstva, ugostiteljstva i poslovanja nekretninama.

12 INFORMACIJE O TRENDOVIMA

12.1 Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma registracijskog dokumenta

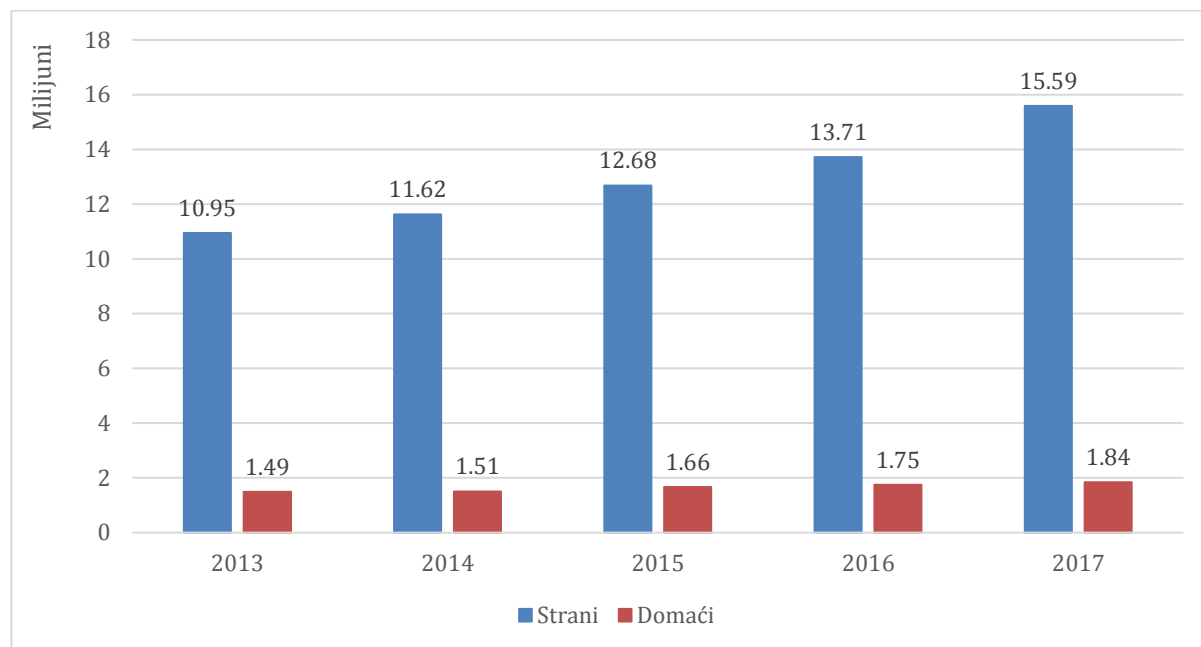
Turizam u Hrvatskoj pokazao je izuzetnu sposobnost prilagodbe uvjetima na tržištu te potaknuo rast i stvaranje novih radnih mjesta unatoč brojnim gospodarskim izazovima

Sa turističkog tržišta stižu optimistične prognoze o daljnjem nastavljanju višegodišnjeg trenda porasta turističkog prometa.

Godina 2017. zapamćena je po rekordnom broju turističkih dolazaka i noćenja od vremena hrvatskog osamostaljenja, po ostvarenom godišnjem rastu svih važnih pokazatelja turističkog sektora te najvažnije, očekivanjima da će fizičke pokazatelje, pratiti i rekordni financijski pokazatelji dok nema još pokazatelja za 2018. godinu.

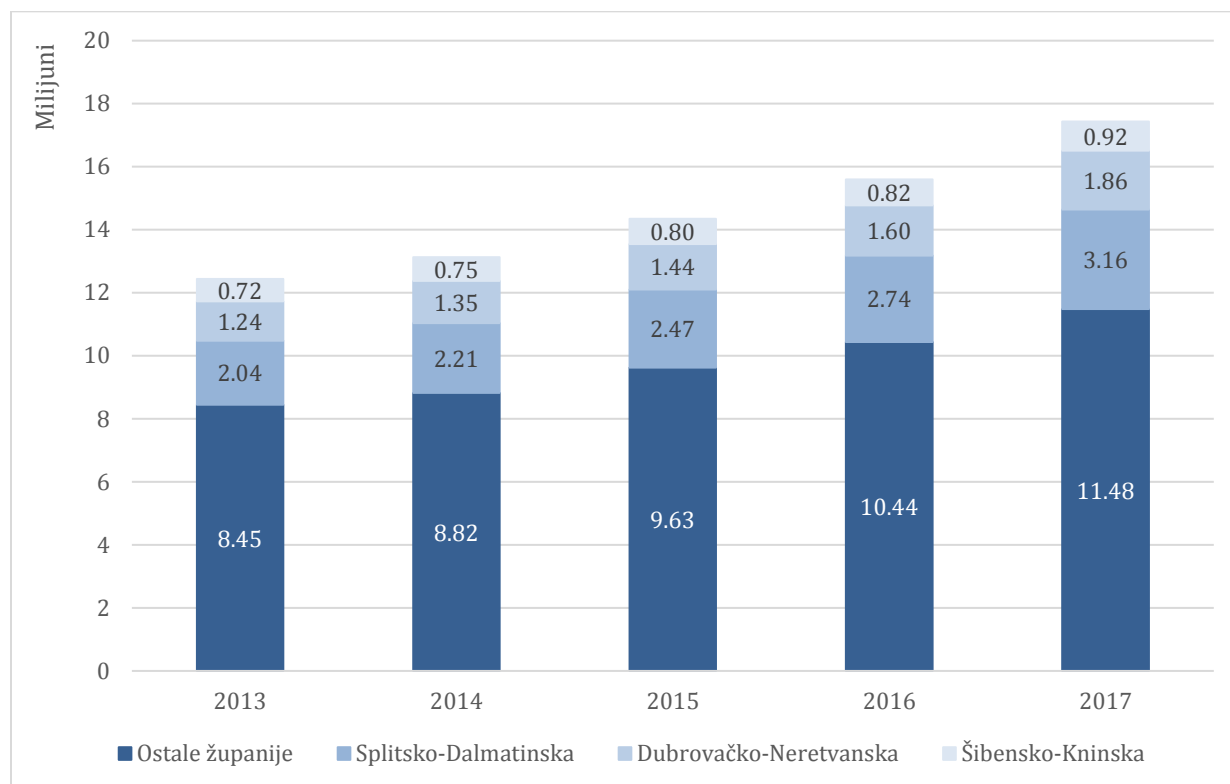
Rast izvoza u turizmu kroz godine prešao je 8.6 milijardi eura u 2016. godini te pretekao 2008. godinu kao prijašnju rekordnu godinu po prihodima što ukazuje da je turizam izuzetno bitan segment našeg gospodarstva; očekivanja za 2017. g. premašuju brojku od 9 milijardi EUR.

Grafički prikaz 19. Dolasci stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj



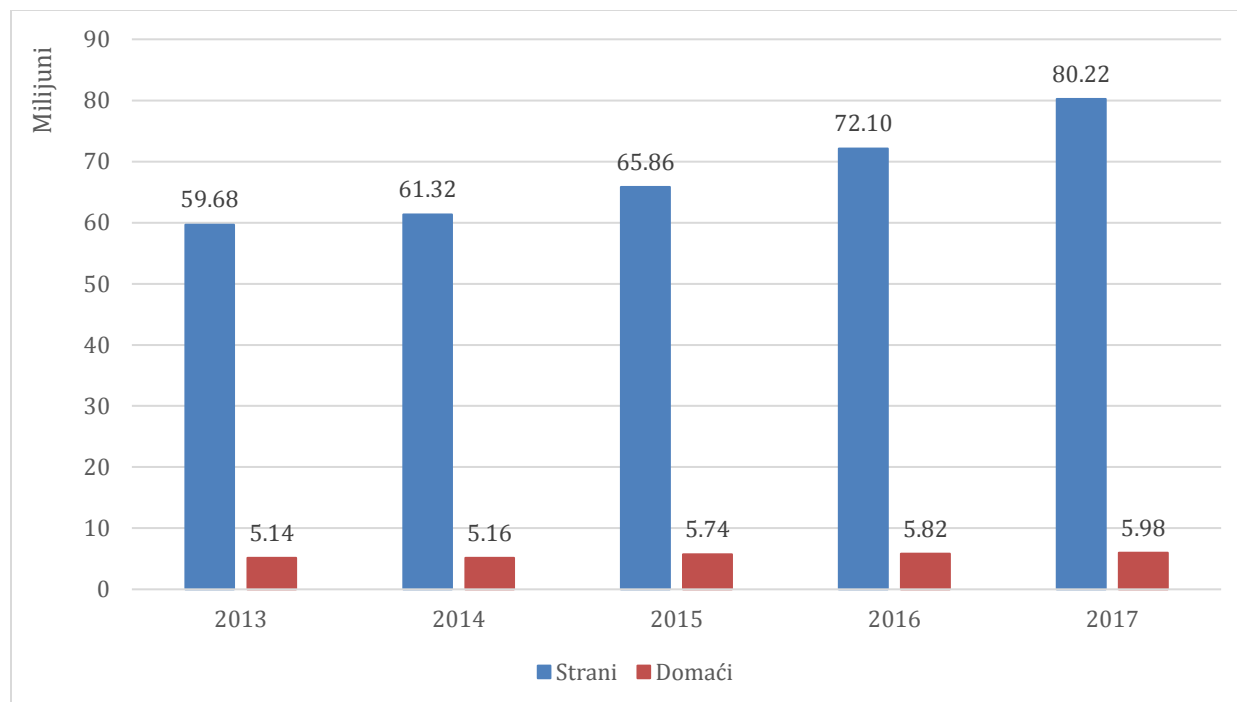
Izvor: DZS

Grafički prikaz 20. Dolasci turista po odabranim županijama



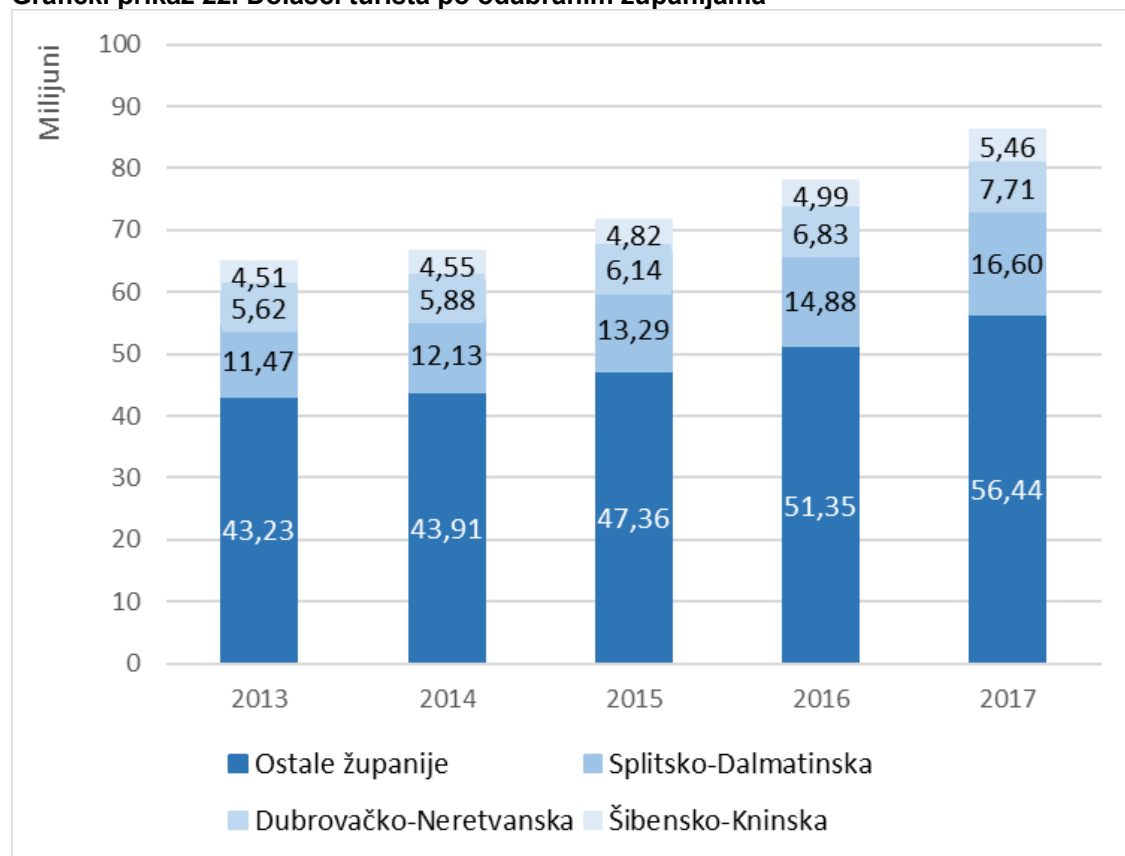
Izvor: DZS

Grafički prikaz 21. Noćenja stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj



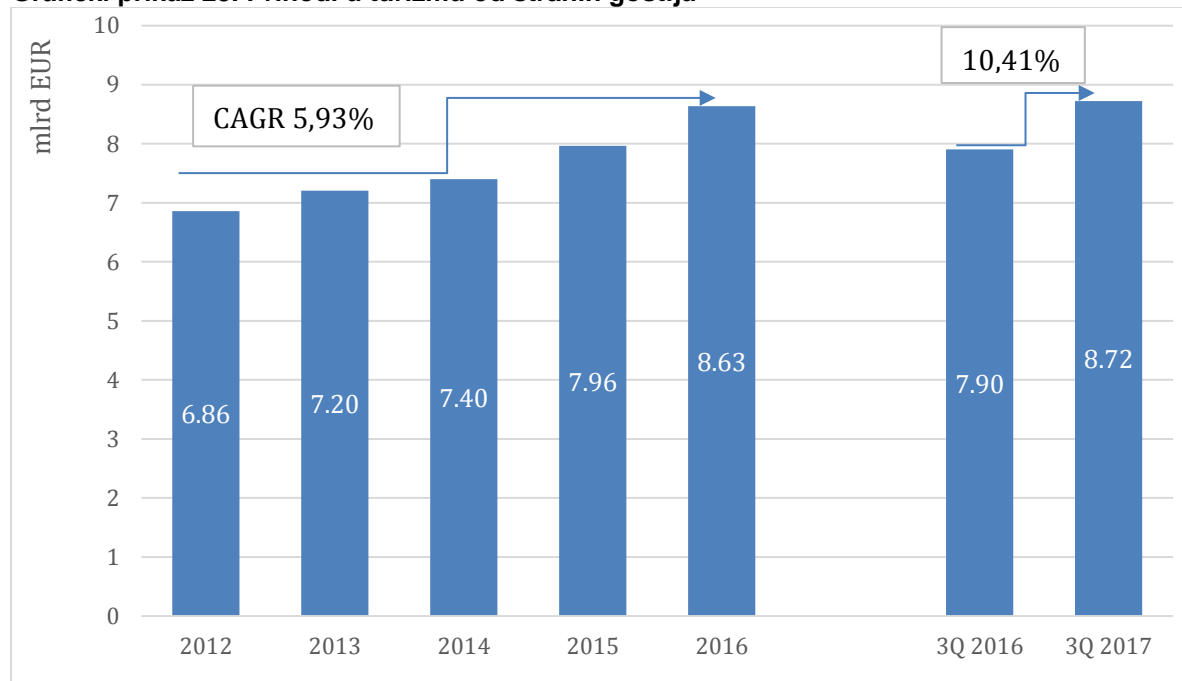
Izvor: DZS

Grafički prikaz 22. Dolasci turista po odabranim županijama



Izvor: Državni Zavod za Statistiku

Grafički prikaz 23. Prihodi u turizmu od stranih gostiju



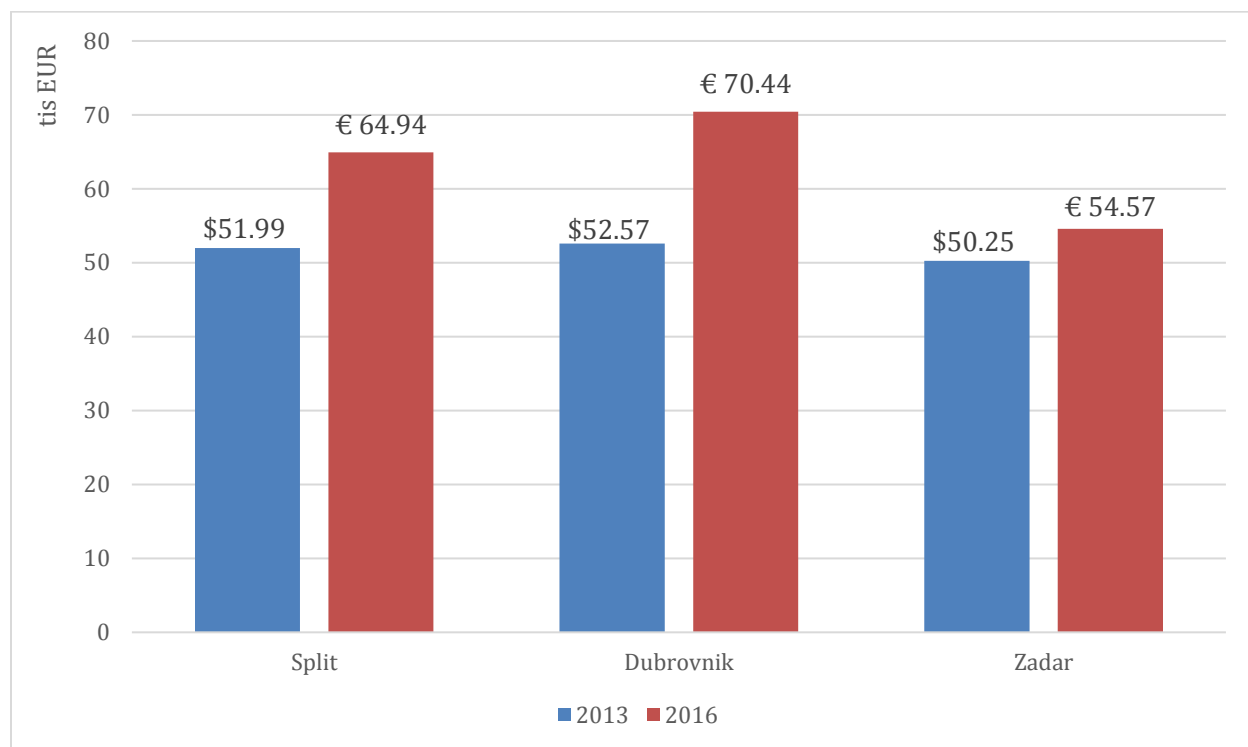
Izvor: HNB

Karakteristika hrvatskog turizma u proteklom desetljećima bila je veća orijentiranost na masovni turizam te goste srednje i srednje-visoke platežne moći.

Posljednjih godina raste segment turizma koji je orijentiran na goste visoke platežne moći, raste broj hotela s 5 zvjezdica.

Zamjetan je rast malih ekskluzivnih boutique hotela koji bilježe ekstremne prihode po sobi.

Grafički prikaz 24. Ponderirani prosjek prihoda od odabranih boutique hotela po sobi



Izvor: Registar godišnjih financijskih izvještaja i poslovna.hr

Napomena: hoteli čiji su podaci korišteni za izračun su Dubrovnik: The Pučić Palace, Boutique Hotel Stari Grad i Boutique Hotel Kazbek; Split: Palace Judita Hotel, Hotel Vestibul, Hotel Luxe i Hotel Marmont; Zadar: Hotel Bastion i Hotel Art Kalelarga

12.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nesigurnostima, zahtjevima, obvezama ili događajima koji bi vjerojatno mogli imati znatan utjecaj na očekivanja Izdavatelja barem tijekom sadašnje poslovne godine

Potražnja u nekretninskom sektoru u Hrvatskoj se promijenila u odnosu na prethodne godine i sada je Hrvatska tražena lokacija. Izdavatelj smatra da pozicija koju trenutno ima na tržištu i same mikrolokacije izgradnje stanova, kao i vila, su iznimne te je teško pronaći zamjensku ili sličnu mikrolokaciju na tržištu. Faktori koji utječu na potražnju su definitivno ekonomski, politički i socijalni. Učestale promjene urbanističkih planova širom Hrvatske mogu povećati, ali i smanjiti rizik izloženosti Stanova Jadran prema tržištu nekretnina. S obzirom da Izdavatelj sudjeluje u nekretninskoj industriji i turizmu, postoji makroekonomski rizik koji bi utjecao na smanjenje broja posjetitelja Hrvatskoj što je sada malo vjerojatno. Izdavatelj je mišljenja kako će se uzlazni trend posjeta Hrvatskoj nastaviti jer pojedini gradovi u kojima Izdavatelj ima namjeru biti prisutan, još uvijek nisu dosegli razinu noćenja kakva je očekivana.

Izdavatelj prodaje svoje proizvode i usluge na domaćem i stranom tržištu. Ulaskom Hrvatske u Europsku Uniju, puno je jednostavnije obavljati poslove na stranim tržištima s obzirom da se veliki dio stranog tržišta

odnosi na zemlje Europske Unije. Stranim državljanima je lakše steći nekretninu u Hrvatskoj, što povećava potražnju na tržištu nekretnina. Nakon loma tržišta nekretnina, još se nitko nije nametnuo kao lider u ovoj industriji gdje Izdavalatelj vidi iznimnu priliku. Uz to, Izdavalatelj je mišljenja da na nekim projektima ima iznimnu konkurentnu prednost s obzirom na mogućnosti propisane prostornim planovima i mikrolokaciju.

S druge strane, iznimno je velika konkurencija u turizmu u Hrvatskoj i još uvijek se otvaraju dodatni smještaji, a najviše uz obalu. Izdavalatelj je odlučio za segment tržišta koji nije još potpuno razvijen u Hrvatskoj i koji ima jako puno potencijala da uzme značajan udio u tržištu. Izdavalatelj nije upoznat s konkurencijom na tržištem boutique hotela (Razvoj i upravljanje malim hotelima i sličnim smještajnim objektima viših kategorija kvalitete s oko 50 smještajnih jedinica, na visoko vrijednim povijesnim i prirodnim lokacijama u atraktivnim turističkim destinacijama") i tržištem Niskobudžetnih Lifestyle Hotela (Razvoj i upravljanje hotelima i sličnim smještajnim objektima srednjih kategorija kvalitete s najmanje 50 smještajnih jedinica, u atraktivnim gradskim i drugim turističkim destinacijama).

Rizik industrije koji se pojavljuje u zadnjem desetljeću je da je ponuda prerasla potražnju zbog loma tržišta što dovodi do nižih cijena na tržištu. Većina nekretnina se prodaje ispod cijene od strane banaka koje su ih stekle prilikom ne otplaćivanja kredita zadužene strane. Također, navike i standardi kupaca se mijenjaju i time stvaraju neskladnost ponude na tržištu, što otvara mogućnosti targetiranja novih segmenata u rezidencijalnoj svrsi.

S obzirom da će u budućnosti većina nekretnina biti u komercijalnim svrhama, pojavljuje se rizik od izmjena kategorizacijskih i drugih propisa koji mogu odužiti vremenski period stavljanja nekretnine u funkciju. Pored toga, industrija jako ovisi o inputima korištenim prilikom gradnje, sigurnosti zemlje, popularnosti Hrvatske kao destinacije i povezanosti, odnosno infrastrukturi.

13 PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj nije u Prospekt uključio predviđanja ili procjene dobiti.

14 UPRAVNA I NADZORNA TIJELA IZDAVATELJA

14.1 Podaci o Upravi i Nadzornom odboru Izdavatelja

Tablica 13. Uprava

Ime i prezime	Funkcija u Upravi
Toni Jeličić Purko	predsjednik Uprave
Maja Bradić	član Uprave

Izvor: Izdavatelj

Tablica 14. Nadzorni Odbor

Ime i prezime	Funkcija u Nadzornom odboru
Miroslav Jeličić - Purko	predsjednik Nadzornog odbora
Bojan Vrančić	zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
Tvrtko Brajković	član Nadzornog odbora
Katija Barić	član Nadzornog odbora
Ante Jelčić	član Nadzornog odbora

Izvor: Izdavatelj

Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave

Toni Jeličić Purko rođen je u Splitu 04.04.1991. godine.

Za vrijeme pohađanja srednje Ekonomske škole, radi na praksi u investicijskom društvu Aureus Invest d.o.o. gdje se upoznaje s analizom tržišta i strategijom ulaganja u dionice.

2013. godine završio je Regent's University u Londonu na smjeru financijski menadžment. Od tada se zapošljava u društvu Capturis d.o.o. gdje radi kao koordinator projekta u nekretninskom sektoru. Točnije, sudjelovao je u izboru projekata kao i optimizaciji troškova.

Krajem 2015. upisuje MBA program na HULT Business School u San Franciscu gdje pohađa jednogodišnji program. Na istom se upoznaje sa startup scenom.

Od 2016. godine, postaje predsjednik Uprave u društvu Stanovi Jadran d.d. za poslovanje nekretninama i Prokurist društva Winter u 2017. godini.

Aktivno se služi hrvatskim i engleskim jezikom i pasivno španjolskim jezikom.

Poslovna adresa: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Maja Bradić, član Uprave

Maja Bradić rođena je u Splitu 08.10.1972. godine.

Ekonomski fakultet u Splitu završila je 1997. godine na smjeru marketing sa diplomskim radom na temu tržišta dionica.

Od 1999. godine do 2007. radila je u SMS d.o.o. prehrambenoj industriji na poslovima vezanim za razvijanje poslovnih procedura i vizualnog identiteta, u odjelu za odnose s javnošću i kao voditelj razvoja novih proizvoda, te na poslovima marketinga domaćeg i stranih tržišta, zakonskih regulativa i društveno odgovornog poslovanja. Od 2007. godine do 2008. u tvrtki Dizajn budućnosti d.o.o. čija je djelatnost projektiranje i opremanje wellness, spa beauty i frizerskih centara, radila je kao asistent direktora i voditelj prodaje i marketinga. Od 2008. godine do 2010. radila je u Aureus Invest d.o.o., društvu za osnivanje i upravljanje investicijskim fondovima na poslovima asistenta front office-a i uprave, te na poslovima trgovanja dionicama na američkom tržištu, prodaje i marketinga, te još naredne dvije godine na istim poslovima u pravnom sljedbeniku NFD Aureus Invest d.o.o., ujedno i na poslovima izračuna NAV vrijednosti fondova i valuacije.

Od 2011. godine do danas zaposlena je u društvu Stanovi Jadran d.d. za poslovanje nekretninama na poslovima razvoja nekretninskih projekata i administriranja zatvorenog investicijskog fonda Jadran kapital d.d. Bila je član uprave u društvima Peškarija d.o.o., Zelena vala d.o.o. i Ličko selo d.o.o., od 2014. pripojenima društvu Stanovi Jadran d.o.o., danas Stanovi Jadran d.d., u kojem je direktor, član Uprave od 2012. godine. U društvima Vile Orašac d.o.o., Mediteran gradnja d.o.o. i Nova nekretnine d.o.o. član je uprave od 2012. godine, a od 2014. godine i u društvima Malojan d.o.o. i Samoborske vile d.o.o.

Poslovna adresa: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Miroslav Jeličić – Purko, predsjednik Nadzornog odbora

Miroslav Jeličić-Purko rođen je 15.03.1966. u Splitu.

Od 1994. do 2002. godine član je Uprave tvrtke Mi-dar d.o.o., čija je djelatnost pružanje financijskih usluga. Godine 2002. potiče osnivanje Udruge dioničara tvrtke Ericsson - Nikola Tesla, čiji je cilj bio promicanje, transparentnost i razvoj tržišta kapitala u Republici Hrvatskoj. Na osnivačkoj skupštini izabran je za potpredsjednika Udruge. Predsjednik je i Udruge malih dioničara Ulcinjska Rivijera d.d., a povremeno je objavljivao tehničke i fundamentalne analize vrijednosti domaćih dionica u "Poslovnom tjedniku", te u publikaciji „JDD“. Član je Savjeta asocijacije malih dioničara Crne Gore.

Vlastiti kapital je počeo ulagati 1999. godine na domaćem tržištu kapitala. Zajedno s Kristijanom Floričićem 2005. godine pokreće društvo za upravljanje investicijskim fondovima Aureus Invest d.o.o. koje ubrzo postaje vodeće nebankarsko društvo za upravljanje investicijskim fondovima, sa imovinom preko milijardu kuna u 2007. godini. U periodu od 2005.-2010. godine obavlja dužnost člana uprave Aureus Invest d.o.o. Godine 2007. pokreće tvrtku Winter d.o.o. sa sjedištem u Travniku u Bosni i Hercegovini, u čijem je sastavu Hotel "Blanca Resort & Spa " na planini Vlašić, koji je počeo s radom u veljači 2010. godine, a već je u listopadu 2010. godine proglašen najboljim Wellness hotelom u regiji.

Bio je član uprave Mi-dar d.o.o., član upravnog odbora Udruge dioničara Ericsson Nikola Tesla d.d., član Nadzornog odbora Agroprodukt d.o.o., član nadzornog odbora Infosistem d.d., član uprave Jadran kapital d.d., član društva Finvest Rijeka d.o.o., član Nadzornog odbora NETA Capital Croatia d.d., Predsjednik Nadzornog odbora Info poslovne nekretnine d.d., te član društva Remik d.o.o.

Godine 2011. osniva tvrtku Capturis d.o.o Split.

Predsjednik je Nadzornog odbora društva Stanovi Jadran d.d. i nema članstva u Nadzornim odborima drugih društava., član je Uprave društva Hvar Hills d.o.o. i zamjenik predsjednika Udruge manjinskig dioničara KA od 2017. godine.

Poslovna adresa: Jadran Kapital d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Bojan Vrančić rođen je 04.04.1983. u Mostaru.

Ekonomski fakultet u Splitu završio je 2008. godine.

Radio je kao asistent portfolio managera u Aureus invest d.o.o. do 2009. godine. U Deloitte d.o.o. radio je do 2012. godine kao voditelj revizorskog tima na poslovima revizije i izradi financijskih izvješća. Narednu godinu sudjelovao je u provođenju procesa dubinskog snimanja (Due Diligence) u društvu Ernst &Young Transaction Advisory Services, Zagreb.

Naredno razdoblje odradio je u Positive Equity d.o.o. na poslovima trgovanja futures ugovorima do 2015. godine. Aktivno se služi (u govoru i pismu) hrvatskim i engleskim jezikom.

Kao Financijski manager radi na poslovima reorganizacije poslovanja i izradi i implementaciji poslovnih procedura u društvu Kašun d.o.o. tijekom 2016. godine.

Od 19.12.2016, zaposlen je kao Business Analyst u društvu Foreo Adria d.o.o.

Zamjenik je predsjednika Nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. od 2016. i nema članstva u Nadzornim odborima drugih društava.

Poslovna adresa: Foreo Adria d.o.o, Radnička cesta 202, Zagreb

Katija Barić, član Nadzornog odbora

Katija Barić rođena je 02.12.1971.g. u Dubrovniku.

Diplomirala je na Fakultetu za turizam i vanjsku trgovinu 1997.g. u Dubrovniku.

Od 1995.g. do 1997.g. radila je kao knjigovođa u tvrtki TNT Trinitron d.o.o. u Dubrovniku.

Od 1998.g. do 2000.g. je na poslovima knjigovodstva radila u tvrtki Tehonospoj d.o.o. u Solinu.

Od 2001.g. do 2002.g. u tvrtki Venzor d.o.o., Split, na poslovima robnog i financijskog knjigovodstva.

Od 2002.g. do 2005.g. u tvrtki Doma&Nutjak d.o.o., Split na poslovima robnog knjigovodstva te na poziciji voditeljice prodajnog centra.

Od 2006.g. do 2008.g. u tvrtki Kasteli d.o.o. (društvo vlasnik robne marke "Skandal") na poziciji glavnog financijskog knjigovođe.

Sve navedene tvrtke su se bavile trgovinom te je stekla značajno iskustvo u računovodstvenom praćenju trgovačkog poslovanja.

Krajem 2007.g. završava edukaciju u Zagrebu koju organizira Udruga računovođa i financijskih djelatnika i stječe certifikat Ovlaštenog internog revizora, specijalista za gospodarstvo.

1.5.2008. g. zapošljava se u tvrtki Tulipan grupa d.o.o., koja je javnosti najpoznatija po razvoju projekta Mall of Split, vrijednosti 170 milijuna EUR-a, na poziciju šefa računovodstva gdje stječe relevantno iskustvo na području računovodstvenog praćenja razvoja građevinskih projekata kao i revizije.

Član je upravnog odbora društva Kaštelanska rivijera d.d. (Hotel Palace) od 2008. do kraja 2012.g. Dana 01.11.2012. g. prelazi u grupaciju Jadran kapital d.d. na mjesto voditelja računovodstva gdje ostaje do danas te na poziciji Voditelj računovodstva računovodstveno prati sve tvrtke unutar grupacije.

Od 2017. godine obnaša dužnost člana nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. i nema članstva u Nadzornim odborima drugih društava.

Poslovna adresa: Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split

Tvrtko Brajković, član Nadzornog odbora

Tvrtko Brajković rođen je 1967. godine u Zagrebu. Na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu diplomirao je 1993. godine. Stručni ispit za dobivanje licence za obavljanje poslova investicijskog savjetnika položio je 2006. godine, a od 2008. godine ovlašten je za obavljanje poslova zastupanja u osiguranju.

Od 1995. do 2001. godine radio je kao interni revizor gotovinskog i bezgotovinskog platnog prometa te financijskog poslovanja u Zavodu za platni promet. Od 2001. do 2003. obavlja poslove savjetnika za organizaciju u Strateškoj poslovnoj transformaciji Zavoda za platni promet u Financijsku agenciju, a od 2003. do 2006. godine na poziciji portfolio managera obavlja poslove upravljanja imovinom Financijske agencije. Od 2006. do 2010. godine voditelj je Korporativne riznice u FINI.

Od 2010. do 2015. godine radi u Fondu za financiranje razgradnje NE Krško na poziciji Voditelj poslova ulaganja i vrednovanja financijske imovine, a od 2015. godine radi kao v.d. direktor Fonda za financiranje razgradnje NE Krško.

Član je Upravnog odbora Hrvatskog nuklearnog društva od 2016. godine, te član Nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. od 2017. godine te nema članstva u Nadzornim odborima drugih društava. Kao vanjski suradnik vodio je edukacijske treninge iz područja financija za Dr. Pendl & Dr. Piswanger d.o.o., a obavljao je i poslove zastupanja u osiguranju.

Poslovna adresa: Fond za financiranje razgradnje NEK, Radnička 47, Zagreb

Ante Jelčić, član Nadzornog odbora

Ante Jelčić rođen je 06.01.1988. u Mostaru. Završio je Prirodoslovno matematički fakultet 2011. godine gdje na smjeru Financijske i poslovne matematike stječe titulu magistra matematike. Nakon diplome se zapošljava u obveznom mirovinskom fondu PBZ Croatia osiguranje d.d. kao investicijski analitičar. Od 2015. godine obavlja funkciju voditelja Odjela analize koja obuhvaća analizu i procjenu vrijednosti kompanija, razvoj modela te sudjelovanje u investicijskom procesu fonda. 2015. godine polaže treći stupanj CFA programa i stječe pravo korištenja CFA (Chartered Financial Analyst) titule.

Od 2016. godine predaje na kolegiju Poslovne simulacije na Matematičkom odsjeku Prirodoslovno matematičkog fakulteta.

Od 2017. godine obnaša dužnost člana nadzornog odbora Stanovi Jadran d.d. i nema članstva u Nadzornim odborima drugih društava.

Poslovna adresa: PBZ Croatia osiguranje d.d. za upravljanje obveznim mirovinskim fondovima, Radnička cesta 44, Zagreb.

Gospodin Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave Izdavatelja sin je gospodina Miroslava Jeličića-Purka, dioničara i predsjednika Nadzornog odbora Izdavatelja. Između ostalih naprijed navedenih osoba ne postoji nikakva obiteljska povezanost.

Ni jedan član Uprave niti Nadzornog odbora nije u vezi s kaznenim djelima prevara, kao ni stečajevima, stečajnim upravama ili likvidacijama, niti ima iza sebe neke službene javne optužbe i/ili sankcije od strane pravosudnih ili regulatornih tijela.

14.2. Sukob interesa upravnih i nadzornih tijela Izdavatelja

Ne postoje potencijalni sukobi interesa osoba članova Uprave i Nadzornog odbora Izdavatelja između svih obveza koje se odnose na Izdavatelja i njihovih privatnih interesa i/ili drugih obveza.

Ne postoje sporazumi ili pogodbe s većinskim dioničarima, klijentima, dobavljačima ili drugima, na temelju kojih je bilo koja osoba izabrana za člana uprave.

Ne postoje nikakvi dogovori o ustupanju njihovih udjela u vrijednosnim papirima Izdavatelja unutar određenog vremenskog razdoblja.

15 NAKNADE I POGODNOSTI

Za 2017. godinu za osobe iz točke 14.1.:

15.1. Iznos naknada i primanja članova Uprave i Nadzornog odbora za posljednju završenu poslovnu godinu

Primanja članova uprave:	Bruto II	Bruto I	Neto	Naknade za prijevoz
Toni Jeličić Purko	7.477,36	6.380,00	4.759,74	380,00
Maja Bradić	9.499,07	8.105,00	5.775,42	380,00

Naknada Nadzornom odboru	Bruto	Neto
Miroslav Jeličić Purko	-	-
Ante Jelčić	-	-
Bojan Vrančić	2.434,33	1.500,00
Tvrtko Brajković	2.499,54	1.500,00
Katija Barić	2.474,68	1.500,00

Navedeni iznosi su mjesečni.

Naknade i primanja Upravi i Nadzornom odboru na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom bruto iznosu iznose 281.407,80 kuna

15.2. Iznos davanja u svrhu mirovine, mirovinskih prava ili sličnih pogodnosti

	MIO I	MIO II
Članovi uprave:		
Toni Jeličić Purko	957,00	319,00
Maja Bradić	1.215,75	405,25

Nadzorni odbor:

Miroslav Jeličić Purko	-	-
Ante Jelčić	-	-
Tvrtko Brajković	-	-
Bojan Vrančić	169,84	56,61
Katija Barić	172,65	57,55

Navedeni iznosi su mjesečni.

U svrhu mirovine i mirovinskih prava godišnji trošak za članove Uprave i Nadzornog odbora iznosi 40.243,80 kuna.

16.1. Datum isteka aktualnog mandata članova Uprave i Nadzornog odbora te razdoblje obnašanja funkcije

Prilikom imenovanja svakog novog sastava Uprave, Nadzorni odbor određuje ukupni broj članova Uprave te duljinu mandata. Nema ograničenja broja mandata na koji ista osoba može biti imenovana za Predsjednika ili člana Uprave. Nakon imenovanja Uprave, Nadzorni odbor će odrediti koji će članovi i kojim redoslijedom zamjenjivati Predsjednika u slučaju njegove nenazočnosti ili spriječenosti.

Aktualna Uprava ima mandat na 1 godinu što je isteklo 21.10.2017. jer je imenovana odlukom Skupštine od 21.10.2016. u postupku preoblikovanja Društva iz d.o.o. u d.d., a što se smatra osnivačkom skupštinom Društva prema odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Nadzorni odbor je na svojoj III. Sjednici od 20.12.2017. ocjenio da je postojeća Uprava Društva vodila poslove Društva u skladu s pozitivnim propisima, Statutom Društva i Poslovnikom o radu Uprave neovisno o negativnim financijskim pokazateljima poslovanja Društva čiji razlozi su obrazloženi u izvještaju Uprave Društva o tijeku poslovanja i o stanju Društva u 2017. godini zaključno s trećim tromjesečjem 2017. godine i dalje do donošenja ove odluke, te da postojeća Uprava Društva treba nastaviti voditi poslove Društva u ovoj 2018. godini i dalje u idućem mandatnom razdoblju od četiri godine te dovršiti postupak izrade Prospekta uvrštenja izdanih 381.240 redovnih dionica Društva u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna i s pravom na jedan glas na Skupštini Društva, na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. nakon što ga odobri Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga.

Nadzorni odbor je produžio mandat Upravi Društva koju čine Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave Društva na novi mandat od četiri godine računajući od isteka mandata 21.10.2017. godine do 21.10.2021. godine. Izvadak sa III. sjednice Nadzornog odbora o produženju mandata postojećoj upravi Društva dostavljen je Trgovačkom sudu u Splitu kao obavijest 29.12.2017. godine.

Nadzorni odbor može opozvati odluku o imenovanju člana Uprave ako se u tijeku mandata člana Uprave pojavi zakonska smetnja za obnašanje te funkcije ili se naknadno utvrdi da isti ne ispunjava uvjete za obnašanje te funkcije ili ako za opoziv postoji važan razlog. Osim opozivom, mandat člana Uprave može prestati iz drugih razloga, kao što su odlazak u mirovinu, ostavka, smrt i dr. U slučaju opoziva ili prestanka mandata člana Uprave iz drugih razloga, Nadzorni odbor će imenovati novog člana Uprave.

Nadzorni odbor ima tri do pet članova. O točnom broju članova Nadzornog odbora za svako mandatno razdoblje odlučuje Glavna skupština Društva većinom danih glasova.

Društvo trenutno ima pet članova Nadzornog odbora. Sve članove Nadzornog odbora izabrala je Glavna skupština Društva većinom danih glasova glasujući posebno za svakog kandidata.

Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine. Aktualnom Nadzornom odboru mandat traje do 21. listopada 2020. godine.

Glavna skupština može opozvati izabranog člana Nadzornog odbora i prije isteka mandata na koji je izabran. Takva se odluka donosi većinom od tri četvrtine danih glasova.

Ako dužnost prestane obavljati član ili članovi Nadzornog odbora, bez odgađanja se saziva Glavna skupština Društva na kojoj će se izabrati novi član ili članovi Nadzornog odbora za razdoblje do isteka mandata ranije izabranim članovima Nadzornog odbora. Do izbora novog člana, odnosno članova Nadzornog odbora, preostali članovi Nadzornog odbora obavljat će poslove koji ne trpe odgodu.

16.2. Informacije o ugovorima članova Uprave i Nadzornog odbora koji predviđaju pogodnosti po raskidu radnog odnosa

Izdavatelj nije sklopio ovakve vrste ugovora sa članovima Uprave i Nadzornog odbora, niti su društva kćeri Izdavatelja sklopili ovakve vrste ugovora sa članovima Uprava i/ili Nadzornih odbora.

16.3. Informacije o revizorskom odboru i odboru za naknade Izdavatelja, uključujući imena članova odbora i sažetak postavljenih uvjeta po kojima odbor radi

Sukladno Zakonu o reviziji Društvo ima Revizorski odbor, koji se sastoji od članova Nadzornog odbora i članova koje imenuje Nadzorni odbor, s time da najmanje jedan član Revizorskog odbora mora poznavati područje računovodstva i/ili revizije. Sastav i način rada Revizorskog odbora pobliže uređuje Nadzorni odbor svojom odlukom.

Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik Nadzornog odbora

Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Tvrtko Brajković, član Nadzornog odbora

Katija Barić, član Nadzornog odbora

Ante Jelčić, član Nadzornog odbora

Mladen Maleš, neovisni stručni vanjski član Revizorskog odbora

Revizorski odbor prati postupak financijskog izvješćivanja, prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije, te sustav upravljanja rizicima, nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih i konsolidiranih izvještaja, prati neovisnost samostalnih revizora ili revizorskog društva koje obavlja reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama, daje preporuke Glavnoj skupštini o odabiru samostalnog revizora ili revizorskog društva, raspravlja o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje

Visinu naknade za članove Revizorskog odbora određuje Nadzorni odbor. Članovima Nadzornog Odbora koji su imenovani u Revizorski odbor ne pripada posebna naknada.

Revizorski odbor čine svi članovi Nadzornog odbora, koji su imenovali Mladena Maleša kao neovisnog stručnog šestog vanjskog člana. U vrijeme pisanja ovog Prospekta Društvo nema ustrojenu Unutarnju reviziju.

U vrijeme pisanja ovog Prospekta Društvo nema ustrojenu Komisiju za nagrade i imenovanja.

16.4. Izjava Izdavatelja o usklađenosti sa standardima korporativnog upravljanja

Društvo je prihvatilo visoke zahtjeve i standarde korporativnog upravljanja prije uvrštenja Dionica. Uprava Društva je usvojila Kodeks korporativnog upravljanja kao skup pravila i načela koja imaju za cilj uspostaviti visoke standarde korporativnog upravljanja i transparentnost poslovanja Stanova Jadran kao Izdavatelja te radi olakšavanja dioničarima Izdavatelja i drugim potencijalno zainteresiranim ulagateljima pristup informacijama o organizaciji i procedurama poslovanja Izdavatelja, koji se temelje na prepoznatljivim međunarodnim standardima korporativnog upravljanja dioničkih društava čije Dionice kotiraju na uređenom tržištu. O tomu je Uprava Društva obavijestila Nadzorni odbor Društva. Izdavatelj u značajnoj mjeri i u najvažnijim dijelovima ispunjava usvojene standarde korporativnog upravljanja. U pojedinim dijelovima Izdavatelj ne ispunjava u cijelosti usvojene standarde korporativnog upravljanja, kao npr. po pitanju imenovanja Komisija za nagrađivanje i imenovanja od strane Nadzornog odbora Izdavatelja pošto Izdavatelj smatra da u ovoj fazi nije potrebno imenovati članove ovih Komisija, što ne znači da Izdavatelj, odnosno njegov Nadzorni odbor neće naknadno imenovati članove ovih Komisija, nakon uvrštenja Dionica

Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. Zagreb. Što se tiče društava kćeri Izdavatelja, koja društva kćeri su ustrojena u pravnom obliku društava s ograničenom odgovornošću i čiji udjeli nisu i ne mogu biti uvršteni na Uređeno tržište, ova društva kćeri Izdavatelja nisu usvojila Kodeks korporativnog upravljanja, što ne znači da Izdavatelj neće putem svojih nadležnih organa, a nakon uvrštenja njegovih Dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. Zagreb, nadzirati i usklađivati poslovanje svojih društava kćeri s odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja, a koja društva kćeri će naknadno usvojiti Kodeks korporativnog upravljanja unatoč tomu što to nisu u obvezi.

17 ZAPOSLENICI

17.1 Broj zaposlenika i podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama za svaku poslovnu godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama

Društvo ima ukupno osam zaposlenika, od kojih je s 6 zaposlenika s sklopljen ugovor o radu na neodređeno vrijeme, dok 2 zaposlenika imaju ugovor na određeno. Svi ugovori imaju obvezan sadržaj propisan Zakonom o radu, dakle sadrže odredbe o strankama te njihovu prebivalištu, odnosno sjedištu, mjestu rada, nazivu posla, danu početka rada, naznaku da se ugovor sklapa na neodređeno ili određeno vrijeme, trajanju plaćenoga godišnjeg odmora, otkaznim rokovima, osnovnoj plaći, dodacima na plaću i razdobljima isplate primanja na koja radnik ima pravo te radnom vremenu, također svi ugovori sadrže odredbu o poslovnoj tajni. Ugovorima su precizirani posebni razlozi zbog kojih Društvo može zaposleniku izvanredno otkazati ugovor o radu, dok se ugovori mogu redovno otkazati ili sporazumno raskinuti sukladno odredbama Zakona o radu.

Tablica 15. Broj zaposlenika i podjela po kvalifikacijama na dan 31.12.2015., 31.12.2016., 31.12.2017. godine i do datuma ovog Prospekta

Godina	Ukupan broj zaposlenika	Kvalifikacija	Broj zaposlenika s određenom stručnom spemom
31.12.2015.	6	VSS	4
31.12.2016.	6	VSS	6
31.12.2017.	6	VSS	6
14.05.2018	8	VSS	6

Izvor: Izdavatelj

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 41 zaposlenika na 14.05.2017. od čega samo Društvo 8 zaposlenika, dok Winter u radnom odnosu prosječno ima 34 zaposlenika.

17.2 Informacije o vlasništvu dionica i dioničkim opcijama Izdavatelja

Na datum ovog Prospekta Miroslav Jeličić Purko drži 455.270 dionica ili 60,88% Jadran Kapitala kao najvećeg dioničara Izdavatelja od čega 270.270 kao fizička osoba i 185.004 dionica putem pravne osobe Capturis d.o.o. u kojoj 100-postotni vlasnik.

Na datum ovog Prospekta predsjednik Uprave Stanova Jadran, Toni Jeličić Purko drži 55.000 dionica ili 7,35% Jadran Kapitala kao najvećeg dioničara Izdavatelja.

17.3 Opis svih sporazuma za uključivanje zaposlenika u kapital Izdavatelja

Ne postoje ovakvi sporazumi.

18 VEĆINSKI DIONIČARI

18.1 Dionice s različitim pravom glasa

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

Tablica 16. Popis dioničara koji imaju najmanje 5% udjela u Izdavatelju na datum ovog Prospekta

Rd. br.	Dioničar	Broj dionica	Udio u ukupnom broju dionica (%)	Udio u glasačkim pravima u Društvu (%)
1.	JADRAN KAPITAL D.D. (27599966376)	229.540	60,21	60,21
2.	PBZ CO OMF - KATEGORIJA B (99318944138)	100.000	26,23	26,23
3.	AGRAM LIFE OSIGURANJE D.D. (18742666873) (1/1)	25.000	6,56	6,56
4	FOND ZA FINANCIRANJE RAZGRADNJE NEK (22388237533)	25.000	6,56	6,56

Izvor: SKDD

18.2 Podatak o tome imaju li većinski dioničari Izdavatelja različita prava glasa

Jedna redovna dionica Društva koja glasi na ime dioničara daje mu pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini Društva.

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

18.3 Opis vladajućeg položaja u Izdavatelju

Vladajući položaj u Izdavatelju ima JADRAN KAPITAL d.d. koji ima 229.540 dionica Društva i koji nakon povećanja temeljnog kapitala Društva njegov udio čini 60,21% temeljnog kapitala Društva.

Mehanizmi unutarnje kontrole osigurani su dualističkim ustrojem organa Izdavatelja, a većinski dioničar ima onoliki utjecaj koliki mu dozvoljava Zakon o trgovačkim društvima i Statut Izdavatelja, obzirom na pravo glasa koje mu pripada. Organi Društva normativno i praktično, donose one poslovne odluke koje su im stavljene u nadležnost Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom Društva i unutarnjim aktima Društva. Glavne skupštine Društva uredno se sazivaju, Nadzorni odbor Društva kontinuirano nadzire vođenje poslova Društva, a Uprava Društva se, uvažavajući zakonom pruženu im slobodu u vođenju poslova Društva, pridržava ograničenja postavljenih unutarnjim aktima Društva.

18.4 Opis svih sporazuma poznatih izdavatelju čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem

Izdavatelj nema ovakve vrste sporazuma.

19 TRANSAKCIJE IZMEĐU POVEZANIH OSOBA

Transakcije između povezanih osoba u razdoblju od 1.1.2015. do 31.12.2017. ostvarivane su sukladno međusobno sklopljenim Ugovorima o kratkoročnim pozajmicama te Anexima Ugovora o pružanju usluga. Anexima ugovora o pružanju usluga između Društva i društava kćeri: NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o. i MEDITERAN GRADNJA d.o.o., te između Društva s MALOJAN d.o.o. i SAMOBORSKE VILE d.o.o. u kojem je većinski imatelj udjela JADRAN KAPITAL d.d. kao i između Društva i JADRAN KAPITAL d.d., većinskog imatelja udjela u Društvu ugovoreno je pružanje pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga tim društvima od strane Društva (Izvršitelja).

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama uključuju transakcije između Društva i društava kćeri: NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o., MEDITERAN GRADNJA d.o.o. te transakcije između Društva i SAMOBORSKE VILE d.o.o. u kojem je društvu JADRAN KAPITAL d.d. većinski imatelj udjela. Isto tako, ugovori o kratkoročnim pozajmicama uključuju transakciju između Društva i Denisa Štambuka koji je u Društvu angažiran kao Voditelj pravnih poslova.

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama te Anexi Ugovora o pružanju usluga detaljno su opisani u toč. 22 u dijelu I ovog Prospekta - „UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA“.

Prihodi i rashodi te potraživanja i obveze s povezanim stranama navedeni su u bilješci 23. revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. 31. prosinca 2017. godine koji se nalaze u dijelu II. Prospekta, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

Tablica 17. Pregled transakcija između povezanih osoba u razdoblju od 01.01.2015. do 31.12.2017.

ZAJMODAVAC	ZAJMOPRIMAC	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZNOS ZAJMA	ROK DOSPIJEĆA	KAMATNA STOPA
DRUŠTVO	ASPIDA D.O.O.	17.06.2016.	8.000,00 eur	360 dana od dana isplate zajma	4%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	02.05.2017.	50,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4,97%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	10.05.2017.	3.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.06.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	23.06.2017.	1.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.07.2017.	600,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	27.07.2017.	1.000,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%

DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	15.09.2017.	400,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	02.10.2017.	250,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	10.10.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	27.10.2017.	100,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	15.11.2017.	350,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	23.11.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	01.12.2017.	150,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	04.12.2017.	100,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.12.2017.	500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	09.05.2016.	1.000,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	15.11.2016.	1.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	27.09.2016.	65.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	25.05.2017.	550.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	13.09.2017.	1.530.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	20.10.2017.	1.200.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	MALOJAN D.O.O.	28.12.2016.	26.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	MEDITERAN GRADNJA D.O.O.	12.01.2016.	20.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	MEDITERAN GRADNJA D.O.O.	27.12.2016.	45.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan

DRUŠTVO	PLANČIĆ D.O.O. (HVAR HILLS D.O.O.)	13.07.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	PLANČIĆ D.O.O. (HVAR HILLS D.O.O.)	13.07.2017.	1.600,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	28.04.2015.	30.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	27.12.2016.	37.500,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	beskmatan

Izvor: Izdavatelj

Od kraja 2017. godine do datuma ovog Prospekta nastale su sljedeće promjene između povezanih osoba:

- Izdavatelj je kupio od povezanog društva Capturis d.o.o. komercijalnu nekretninu pod nazivom Centar Ploka za 13.700.000,00 kn, čime je vraćen dio pozajmica danih društvu Capturis d.o.o. u ukupnom iznosu od 6.553.264,41 kn, a ostatak od kupoprodajne cijene je društvu Capturis d.o.o. isplaćen u novcu. Na datum ovog Prospekta, Izdavatelj nema potraživanja od društva Capturis d.o.o..
- Ovisno društvo Vile Orašac d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i više nema dugovanja.
- Povezano društvo Malojan d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i više nema dugovanja.
- Vraćene su i pozajmice ovisnog društva Mediteran gradnja d.o.o. u iznosu od 80.500,00 kn prema Izdavatelju, te je istome društvu odobrena nova pozajmica u iznosu od 82.000,00 kn sa kamatom od 4,55% godišnje za održanje tekuće likvidnosti i podmirenje tekućih obveza.

20 FINANCIJSKI PODACI O IMOVINI, OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU, TE DOBICIMA I GUBICIMA IZDAVATELJA

20.1 Povijesne financijske informacije

Na sljedećim stranicama ovog Prospekta prikazani su revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine, zajedno s Izvještajem neovisnog revizora. Napominjemo da navedeni financijski izvještaji imaju vlastitu numeraciju. Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za 2015. je u sklopu konsolidiranih financijskih izvještaja za godine završene 31.12.2014., 31.12.2015. i razdoblje koje je završilo 30.9.2016.

Napominjemo da prikazani revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran imaju vlastitu numeraciju.

20.1.1 Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godine završene 31.12.2014., 31.12.2015. i razdoblje koje je završilo 30.9.2016.

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Konsolidirani financijski izvještaji za godine završene 31. prosinca 2014.,
31. prosinca 2015. i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine
zajedno s Izvještajem neovisnog revizora

	<i>Stranica</i>
Odgovornosti Uprave za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izvještaj neovisnog revizora	2-3
Konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	4
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	5-6
Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice	7
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	8-9
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	10-53

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija (MSFI), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava ("Grupa"), kao i rezultate poslovanja za navedena razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Grupa ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila konsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Grupe.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda, te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u konsolidiranim financijskim izvještajima; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe, pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

14. prosinca 2016. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

Maja Bradić

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima Grupe:

Izvešće o financijskim izvještajima

Obavili smo reviziju priloženih konsolidiranih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) i njegovih ovisnih Društava („Grupa“) koji obuhvaćaju konsolidirane izvještaje o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2014. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine i na dan 30. rujna 2016. godine, konsolidirane izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti za 2014. godinu, za 2015. godinu i razdoblje koje je završilo 30. rujna 2016. godine, konsolidirane izvještaje o promjenama kapitala i konsolidirane izvještaje o novčanom toku za tada završene godine i razdoblje te sažeti prikaz temeljnih računovodstvenih politika i drugih objašnjavajućih informacija.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prezentaciju ovih konsolidiranih financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikazivanja, uslijed prijevare ili pogreške.

Odgovornost revizora

Naša je odgovornost izraziti mišljenje o ovim konsolidiranim financijskim izvještajima na temelju naše revizije. Reviziju smo obavili sukladno Međunarodnim revizijskim standardima. Ti standardi zahtijevaju da postupamo u skladu s etičkim zahtjevima i planiramo te obavimo reviziju kako bismo stekli razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikazivanja.

Revizija uključuje provođenje postupaka radi dobivanja revizijskih dokaza o iznosima i objavama u financijskim izvještajima. Odabrani postupci ovise o revizorovoj prosudbi, kao i o procjeni rizika značajnog pogrešnog prikazivanja financijskih izvještaja uslijed prijevare ili pogreške. U stvaranju tih procjena rizika, revizor razmatra interne kontrole relevantne za subjektovo sastavljanje i fer prezentaciju financijskih izvještaja kako bi se oblikovali revizorski postupci koji su primjereni u okolnostima, ali ne i za namjenu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola poslovnog subjekta. Revizija također uključuje i ocjenjivanje primjerenosti primijenjenih računovodstvenih politika i razumnosti računovodstvenih procjena koje je stvorio menadžment, kao i ocjenjivanje cjelokupne prezentacije financijskih izvještaja.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i čine odgovarajuću osnovu u svrhu izražavanja našeg mišljenja.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branišlav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Mišljenje

Prema našem mišljenju, konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2014. godine, na dan 31. prosinca 2015. godine te na dan 30. rujna 2016. godine i njezinu financijsku uspješnost za tada završene godine i razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija.


Branislav Vrtačnik, Predsjednik Uprave


Vanja Vlak, ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

Zagreb, 14. prosinca 2016. godine



Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti
 Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno
 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	1.1.- 30.9.2016.	2015.	2014.
Poslovni prihodi	5	3.379.274	187.646	64.898
Prihodi od povoljne kupnje	6	2.860.860	-	8.331
Ukupni prihodi iz poslovanja		6.240.134	187.646	73.229
Materijalni troškovi	7	(1.431.594)	(350.934)	(222.128)
Troškovi osoblja	8	(928.030)	(532.594)	(250.883)
Amortizacija	13	(456.054)	(2.669)	(24.345)
Ostali troškovi	9	(250.758)	(604.901)	(109.204)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		-	-	(351.905)
Gubitak od umanjivanja vrijednosti ulaganja u nekretnine		(7.852.715)	-	-
Ukupni rashodi iz poslovanja		(10.919.151)	(1.491.098)	(958.465)
Gubitak iz poslovanja		(4.679.017)	(1.303.452)	(885.236)
Financijski prihodi	10	287.243	240.250	3.006.392
Financijski rashodi	11	(700.503)	(16.475)	(44.039)
Neto dobitak / (gubitak) iz financijskih aktivnosti		(413.260)	223.775	2.962.353
(Gubitak) / dobit prije oporezivanja		(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Trošak poreza tekuće godine	12	-	-	-
(Gubitak) / dobit razdoblja		(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
Vlasnicima društva		(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
Vlasnicima manjinskih udjela		(189.660)	(5.034)	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:				
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		2.535.251	(670.330)	(208.308)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(2.557.026)	(1.750.007)	1.868.809
Vlasnicima društva		(2.367.366)	(1.744.973)	1.868.809
Vlasnicima manjinskih udjela		(189.660)	(5.034)	-

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	13	156.987	-	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	29.354.445	8.091	7.661
Ulaganje u nekretnine	14	18.052.221	25.917.710	25.201.115
Dugotrajna financijska imovina	15	6.829.540	5.726.345	5.700.418
		54.393.193	31.652.146	30.909.194
Kratkotrajna imovina				
Zalihe		267.488	-	-
Potraživanja	16	1.191.770	959.987	593.975
Kratkotrajna financijska imovina	17	1.944.268	1.869.920	2.223.642
Novac i novčani ekvivalenti	18	523.453	231.353	41.702
		3.926.979	3.061.260	2.859.319
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi				
		4.013	4.529	2.292
UKUPNO IMOVINA		58.324.185	34.717.935	33.770.805

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)
 Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	19	45.908.000	30.046.600	29.046.600
Kapitalne rezerve		3.357.629	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	20	1.015.909	(1.519.342)	(849.012)
Preneseni gubitak		(5.218.393)	(4.143.750)	(6.191.772)
Gubitak ili dobit poslovne godine		(4.902.617)	(1.074.643)	2.077.117
		40.160.528	26.666.494	27.440.562
Manjinski interes		3.495.128	807.201	812.235
		43.655.656	27.473.695	28.252.797
Dugoročne obveze				
Obveze za zajmove	22	1.322.080	-	-
		1.322.080	-	-
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	21	8.407.229	4.759.956	4.806.843
Obveze za zajmove	22	4.461.853	2.435.000	590.000
Obveze prema zaposlenicima		114.409	30.479	20.781
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		264.258	18.805	88.384
Ostale kratkoročne obveze		24.092	-	-
		13.271.841	7.244.240	5.506.008
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		74.608	-	12.000
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		58.324.185	34.717.935	33.770.805

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015., i razdoblje završeno 30. rujna 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja						
2014. godine	29.046.600	3.357.629	(640.704)	(6.191.772)	-	25.571.753
Neto dobit za godinu	-	-	-	2.077.117	-	2.077.117
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(208.308)	-	-	(208.308)
Manjinski interes	-	-	-	-	812.235	812.235
Stanje 31. prosinca 2014. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
Neto dobit za godinu	-	-	-	(1.074.643)	(5.034)	(1.079.677)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	-	-	-	(29.095)	-	(29.095)
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(670.330)	-	-	(670.330)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Stanje 31. prosinca 2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.218.393)	807.201	27.473.695
Neto dobit za godinu	-	-	-	(4.902.617)	(189.660)	(5.092.277)
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-	2.877.587	2.877.587
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	2.535.251	-	-	2.535.251
Dokapitalizacija	15.861.400	-	-	-	-	15.861.400
Stanje 30. rujna 2016. godine	45.908.000	3.357.629	1.015.909	(10.121.010)	3.495.128	43.655.656

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i

razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	1.1. - 30.9.2016.	2015.	2014.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu	(5.092.277)	(1.079.677)	2.077.117
<i>Usklađenja za:</i>			
Amortizacija	456.054	2.669	24.345
Prihod od povoljne kupnje	(2.860.860)	-	(8.331)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove	609.543	(8.343)	(2.907.763)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	7.865.489	-	-
Neto gubitak/(dobit) od prodanih i rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine	-	-	346.185
Trošak kamata	55.533	3.404	365
Prihod od kamata	(79.329)	(72.991)	(37.753)
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	954.153	(1.154.938)	(505.835)
Povećanje zaliha	(30.478)	-	-
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja	103.921	831.041	(161.665)
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	1.146.529	(125.265)	69.198
Smanjenje/(povećanje) plaćenih troškova budućeg razdoblja	516	32.928	(1.200)
Plaćene kamate	(55.533)	(3.404)	(365)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima	2.119.108	(419.638)	(599.867)
Investicijske aktivnosti			
Izdaci za nabavu materijalne imovine	-	(3.099)	(6.821)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	-	(716.595)	(1.298.272)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	884.711	816.272	2.156.236
Primici od prodaje ulaganja u nekretnine	-	-	2.095.067
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	(62.199)	(1.504.186)	(1.589.268)
Izdaci za stjecanje udjela	(2.340.000)	-	-
Primici od kamata	-	36.323	-
Primici od dividendi	172.487	145.845	17.203
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima	(1.345.001)	(1.225.440)	1.374.145

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku (nastavak)

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i

razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	30.9.2016.	2015.	2014.
Financijske aktivnosti			
Primitci po primljenim pozajmicama	-	1.900.000	235.000
Otplata primljenih pozajmica	(1.939.294)	(55.000)	(45.000)
Izdatci po danim pozajmicama	(148.278)	(1.284.000)	(4.278.000)
Primitci po danim pozajmicama	1.280.000	1.264.390	3.187.193
Novac stečen pripajanjem	325.565	9.339	5.424
Neto novac u financijskim aktivnostima	(482.007)	1.834.729	(895.383)
 Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	 292.100	 189.651	 (121.105)
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	231.353	41.702	162.807
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	523.453	231.353	41.702

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina (stara oznaka-70120). OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.

Temeljni kapital iznosi 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.d., te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime temeljni kapital iznosi 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te sada ukupni temeljni kapital društva iznosi 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te sada iznosi 45.908.000 kuna.

Odlukom članova društva od 21. listopada 2016. godine društvo je preoblikovano iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo. Navedena odluka upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu dana 16. studenog 2016. godine (Tt-16/11108-2).

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- 1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
- 2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 21. listopada 2016. godine, a čine ga:

- 1) Miroslav Jeličić Purko, predsjednik
- 2) Bojan Vrančić, član
- 3) Mario Šerić, član

Bilješke uz financijske izvještaje

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu“ uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	30.9.2016. % udjela u kapitalu	31.12.2015. % udjela u kapitalu	31.12.2014. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	0%	0%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Standard i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju

U tekućem razdoblju na snazi su sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila ih je Europska unija:

- **izmjene i dopune raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2011.–2013.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 3, MSFI 13 i MRS 40), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 18. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2015.),
- **tumačenje IFRIC br. 21 „Nameti“**, usvojen u EU 13. lipnja 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 17. lipnja 2014.).

Usvajanjem navedenih izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do promjena računovodstvenih politika Društva ili Grupe.

Standardi i tumačenja koje je izdao OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja financijskih izvještaja bili su objavljeni, ali ne i na snazi sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio OMRS i usvojila Europska unija:

- **izmjene i dopune raznih standarda i tumačenja pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2010.–2012.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16, MRS 24 i MRS 38), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u EU 17. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- izmjene i dopune MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** — „Planovi definiranih naknada: doprinosi koje uplaćuju zaposleni“, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.).

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Standardi i tumačenja koje je izdao OMRS i koji još nisu usvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se znatno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (skraćeno OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena i dopuna postojećih standarda i tumačenja o čijem usvajanju Europska unija još nije odlučila (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
 - **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **MSFI 15 „Prihodi po ugovorima s kupcima“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** — prodaja odnosno ulog imovine u transakcijama između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** — „Investicijski subjekti: primjena izuzeća od konsolidacije“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MSFI-ja 11 „Zajednički poslovi“** — „Računovodstvo stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
 - **izmjene i dopune MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“** — „Inicijativa u vezi objavljivanja“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 38 „Nematerijalna imovina“** — pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **izmjene i dopune MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 41 „Poljoprivreda“** — „Poljoprivreda: plodonosne biljke“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.)
 - **izmjene i dopune MRS-a 27 „Odvojeni financijski izvještaji“** — „Metoda udjela u odvojenim financijskim izvještajima“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.).

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Grupa je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja po Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI), koje objavljuje Odbor za standarde financijskog izvještavanja, ali je zbog potrebe inicijalne javne ponude financijske izvještaje sastavilo sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska Unija.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Grupi.

Valuta	30. rujna 2016.	31. prosinca 2015.	31. prosinca 2014.
1 EUR	7,481095	7,635047	7,661471
1 BAM	3,8430	-	-

Konsolidirani financijski izvještaji su pripremljeni na principu neograničenosti vremena poslovanja.

Osnove konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti. Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od datuma stjecanja, odnosno do datuma prodaje.

Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe, svi nerealizirani dobiti i gubici kao i knjigovodstveni iznos matičinog ulaganja u svako ovisno društvo eliminiraju se konsolidacijom.

Društvo i ovisna društva koristili su jednake računovodstvene politike za iste transakcije i druge poslovne događaje u sličnim okolnostima.

Manjinski udjeli (manjinski interes) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez pripisanog goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli prikazani su kao zbroj vrijednosti udjela na dan stjecanja i pripisivih promjena u kapitalu ovisnog društva od datuma stjecanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Goodwill

Grupa mjeri goodwill na datum stjecanja kao zbroj:

- fer vrijednosti prenesene naknade; uvećano za
- priznati iznos eventualnog manjinskog udjela u stečenom subjektu, uvećano za, ako se stjecanje ostvaruje u dijelovima, fer vrijednost postojećeg vlasničkog udjela u stečenom društvu; umanjeno za
- neto priznati iznos (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive stečene imovine i obveza.

Ako zbroj predstavlja negativnu vrijednost, dobitak proizašao iz povoljne kupnje se odmah priznaje u račun dobiti i gubitka.

Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem priznaju se kao trošak u trenutku nastanka.

Eventualna potencijalna naknada priznaje se po fer vrijednosti na datum stjecanja. Ako je potencijalna naknada klasificirana kao kapital i rezerve, ne vrednuje se ponovo, a njezino podmirenje se iskazuje unutar kapitala i rezervi. U drugim slučajevima, naknadne promjene fer vrijednosti potencijalne naknade priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kada ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobici (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospeljećem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještaja o financijskom položaju.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje nikada nisu oporezive ili odbitne. Tekuća porezna obveza Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum bilance.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja te se u tom slučaju porezni učinak uzima u obzir prilikom izračunavanja goodwilla.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu.

Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitalizirati se trebaju troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Nekretnine, postrojenja i oprema se eliminiraju iz financijskih izvještaja prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Umanjena vrijednosti na nekretninama, postrojenjima i opremi koja su prethodno revalorizirana iskazuju se kao smanjenja revalorizacijskih rezervi do iznosa prethodnog povećanja revalorizacijske rezerve, dok sva ostala umanjena terete račun dobiti i gubitka.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	2016.	2015.	2014.
Građevinski objekti	2-3%	2%	2%
Oprema i namještaj	20%	20%	20%
Vozila	20%	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjenje vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjenja vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjenja vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknativa. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknativi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjenje vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca

2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju Grupe na datum bilance (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Grupa procjenjuje vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Grupa procjenjuje knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine i uvrštene su u revidirane konsolidirane financijske izvještaje na dan 30. rujna 2016. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbeno, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtijeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199.

Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovna metoda.

Prije toga, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012. godine.

5. POSLOVNI PRIHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Prihodi od usluga	3.242.214	96.500	56.244
Prihodi od prodaje imovine	92.701	-	5.720
Prihodi od prefakturiranja	13.288	35.420	2.265
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	258	4.620	669
Ostali prihodi	30.813	51.106	-
	3.379.274	187.646	64.898

6. PRIHOD OD POVOLJNE KUPNJE

Dana 30. prosinca 2014. godine društvo Stanovi Jadran je otkupilo od društva Jadran Kapital d.d. vlasničke udjele u sljedećim društvima:

- Nova nekretnine d.o.o. – 78%
- Mediteran gradnja d.o.o. – 93%
- Vile Orašac d.o.o. – 100%

Transakcija je izvršena po utvrđenoj neto vrijednosti društava na dan 30. studenog 2014. godine. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 2014. godine iznosi 8.331 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine pripisive društvu Stanovi Jadran d.o.o.

Dana 4. travnja 2016. godine društvo Stanovi jadran d.o.o. otkupilo je od Miroslava Jeličića Purka 89% vlasničkih udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim izvještajima na dan 30. rujna 2016. godine iznosi 2.860.860 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine pripisive društvu Stanovi Jadran d.o.o.

7. MATERIJALNI TROŠKOVI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Troškovi sirovina i materijala	740.816	12.256	19.490
Troškovi usluga	690.778	338.678	202.638
	1.431.594	350.934	222.128

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godine završene 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

8. TROŠKOVI OSOBLJA

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Neto plaće	578.055	330.010	153.201
Doprinosi iz plaće i porezi	240.323	122.788	61.886
Doprinosi na plaće	109.652	79.796	35.796
	928.030	532.594	250.883

Na dan 30. rujna 2016. godine Grupa je imala 41 djelatnika (31. prosinca 2015. godine: 6 djelatnika; 31. prosinca 2014. godine: 4 djelatnika).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. OSTALI TROŠKOVI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Troškovi reprezentacije	1.971	1.948	2.886
Članarine strukovnim udrugama	38.050	16.409	8.954
Upravni i sudski troškovi i takse	3.448	11.549	47.366
Porezi koji ne ovise o rezultatu	2.000	5.704	5.193
Donacije	-	-	6.500
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	189.272	533.087	37.438
Premije osiguranja imovine	11.237	-	-
Ostali rashodi	4.780	36.204	867
	250.758	604.901	109.204

10. FINANCIJSKI PRIHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Kamate i tečajne razlike	79.329	72.991	37.753
Prihodi od dividende	172.487	145.845	17.203
Realizirani dobiti od prodaje dionica	35.427	21.414	2.951.436
	287.243	240.250	3.006.392

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. FINANCIJSKI RASHODI

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Kamate i tečajne razlike	55.533	3.404	365
Gubici od prodaje dionica	644.970	13.071	43.674
	700.503	16.475	44.039

12. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 20%.

	1.1.-30.9. 2016.	2015.	2014.
Gubitak / dobit kao razlika između prihoda i rashoda	(5.156.781)	(1.064.348)	2.068.786
Uvećanje dobiti za porezno nepriznate rashode	-	145.905	236.744
Umanjenje dobiti za porezno priznate prihode	172.487	145.845	17.203
Dobit nakon uvećanja	(5.329.268)	(1.064.288)	2.288.327
Preneseni porezni gubitak iz prethodnih godina	(6.595.505)	(5.531.217)	(5.871.321)
Porezna osnovica	-	-	-
Porezna stopa	20%	20%	20%
Porez na dobit	-	-	-

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA

	Oprema	Pokućstvo	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	33.465	165.881	199.346
Povećanja	6.821	-	6.821
Otuđenja	-	(79.990)	(79.990)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	40.286	85.891	126.177
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	(19.510)	(74.661)	(94.171)
Amortizacija za godinu	(13.115)	(11.230)	(24.345)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(32.625)	(85.891)	(118.516)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2013. godine	13.955	91.220	105.175
Na dan 31. prosinca 2014. godine	7.661	-	7.661

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

	Oprema	Pokućstvo	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	40.286	85.891	126.177
Povećanja	3.099	-	3.099
Na dan 31. prosinca 2015. godine	43.385	85.891	129.276
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(32.625)	(85.891)	(118.516)
Amortizacija za godinu	(2.669)	-	(2.669)
Na dan 31. prosinca 2015. godine	(35.294)	(85.891)	(121.185)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST			
Na dan 31. prosinca 2014. godine	7.661	-	7.661
Na dan 31. prosinca 2015. godine	8.091	-	8.091

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

NABAVNA VRIJEDNOST

	Koncesije, licence, softver	Zemljište	Građevinski objekti	Oprema	Ukupno
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	43.385	43.385
Povećanja	-	-	50.578	-	50.578
Stečeno	156.987	2.051.938	28.437.229	640.753	31.286.907
Na dan 30. rujna 2016. godine	156.987	2.051.938	28.487.807	684.138	31.380.870

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	(35.294)	(35.294)
Stečena akumulirana amortizacija	-	-	(1.378.092)	-	(1.378.092)
Amortizacija do 30. rujna 2016. godine	-	-	(275.239)	(180.813)	(456.052)
Na dan 30. rujna 2016. godine	-	-	(1.653.331)	(216.107)	(1.869.438)

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2015. godine	-	-	-	8.091	8.091
Na dan 30. rujna 2016. godine	156.987	2.051.938	26.834.476	468.031	29.511.432

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca
 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. ULAGANJA U NEKRETNINE

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2013. godine	16.067.252
Povećanja	1.298.272
Otuđenja	(2.361.262)
Stečeno	13.511.810
Na dan 31. prosinca 2014. godine	28.516.072

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2013. godine	(3.314.957)
Na dan 31. prosinca 2014. godine	(3.314.957)

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2013. godine	12.752.295
Na dan 31. prosinca 2014. godine	25.201.115

14. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2014. godine	28.516.072
Povećanja	716.595
Na dan 31. prosinca 2015. godine	29.232.667

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2014. godine	(3.314.957)
Na dan 31. prosinca 2015. godine	(3.314.957)

**NETO KNJIGOVODSTVENA
VRIJEDNOST**

Na dan 31. prosinca 2014. godine	25.201.115
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710

14. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

	Ulaganja u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Na dan 30. rujna 2016. godine	25.917.710
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	-
Ispravak vrijednosti	7.865.489)
Na dan 30. rujna 2016. godine	(7.865.489)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Na dan 30. rujna 2016. godine	18.052.221

15. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	6.524.432	5.419.092	5.500.158
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	126.552	128.698	34.237
Investicijski fondovi	4.945	4.945	4.917
Dionice koje se vode po trošku	173.611	173.610	161.106
	6.829.540	5.726.345	5.700.418

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2014. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak)/dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.015.882	(166.502)	1.849.380
ZVZD – R – A	265.332	(46.050)	219.282
IGH – R – A	588.442	(443.910)	144.532
FMPS – R – A	1.024.350	(272.311)	752.039
LKPC – R – A	403.750	(97.347)	306.403
INFS – R – A	47.077	(27.981)	19.096
MMTZ – R – A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	(23.630)	34.237
TNPL – R – A	1.131.224	170.704	1.301.928
THNK – R – A	162.080	1.048	163.128
BDSS – R – A	99.108	51.296	150.404
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	632.793	(19.731)	613.062
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	356	4.917
	6.565.715	(865.297)	5.700.418

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2015. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.341.784	(1.833.544)	508.240
ZVZD – R – A	265.332	(59.625)	205.707
IGH – R – A	588.442	(489.714)	98.728
FMPS – R – A	1.024.350	(360.009)	664.341
LKPC – R – A	340.000	(62.365)	277.635
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	70.831	128.698
TNPL – R – A	1.199.404	1.758.727	2.958.131
THNK – R – A	162.080	(45.760)	116.320
BDSS – R – A	135.739	38.562	174.301
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	961.759	(546.070)	415.689
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	385	4.944
	7.261.944	(1.535.599)	5.726.345

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 30.9.2016. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.341.784	(1.800.201)	541.583
ZVZD – R – A	150.756	19.653	170.409
IGH – R – A	588.442	(505.068)	83.374
FMPS – R – A	1.024.350	(333.580)	690.770
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.762	99.981
UPIBR INTESA BIH	57.867	68.685	126.552
TNPL – R – A	1.261.604	3.557.597	4.819.201
THNK – R – A	153.467	26.022	179.489
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	66.432	(26.825)	39.607
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.559	384	4.945
	5.829.887	999.653	6.829.540

16. POTRAŽIVANJA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Potraživanja od kupaca	737.118	727.666	405.442
Potraživanja od države	247.860	227.321	182.733
Potraživanja za dane predujmove	5.000	5.000	5.800
Ostala potraživanja	201.792	-	-
	1.191.770	959.987	593.975

Promjene na vrijednosnim usklađenjima potraživanja od kupaca:

	2016.	2015.	2014.
Početno stanje	(236.917)	(236.917)	(236.917)
Naplaćena potraživanja	-	-	-
Otpisana potraživanja	-	-	-
Završno stanje	(236.917)	(236.917)	(236.917)

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanje:

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Do 30 dana	-	608.884	286.660
Do 90 dana	-	-	-
Do 180 dana	618.336	-	118.782
Do 360 dana	-	118.782	-
Preko 360 dana	118.782	-	-
	737.118	727.666	405.442

17. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dani zajmovi	1.569.726	1.495.378	1.849.100
Ostala financijska imovina	374.542	374.542	374.542
	1.944.268	1.869.920	2.223.642

Ostala financijska imovina uključuje dane depozite po Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa između društva Peškarija d.o.o. i Baldekin d.o.o. od dana 28. studenog 2011. godine utvrđena je visina štete zbog umanjenja vrijednosti susjedne nekretnine upisane u zk. ul. 7216 k.o. Šibenik, u visini kunske protuvrijednosti iznosa od 50.000 EUR. Kao jamstvo za izvršenje obveze iz prethodnog stavka društvo Peškarija je izvršilo uplatu navedenog iznosa na račun kod javnog bilježnika.

Tijekom 2013. godine izvršeno je pripajanje društva Peškarija d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.o.o., čime je društvo Stanovi Jadran d.o.o. steklo imovinu i obveze društva Peškarija d.o.o.

Dani zajmovi

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	-	-
Capturis d.o.o., Split	-	1.280.000	1.070.000
Jadran kapital d.d., Split	65.000	-	-
Jadran solar d.o.o., Split	-	-	410.000
Malojan d.o.o., Split	39.000	37.000	33.000
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	-	43.469	235.914
Denis Štambuk	62.000	62.000	62.000
Filip Ćurak	1.209.154	-	-
Mario Adžaić	17.293	-	-
AM-PEK d.o.o.	13.451	-	-
Kamate po danim pozajmicama	103.664	72.909	38.186
	1.569.726	1.495.378	1.849.100

17. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (NASTAVAK)

Pregled po Ugovoru

Partner	Ugovoreni iznos kredita	Datum ugovora	Kamatna stopa (%)	Datum dospijeca
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	17.6.2016	4%	17.7.2017.
Capturis d.o.o., Split	1.320.000	15.4.2014	4%	15.5.2016.
Jadran kapital d.d., Split	65.000	27.9.2016	0%	27.9.2017.
Malojan d.o.o., Split	165.000	7.1.2013	0%	7.1.2017.
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	235.914	7.10.2013	7%	7.10.2016.
Denis Štambuk	62.000	4.12.2014	4%	4.12.2020.
Filip Ćurak	773.212	24.7.2015	10,03%	12.2.2019.
Filip Ćurak	435.942	11.2.2016	10,03%	12.2.2019.
Mario Adžaip	23.058	6.6.2016	0%	6.6.2017.
AM-PEK	13.451	25.7.2016	0%	29.10.2016

18. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Novac na žiro računu	499.530	203.326	39.799
Novac u blagajni	23.923	3.588	1.903
Novac na brokerskom računu	-	24.439	-
	523.453	231.353	41.702

19. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 30.9.2016. godine temeljni kapital iznosi 45.908.000 kuna (na dan 31.12.2015. godine: 30.046.600 kuna; na dan 31.12.2014. godine: 29.046.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva je bila sljedeća:

	30.9.2016.		31.12.2015.		31.12.2014.	
	Iznos udjela 000	%	Iznos udjela 000	%	Iznos udjela 000	%
Dioničari						
Jadran kapital d.d., Split	35.908	78,22	30.047	100	29.047	100
Miroslav Jeličić Purko	10.000	21,78	-	-	-	-
	45.908	100	30.047	100	29.074	100

20. REVALORIZACIJSKE REZERVE

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	946.578	(1.590.519)	(825.382)
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	68.985	70.831	(23.630)
Investicijski fondovi	346	346	-
	1.015.909	(1.519.342)	(849.012)

21. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Obveze prema Jadran kapital d.d., Split	-	4.727.658	4.727.658
Obveze prema ostalim dobavljačima	8.407.229	32.298	269.185
	8.407.229	4.759.956	4.996.843

22. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Samoborske vile d.o.o.	184.500	185.000	190.000
Jadran kapital d.d.	400.000	2.250.000	400.000
Capturis d.o.o.	850.000	-	-
Miroslav Jeličić Purko	2.937.532	-	-
Meho Poljarević	6.341	-	-
Kratkoročni dio – RBA	83.409	-	-
RBA - dugoročni kredit	1.322.080	-	-
	5.783.862	2.435.000	590.000
Kreditni dospeljaju na naplatu kako slijedi:			
Na zahtjev ili u roku od godine dana	4.461.853	2.435.000	590.000
Od druge do uključivo petu godinu	-	-	-
Nakon pet godina	1.322.080	-	-
	5.783.933	2.435.000	590.000

23. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi			Rashodi		
	2016.	2015.	2014.	2016.	2015.	2014.
Jadran kapital d.d.	27.000	69.000	-	-	-	-
Malojan d.o.o.	6.300	7.200	-	-	-	-
Samoborske vile d.o.o.	6.300	7.200	-	-	-	-
Capturis d.o.o.	17.047	46.367	-	-	-	-
Miroslav Jeličić	-	-	-	-	-	-
Purko	-	-	-	-	-	-
Denis Štambuk	1.855	2.663	-	-	-	-
Plančić d.o.o.	6.300	15.900	-	-	-	-
	64.802	148.330	-	-	-	-

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja			Obveze		
	2016.	2015.	2014.	2016.	2015.	2014.
Malojan d.o.o.	64.625	54.750	33.000	-	-	-
Capturis d.o.o.	1.061	1.326.367	1.094.862	859.329	22.559	2.400
Samoborske vile d.o.o.	23.125	15.250	-	184.500	185.000	190.000
Jadran kapital d.d.	304.447	239.744	-	-	6.577.658	-
Denis Štambuk	62.375	62.375	62.183	-	-	-
Miroslav Jeličić	-	-	-	11.018.962	-	-
Purko	-	-	-	-	-	-
Filip Ćurak	1.214.364	325.210	288.625	-	-	-
Plančić d.o.o.	19.000	13.750	-	-	-	-
Jadran solar d.o.o.	-	-	410.000	-	-	-
Mario Adžaić	21.905	-	-	-	-	-
	1.710.902	2.037.446	1.888.670	12.062.791	6.785.217	192.400

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.770.483	2.435.000	590.000
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
Neto dug	5.247.030	2.203.647	548.298
Glavnica	43.655.656	27.473.695	28.252.797
Omjer duga i glavnice	12,02%	8,02%	1,94%

Kategorije financijskih instrumenata

	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
Financijska imovina			
Novac i novčani ekvivalenti	523.453	231.353	41.702
Dani zajmovi	1.452.987	1.495.378	1.849.100
Depoziti	374.542	374.542	374.542
Vrijednosni papiri	6.829.541	5.726.345	5.700.418
Potraživanja od kupaca	737.118	727.666	405.442
Ostala potraživanja	454.652	232.321	188.533
	10.372.293	8.787.605	8.559.737
Financijske obveze			
Obveze po kreditima i pozajmicama	5.783.933	2.435.000	590.000
Obveze po najmovima	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	8.407.229	4.759.956	4.806.842
Ostale obveze	402.759	49.284	109.166
	14.593.921	7.244.240	5.506.008

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Grupa je izložena međunarodnom tržištu i djelomično se financira putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Grupa nije koristila derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja isključivo s kreditno sposobnim stranama i pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, a ukupnu vrijednost zaključenih transakcija raspoređuje na prihvaćene klijente. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitom analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupnog stanja potraživanja od kupaca na kraju godine najveća su potraživanja od povezanih društava i osoba. Ukupna potraživanja svih kupaca iz spomenutih grupa iznose 56,66% u odnosu na ukupno stanje potraživanja.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Službena valuta Grupe je dijelom kuna, a dijelom BAM, no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina			Obveze		
	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.	30.9.2016.	31.12.2015.	31.12.2014.
HRK	8.171.296	8.787.605	8.559.737	9.577.585	7.244.240	5.506.008
EUR	435.942	-	-	-	-	-
BAM	1.765.055	-	-	5.002.886	-	-
HRK	10.372.293	8.787.605	8.559.737	14.580.471	7.244.240	5.506.008

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Financijska imovina koja potencijalno može dovesti Grupa u kreditni rizik su dugoročni krediti, gotovina i potraživanja od kupaca. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u zemlji u kojoj članica grupe posluje. Grupa svoju gotovinu drži u različitim bankama u Hrvatskoj te dijelom u Bosni i Hercegovini. Potraživanja od kupaca najvećim dijelom se odnose na potraživanja u zemlji. Ostalih značajnijih koncentracija kamatnog rizika Grupa nema.

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospjeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospjeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospjeća. Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		304.969	-	8.102.560	-	8.407.529
Ostale obveze (beskamatne)		402.759	-	-	-	402.759
Obveze po kreditima		-	-	-	1.322.080	1.322.080
Obveza temeljem zajma		-	-	4.461.853	-	4.461.853
		707.728	-	12.564.413	1.322.080	14.594.221
31. prosinca 2015. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		-	-	4.759.956	-	4.759.956
Ostale obveze (beskamatne)		49.284	-	-	-	49.284
Obveze po kreditima		-	-	-	-	-
Obveza temeljem zajma		-	-	2.435.000	-	2.435.000
		49.284	-	7.194.956	-	7.244.240
31. prosinca 2014. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		4.806.842	-	-	-	4.806.842
Ostale obveze (beskamatne)		109.166	-	-	-	109.166
Obveza po pozajmicama		-	-	590.000	-	590.000
		4.916.008	-	590.000	-	5.506.008

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
30. rujna 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	-	618.336	118.782	737.118
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	454.652	-	454.652
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.452.987	-	1.452.987
Vrijednosni papiri	-	6.829.541	-	-	-	6.829.541
Novac i novčani ekvivalenti	-	523.453	-	-	374.542	897.995
		7.352.994	-	2.525.975	493.324	10.372.293
31. prosinca 2015. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	608.884	118.782	-	727.666
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	232.321	-	232.321
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.495.378	-	1.495.378
Vrijednosni papiri	-	5.726.345	-	-	-	5.726.345
Novac i novčani ekvivalenti	-	231.353	-	-	374.542	605.895
		5.957.698	-	2.455.365	374.542	8.787.605
31. prosinca 2014. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	405.442	-	-	405.442
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	5.800	-	182.733	-	188.533
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	406.680	-	406.680
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.442.420	-	1.442.420
Vrijednosni papiri	-	5.700.418	-	-	-	5.700.418
Novac i novčani ekvivalenti	-	41.702	-	-	374.542	416.244
		5.747.920	405.442	2.031.833	374.542	8.559.737

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospelosti u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. te 30. rujna 2016. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti, zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

	2016.			
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	6.829.541	-	-	6.829.541
Ulaganja u nekretnine	-	-	18.052.221	18.052.221
				2015.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.726.345	-	-	5.726.345
Ulaganja u nekretnine	-	-	25.917.710	25.917.710
				2014.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.700.418	-	-	5.700.418
Ulaganja u nekretnine	-	-	25.201.115	25.201.115

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 21. studenog 2016. godine Društvo je sklopilo ugovor s Karlovačkom bankom d.d. o kupoprodaji nekretnine upisane u zk. ul. 7216, k.o. Šibenik, kč.br. 5203, u naravi kuća površine 245 m², potpis prodavatelja ovjeren kod bilježnice Nine Bubaš Magličić pod posl. br. OV-11450/2016, a potpis Kupca ovjeren kod bilježnice Mirjane Popovac dana 22. studenog 2016. godine pod posl. br. OV-6226/16. Kupoprodajna cijena navedene nekretnine određena je u iznosu od 5.080.000,00 kn (pet milijuna osamdeset tisuća kuna), od čega je kupac isplatio iznos od 1.580.000,00 (milijun i petstosamdeset tisuća kuna) dana 18. studenog 2016. godine, dok će ostatak biti isplaćen iz kredita Karlovačke banke.

Na navedenoj nekretnini uknjiženo je pravo vlasništva Društva, i pravo zalogu u korist Karlovačke banke d.d. u iznosu od 467.000 eura s ugovornom kamatom od 3% godišnje, promjenjivom, zateznom kamatom i naknadama sukladno odluci banke, valutnom klauzulom i otplatom u 84 jednaka mjesečna anuiteta. Društvo je na ime osiguranja za otplatu kredita Karlovačkoj banci dalo zadužnicu na iznos od 3.500.000 kuna uvećanu za redovne kamate od 3% godišnje sa zateznom kamatom od 9,88% godišnje, a po navedenoj zadužnici jamac platac je društvo Servus d.o.o.

Odlukom Uprave od 21. studenog 2016. godine, izvršen je prijenos financijske imovine Grupe (bilješka 15.) koja kotira na Zagrebačkoj burzi matičnom društvu Jadran kapital d.d., Split. Prijenos je izvršen po tržišnoj vrijednosti.

U nastavku je prikazan proforma nerevidiranu konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 30. studenog 2016. godine u kojemu su iskazani efekti gore navedenih transakcija.

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (NASTAVAK)

Proforma izvještaj o financijskom položaju na dan 30. studenog 2016. godine

	30.11.2016. (nerevidirano)	30.9.2016. (revidirano)
IMOVINA		
Dugotrajna imovina		
Nematerijalna imovina	161.291	156.987
Nekretnine, postrojenja i oprema	28.296.160	29.354.445
Ulaganje u nekretnine	23.132.221	18.052.221
Dugotrajna financijska imovina	305.107	6.829.540
	51.894.779	54.393.193
Kratkotrajna imovina		
Zalihe	309.734	267.488
Potraživanja	8.296.863	1.191.770
Kratkotrajna financijska imovina	1.836.603	1.944.268
Novac i novčani ekvivalenti	376.533	523.453
	10.819.733	3.926.979
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	4.013	4.013
UKUPNO IMOVINA	62.718.525	58.324.185

25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (NASTAVAK)

	30.11.2016. (nerevidirano)	30.9.2016. (revidirano)
KAPITAL I OBVEZE		
Kapital i rezerve		
Temeljni kapital	45.908.000	45.908.000
Kapitalne rezerve	3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	33.290	1.015.909
Preneseni gubitak	(6.854.520)	(5.218.393)
Dobit ili gubitak poslovne godine	(3.396.230)	(4.902.617)
Manjinski interes	3.782.185	3.495.128
	42.830.354	43.655.656
Dugoročne obveze		
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	1.322.080	1.322.080
	1.322.080	1.322.080
Kratkoročne obveze		
Obveze prema dobavljačima	12.159.880	8.407.229
Obveze za zajmove	5.945.636	4.461.853
Obveze prema zaposlenicima	90.688	114.409
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	284.124	264.258
Ostale kratkoročne obveze	-	24.092
	18.480.328	13.271.841
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	85.763	74.608
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	62.718.525	58.324.185

26. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama 4 do 53 je odobrila Uprava na dan 14. prosinca. 2016.godine

Potpisali za i u ime Uprave:

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split


14. prosinca 2016. godine

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split



STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

20.1.2 Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godinu završenu 31.12.2016.

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu

31. prosinca 2016.

zajedno s Izvješćem neovisnog revizora

	<i>Stranica</i>
Odgovornosti Uprave za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izvješće neovisnog revizora	2-4
Konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	5
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	6-7
Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice	8
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	9-10
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	11-48

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija (MSFI), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava ("Grupa"), kao i rezultate poslovanja za navedeno razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Grupa ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila konsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Grupe.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda, te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u konsolidiranim financijskim izvještajima; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera a da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

9. lipnja 2017. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

Maja Bradić

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Stanovi Jadran d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d., Split ("Društvo") i njegovih ovisnih društava („Grupa“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2016. godine, izvještaj o dobiti ili gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o promjenama vlasničke glavnice i izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2016. godine i njegovu financijsku uspješnost za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI-ima“).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABAH2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženih za upravljanje za konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje konsolidiranih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju konsolidiranih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Nadzorni odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je uspostavila Grupa.

Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li konsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

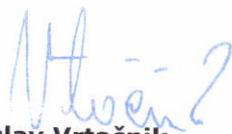
- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Odgovornosti revizora za reviziju konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o tim konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.



Branislav Vrtačnik

Predsjednik Uprave

Deloitte d.o.o.

Zagreb, 9. lipnja 2017. godine

Radnička cesta 80,
10 000 Zagreb,
Republika Hrvatska



Vanja Vlák

Ovlašteni revizor

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2016.	2015.
Poslovni prihodi	5	4.588.349	187.646
Prihodi od povoljne kupnje	6	3.066.530	-
Ukupni prihodi iz poslovanja		7.654.879	187.646
Materijalni troškovi	7	(2.456.642)	(350.934)
Troškovi osoblja	8	(1.312.180)	(532.594)
Amortizacija	13	(1.079.970)	(2.669)
Ostali troškovi	9	(434.353)	(604.901)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		(52.773)	-
Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine		(7.852.715)	-
Ukupni rashodi iz poslovanja		(13.188.633)	(1.491.098)
Gubitak iz poslovanja		(5.533.754)	(1.303.452)
Financijski prihodi	10	3.897.794	240.250
Financijski rashodi	11	(3.006.744)	(16.475)
Neto dobitak iz financijskih aktivnosti		891.050	223.775
(Gubitak) prije oporezivanja		(4.642.704)	(1.079.677)
Trošak poreza tekuće godine	12	(32.494)	-
(Gubitak) razdoblja		(4.675.198)	(1.079.677)
Vlasnicima društva		(4.402.508)	(1.074.643)
Vlasnicima manjinskih udjela		(272.690)	(5.034)
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		1.593.018	(670.330)
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		1.593.018	(670.330)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(3.082.180)	(1.750.007)
Vlasnicima društva		(2.809.490)	(1.744.973)
Vlasnicima manjinskih udjela		(272.690)	(5.034)

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2016.	31.12.2015.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	13	148.758	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	29.214.160	8.091
Ulaganje u nekretnine	13A	23.519.537	25.917.710
Dugotrajna financijska imovina	14	305.916	5.726.345
		53.188.371	31.652.146
Kratkotrajna imovina			
Zalihe		371.865	-
Potraživanja	15	7.478.318	727.666
Ostala potraživanja	15A	585.756	232.321
Kratkotrajna financijska imovina	16	230.056	1.869.920
Novac i novčani ekvivalenti	17	516.381	231.353
		9.182.376	3.061.260
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		3.023	4.529
UKUPNO IMOVINA		62.373.770	34.717.935

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2016.	31.12.2015.
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni kapital	18	45.908.000	30.046.600
Kapitalne rezerve		3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	19	79.140	(1.519.342)
Preneseni gubitak		(5.218.393)	(4.143.750)
Gubitak ili dobit poslovne godine		(4.094.362)	(1.074.643)
		40.032.014	26.666.494
Manjinski interes		3.412.098	807.201
		43.444.112	27.473.695
Dugoročne obveze			
Obveze za zajmove	21	4.827.645	-
		4.827.645	-
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima	20	8.833.504	4.759.956
Obveze za zajmove	21	4.568.758	2.435.000
Obveze za primljene predujmove		155.956	-
Obveze prema zaposlenicima		143.335	30.479
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		338.150	18.805
Ostale kratkoročne obveze		4.629	-
		14.044.332	7.244.240
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		57.681	-
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		62.373.770	34.717.935

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2015. godine	29.046.600	3.357.629	(849.012)	(4.114.655)	812.235	28.252.797
Neto dobit za godinu	-	-	-	(1.074.643)	(5.034)	(1.079.677)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	-	-	-	(29.095)	-	(29.095)
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	(670.330)	-	-	(670.330)
Pripajanje društva Jadran Solar d.o.o.	1.000.000	-	-	-	-	1.000.000
Stanje 31. prosinca 2015. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.218.393)	807.201	27.473.695
Neto dobit za godinu	-	-	-	(4.402.508)	(272.690)	(4.675.198)
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-	2.877.587	2.877.587
Povećanje / (smanjenje) vrijednosti ulaganja raspoloživih za prodaju	-	-	1.598.482	308.146	-	1.906.628
Dokapitalizacija	15.861.400	-	-	-	-	15.861.400
Stanje 31. prosinca 2016. godine	45.908.000	3.357.629	79.140	(9.312.755)	3.412.098	43.444.112

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2016.	2015.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu		(4.675.198)	(1.079.677)
Usklađenja za:			
Porez na dobit	12	32.494	
Amortizacija	13	1.079.970	2.669
Prihod od povoljne kupnje	6	(3.066.530)	-
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove		609.543	(8.343)
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	13A	7.852.715	-
Trošak kamata		122.049	3.404
Prihod od kamata		(167.183)	(72.991)
Povećanje / (smanjenje) ukalkuliranih troškova		57.681	-
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu		1.845.541	(1.154.938)
Povećanje zaliha		(30.478)	-
Smanjenje/(povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		(7.276.574)	831.041
Povećanje/(smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		5.621.068	(125.265)
Smanjenje/(povećanje) plaćenih troškova budućeg razdoblja		1.506	32.928
Plaćene kamate		(122.049)	(3.404)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima		39.014	(419.638)
Investicijske aktivnosti			
Izdaci za nabavu materijalne imovine	13	(902.173)	(3.099)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	13A	(5.454.542)	(716.595)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		-	816.272
Primici od prodaje ulaganja u nekretnine		-	-
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		-	(1.504.186)
Izdaci za stjecanje udjela		(2.340.000)	-
Primici od kamata		167.123	36.323
Primici od dividendi		172.487	145.845
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima		(8.357.105)	(1.225.440)

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2016.	2015.
Financijske aktivnosti			
Primitci po primljenim pozajmicama		8.992.013	1.900.000
Otplata primljenih pozajmica		(1.908.560)	(55.000)
Izdatci po danim pozajmicama		(129.368)	(1.284.000)
Primitci po danim pozajmicama		1.323.469	1.264.390
Novac stečen pripajanjem		325.565	9.339
Neto novac u financijskim aktivnostima		8.603.119	1.834.729
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		285.028	189.651
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		231.353	41.702
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		516.381	231.353

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. („Društvo“) za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina (stara oznaka-70120). OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.

Temeljni kapital iznosi 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.d., te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime temeljni kapital iznosi 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te sada ukupni temeljni kapital društva iznosi 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te sada iznosi 45.908.000 kuna.

Odlukom članova društva od 21. listopada 2016. godine društvo je preoblikovano iz društva s ograničenom odgovornošću u dioničko društvo. Navedena odluka upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu dana 16. studenog 2016. godine (Tt-16/11108-2).

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- 1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
- 2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 21. listopada 2016. godine, a čine ga:

- 1) Miroslav Jeličić Purko, predsjednik
- 2) Bojan Vrančić, član
- 3) Mario Šerić, član

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu“ uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2016. % udjela u kapitalu	31.12.2015. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	0%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Standard i tumačenja na snazi u tekućem razdoblju

U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda i nova tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila ih je Europska unija:

- **Izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“, MSFI-ja 12 „Objavljivanje udjela u drugim subjektima“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** – „Investicijski subjekti: primjena izuzeća od konsolidacije“, usvojene u Europskoj uniji 22. rujna 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene MSFI-ja 11 „Zajednički poslovi“** – „Računovodstvo stjecanja udjela u zajedničkom upravljanju“, usvojeni u Europskoj uniji 24. studenoga 2015. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“** – „Inicijativa u vezi objavljivanja“, usvojene u Europskoj uniji 18. prosinca 2015. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 38 „Nematerijalna imovina“** – „Pojašnjenje prihvatljivih metoda amortizacije dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine“, usvojene u Europskoj uniji 2. prosinca 2015. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ i MRS-a 41 „Poljoprivreda“** – „Plodonosne biljke“, usvojene u Europskoj uniji 23. studenoga 2015. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** – „Planovi definiranih naknada: doprinosi koje uplaćuju zaposleni“, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- **Izmjene MRS-a 27 „Odvojeni financijski izvještaji“** – „Metoda udjela u odvojenim financijskim izvještajima“, usvojene u Europskoj uniji 18. prosinca 2015. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),
- **Izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2010.-2012.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 2, MSFI 3, MSFI 8, MSFI 13, MRS 16, MRS 24 i MRS 38), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 17. prosinca 2014. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. veljače 2015.),
- **Izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2012.-2014.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 5, MSFI 7, MRS 19 i MRS 34), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 15. prosinca 2015. godine (primjenjive na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.),

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do materijalnih promjena financijskih izvještaja Grupe.

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Novi i izmijenjeni Međunarodni standardi financijskog izvještavanja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS) koji su usvojeni u Europskoj uniji i na snazi su nakon ovog izvještajnog razdoblja:

Na datum odobrenja financijskih izvještaja bili su objavljeni, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi te izmjene postojećih standarda, koje je objavio OMRS i usvojila ih je Europska unija:

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti“**, usvojen u Europskoj uniji 22. prosinca 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **MSFI 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** te izmjene MSFI-ja 15 „Datum stupanja MSFI-ja 15 na snagu“, usvojeni u Europskoj uniji 22. rujna 2016. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.).

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, o čijem usvajanju Europska unija na 16.03.2017. još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) – Europska komisija odlučila je postupak preuzimanja ovog prijelaznog standarda odgoditi do objave njegove konačne verzije,
- **MSFI 16 „Najmovi“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **Izmjene MSFI-ja 2 „Plaćanja temeljena na dionicama“** – „Klasifikacija i mjerenje platnih transakcija temeljenih na dionicama“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Izmjene MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju“** – „Primjena MSFI-ja 9 ‘Financijski instrumenti’ u sprezi s MSFI-jem 4 ‘Ugovori i osiguranju’“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. ili ona u kojima se MSFI 9 „Financijski instrumenti“ prvi puta primjenjuje),

Izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“ – „Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata“ te daljnje izmjene (prvobitno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela),

- **Izmjene MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** – pojašnjenje MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Izmjene MRS-a 7 „Izvješće o tijeku novca“** – „Inicijativa u vezi s objavljivanjem“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
- **Izmjene MRS-a 12 „Porezi na dobit“** – „Priznavanje odgođene porezne imovine po osnovi nerealiziranih gubitaka“ (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
- **Izmjene MRS-a 40 „Ulaganja u nekretnine“** – „Prijenos ulaganja u nekretnine“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji (nastavak)

- **Izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (izmjene MSFI-ja 12 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Tumačenje IFRIC-a br. 22 „Transakcije i predujmovi u stranim valutama“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.)

Grupa predviđa da usvajanje navedenih standarda te izmjene postojećih standarda neće imati materijalan utjecaj na financijske izvještaje Grupe u razdoblju njihove prve primjene.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Grupa je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska Unija.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Grupi.

Valuta	31. prosinca 2016.	31. prosinca 2015.
1 EUR	7,447787	7,635047
1 BAM	3,8573	-

Konsolidirani financijski izvještaji su pripremljeni na principu neograničenosti vremena poslovanja.

Osnove konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti. Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od datuma stjecanja, odnosno do datuma prodaje.

Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe, svi nerealizirani dobiti i gubici kao i knjigovodstveni iznos matičnog ulaganja u svako ovisno društvo eliminiraju se konsolidacijom.

Društvo i ovisna društva koristili su jednake računovodstvene politike za iste transakcije i druge poslovne događaje u sličnim okolnostima.

Manjinski udjeli (manjinski interes) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez pripisanog goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli prikazani su kao zbroj vrijednosti udjela na dan stjecanja i pripisivih promjena u kapitalu ovisnog društva od datuma stjecanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Goodwill

Grupa mjeri goodwill na datum stjecanja kao zbroj:

- fer vrijednosti prenesene naknade; uvećano za
- priznati iznos eventualnog manjinskog udjela u stečenom subjektu, uvećano za, ako se stjecanje ostvaruje u dijelovima, fer vrijednost postojećeg vlasničkog udjela u stečenom društvu; umanjeno za
- neto priznati iznos (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive stečene imovine i obveza.

Ako zbroj predstavlja negativnu vrijednost, dobitak proizašao iz povoljne kupnje se odmah priznaje u račun dobiti i gubitka.

Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem priznaju se kao trošak u trenutku nastanka.

Eventualna potencijalna naknada priznaje se po fer vrijednosti na datum stjecanja. Ako je potencijalna naknada klasificirana kao kapital i rezerve, ne vrednuje se ponovo, a njezino podmirenje se iskazuje unutar kapitala i rezervi. U drugim slučajevima, naknadne promjene fer vrijednosti potencijalne naknade priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kad ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobiti (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospeljećem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještavanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje nikada nisu oporezive ili odbitne. Tekuća porezna obveza Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi, odnosno u postupku donošenja na datum izvještavanja.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja te se u tom slučaju porezni učinak uzima u obzir prilikom izračunavanja goodwilla.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu.

Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitaliziraju se i troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Nekretnine, postrojenja i oprema se eliminiraju iz financijskih izvještaja prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Umanjenja vrijednosti na nekretninama, postrojenjima i opremi koja su prethodno revalorizirana iskazuju se kao smanjenja revalorizacijskih rezervi do iznosa prethodnog povećanja revalorizacijske rezerve, dok sva ostala umanjena terete račun dobiti i gubitka.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	2016.	2015.
Građevinski objekti	2 - 3%	2%
Oprema i namještaj	20%	20%
Vozila	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjene vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjene vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjene vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknadiva. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjene vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjene vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknadivi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjene vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjene vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjene vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjene vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma bilance

Događaji nakon datuma bilance koji pružaju dodatne informacije o položaju Grupe na datum bilance (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Grupa procjenjuje vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Grupa procjenjuje knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine i uvrštene su u konsolidirane financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2016. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtijeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199.

Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovni metoda.

Prije studenog 2016. godine, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	2016.	2015.
Prihodi od usluga	4.357.953	96.500
Prihodi od prodaje imovine	145.474	-
Prihodi od prefakturiranja	17.590	35.420
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	20.541	4.620
Ostali prihodi	46.791	51.106
	4.588.349	187.646

Povećanje prihoda od usluga vezano je uz prihode od pružanja usluga hotelskog smještaja društva Winter d.o.o., Travnik.

6. PRIHOD OD POVOLJNE KUPNJE

Dana 4. travnja 2016. godine društvo Stanovi Jadran d.o.o. otkupilo je od Miroslava Jeličića Purka 89% vlasničkih udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim izvještajima na dan 31. prosinca 2016. godine iznosi 3.066.530 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine pripisive društvu Stanovi Jadran d.o.o.

7. MATERIJALNI TROŠKOVI

	2016.	2015.
Troškovi sirovina i materijala	1.124.950	12.256
Troškovi usluga	1.331.692	338.678
	2.456.642	350.934

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

8. TROŠKOVI OSOBLJA

	2016.	2015.
Neto plaće	813.362	330.010
Doprinosi iz plaće i porezi	344.883	122.788
Doprinosi na plaće	153.934	79.796
	<u>1.312.180</u>	<u>532.594</u>

Na dan 31. prosinca 2016. godine Grupa je imala 44 djelatnika (31. prosinca 2015. godine: 6 djelatnika).

9. OSTALI TROŠKOVI

	2016.	2015.
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	291.964	533.087
Troškovi drugog dohotka	63.770	-
Porezi koji ne ovise o rezultatu	26.767	5.704
Premije osiguranja imovine	18.779	-
Članarine strukovnim udrugama	9.201	16.409
Troškovi reprezentacije	6.992	1.948
Upravni i sudski troškovi i takse	2.605	11.549
Ostali rashodi	14.275	36.204
	<u>434.353</u>	<u>604.901</u>

10. FINANCIJSKI PRIHODI

	2016.	2015.
Realizirani dobiti od prodaje dionica	3.558.124	21.414
Prihodi od dividende	172.487	145.845
Kamate i tečajne razlike	167.183	72.991
	<u>3.897.794</u>	<u>240.250</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. FINANCIJSKI RASHODI

	2016.	2015.
Kamate i tečajne razlike	122.049	3.404
Gubici od prodaje dionica	2.884.695	13.071
	3.006.744	16.475

12. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 20%. Porez na dobit društva Winter d.o.o., Travnik se obračunava sukladno propisima Federacije BiH.

	2016.	2015.
Gubitak / dobit kao razlika između prihoda i rashoda	(7.709.234)	(1.064.348)
Uvećanje dobiti za porezno nepriznate rashode	5.847.354	145.905
Umanjenje dobiti za porezno priznate prihode	172.487	145.845
Dobit nakon uvećanja	(2.034.367)	(1.064.288)
Preneseni porezni gubitak iz prethodnih godina	(3.318.354)	(5.531.217)
Porezna osnovica	324.940	-
Porezna stopa	10-20%	20%
Porez na dobit	32.494	-

Za godinu završenu 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. i razdoblje završeno 30. rujna 2016. godine
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine u vrijednosti od 5.080.000 kuna (2015.:0). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

13A ULAGANJA U NEKRETNINE

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Povećanje	5.454.542
Na dan 31. prosinca 2016. godine	31.372.252

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2015. godine	-
Ispravak vrijednosti	(7.852.714)
Na dan 31 prosinca 2016. godine	(7.852.714)

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2015. godine	25.917.710
Na dan 31. prosinca 2016. godine	23.519.537

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31.12.2016.	31.12.2015.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	-	5.419.092
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	127.381	128.698
Investicijski fondovi	4.926	4.945
Dionice koje se vode po trošku	173.609	173.610
	305.916	5.726.345

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2016. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.762	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	69.513	127.380
SEM – R – A	42.030	-	42.030
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.559	367	4.926
	243.052	62.864	305.916

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2015. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
JDPL – R – A	2.341.784	(1.833.544)	508.240
ZVZD – R – A	265.332	(59.625)	205.707
IGH – R – A	588.442	(489.714)	98.728
FMPS – R – A	1.024.350	(360.009)	664.341
LKPC – R – A	340.000	(62.365)	277.635
INFS – R – A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ – R – A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	70.831	128.698
TNPL – R – A	1.199.404	1.758.727	2.958.131
THNK – R – A	162.080	(45.760)	116.320
BDSS – R – A	135.739	38.562	174.301
SEM – R – A	42.030	-	42.030
ATPL – R – A	961.759	(546.070)	415.689
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	385	4.944
	7.261.944	(1.535.599)	5.726.345

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. POTRAŽIVANJA

	31.12.2016.	31.12.2015.
Potraživanja od kupaca	7.478.318	727.666
	<u>7.478.318</u>	<u>727.666</u>

Promjene na vrijednosnim usklađenjima potraživanja od kupaca:

	2016.	2015.
Početno stanje	(236.917)	(236.917)
Naplaćena potraživanja	-	-
Otpisana potraživanja	-	-
Završno stanje	<u>(236.917)</u>	<u>(236.917)</u>

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	31.12.2016.	31.12.2015.
Do 30 dana	520.037	608.884
Do 90 dana	6.839.499	-
Do 180 dana	-	-
Do 360 dana	-	118.782
Preko 360 dana	118.782	-
	<u>7.478.318</u>	<u>727.666</u>

15A OSTALA POTRAŽIVANJA

Potraživanja od države	319.705	227.321
Potraživanja za dane predujmove	-	5.000
Ostala potraživanja	266.051	-
	<u>585.756</u>	<u>232.321</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)***16. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

	31.12.2016.	31.12.2015.
Dani zajmovi	230.056	1.495.378
Ostala financijska imovina	-	374.542
	230.056	1.869.920

Ostala financijska imovina u 2015. godini uključuje dane depozite po Sporazumu o uređenju međusobnih odnosa između društva Peškarija d.o.o. i Baldekin d.o.o. od dana 28. studenog 2011. godine. Utvrđena je visina štete zbog umanjenja vrijednosti susjedne nekretnine upisane u zk. ul. 7216 k.o. Šibenik, u visini kunske protuvrijednosti iznosa od 50.000 EUR. Kao jamstvo za izvršenje obveze iz prethodnog stavka društvo Peškarija je izvršilo uplatu navedenog iznosa na račun kod javnog bilježnika. Tijekom 2016. godine navedeni iznos je isplaćen društvu Baldekin d.o.o.

Dani zajmovi

	31.12.2016.	31.12.2015.
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	-
AM-PEK d.o.o.	14.681	-
Capturis d.o.o., Split	-	1.280.000
Jadran kapital d.d., Split	9.000	-
Malojan d.o.o., Split	65.000	37.000
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	-	43.469
Denis Štambuk	62.000	62.000
Mario Adžaić	17.523	-
Kamate po danim pozajmicama	1.688	72.909
	230.056	1.495.378

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (NASTAVAK)

Pregled po Ugovoru

Partner	Ugovoreni iznos kredita	Datum ugovora	Kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	17.6.2016	4%	17.7.2017.
AM-PEK d.o.o.	13.451	25.7.2016	0%	29.10.2016
Jadran kapital d.d., Split	65.000	27.9.2016	0%	27.9.2017.
Malojan d.o.o., Split	165.000	7.1.2013	0%	7.1.2017.
Denis Štambuk	62.000	4.12.2014	4%	4.12.2020.
Mario Adžaić	23.058	6.6.2016	0%	6.6.2017.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)***17. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	31.12.2016.	31.12.2015.
Novac na žiro računu	446.942	203.326
Novac u blagajni	69.439	3.588
Novac na brokerskom računu	-	24.439
	516.381	231.353

18. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2016. godine temeljni kapital iznosi 45.908.000 kuna (na dan 31. prosinca 2015. godine: 30.046.600 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva je bila sljedeća:

	31.12.2016.		31.12.2015.	
	Iznos udjela	%	Iznos udjela 000	%
Dioničari				
Jadran kapital d.d., Split	35.908.000	78,22	30.046.600	100
Miroslav Jeličić Purko	10.000.000	21.78	-	-
	45.908.000	100	30.046.600	100

19. REVALORIZACIJSKE REZERVE

	31.12.2016.	31.12.2015.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	(15.776)	(1.590.519)
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	94.916	70.831
Investicijski fondovi	-	346
	79.140	(1.519.342)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	31.12.2016.	31.12.2015.
Obveze prema Jadran kapital d.d., Split	-	4.727.658
Obveze prema ostalim dobavljačima	8.833.504	32.298
	8.833.504	4.759.956

Obveze prema ostalim dobavljačima najvećim se dijelom odnose na obveze za kupnju udjela, u ukupnom iznosu od 8.081.430 kuna.

21. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	31.12.2016.	31.12.2015.
Samoborske vile d.o.o.	160.000	185.000
Jadran kapital d.d.	400.000	2.250.000
Capturis d.o.o.	2.540.531	-
Miroslav Jeličić Purko	1.461.863	-
Meho Poljarević	6.364	-
RBA - dugoročni kredit	1.325.429	-
Dugoročni kredit – Karlovačka banka	3.502.216	-
	9.396.403	2.435.000

Kreditni dospijevaju na naplatu kako slijedi:

Na zahtjev ili u roku od godine dana

Samoborske vile d.o.o.	160.000	185.000
Jadran kapital d.d.	400.000	2.250.000
Capturis d.o.o.	2.540.531	-
Miroslav Jeličić Purko	1.461.863	-
Meho Poljarević	6.364	-

Ukupno na zahtjev ili u roku od godine dana

4.568.758 **2.435.000**

Od druge do uključivo petu godinu

1.325.429 **-**

Nakon pet godina

3.502.216 **-**

9.396.403 **2.435.000**

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)***22. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi		Rashodi	
	2016.	2015.	2016.	2015.
Jadran kapital d.d.	36.000	69.000	-	-
Malojan d.o.o.	8.400	7.200	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8.400	7.200	-	-
Capturis d.o.o.	-	46.367	-	-
Plančić d.o.o.	9.200	15.900	-	-
Winter d.o.o.	1.340	-	-	-
Denis Štambuk	2.855	2.663	-	-
	66.195	148.330	-	-

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2016.	2015.	2016.	2015.
Jadran kapital d.d.	6.895.700	239.744	-	6.577.658
Malojan d.o.o.	66.750	54.750	-	-
Samoborske vile d.o.o.	1.750	15.250	160.000	185.000
Capturis d.o.o.	-	1.326.367	2.592.635	22.559
Plančić d.o.o.	13.875	13.750	-	-
Denis Štambuk	62.375	62.375	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	9.543.293	-
Filip Ćurak	5.210	325.210	-	-
Mario Adžaić	17.524	-	-	-
	7.063.184	2.037.446	12.295.928	6.785.217

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA**Upravljanje rizikom kapitala***Odnos neto duga i kapitala*

Koeficijent financiranja Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	31.12.2016.	31.12.2015.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	9.396.403	2.435.000
Novac i novčani ekvivalenti	516.381	231.353
Neto dug	8.880.022	2.203.647
Glavnica	43.444.112	27.473.695
Omjer duga i glavnice	20,44%	8,02%
Kategorije financijskih instrumenata		
	31.12.2016.	31.12.2015.
Financijska imovina		
Novac i novčani ekvivalenti	516.381	231.353
Dani zajmovi	230.056	1.495.378
Depoziti	-	374.542
Vrijednosni papiri	305.916	5.726.345
Potraživanja od kupaca	7.521.943	727.666
Ostala potraživanja	546.007	232.321
	9.120.303	8.787.605
Financijske obveze		
Obveze po kreditima	9.396.403	2.435.000
Obveze prema dobavljačima	8.833.504	4.759.956
Ostale obveze	642.070	49.284
	18.871.977	7.244.240

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Grupa je izložena međunarodnom tržištu i djelomično se financira putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Grupa nije koristila derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja isključivo s kreditno sposobnim stranama i pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, a ukupnu vrijednost zaključenih transakcija raspoređuje na prihvaćene klijente. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitom analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupnog stanja potraživanja od kupaca na kraju godine najveća su potraživanja od povezanih društava i osoba. Ukupna potraživanja svih kupaca iz spomenutih grupa iznose 56,66% u odnosu na ukupno stanje potraživanja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Službena valuta Grupe je dijelom kuna, a dijelom BAM, no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina		Obveze	
	31.12.2016.	31.12.2015.	31.12.2016.	31.12.2015.
HRK	4.666.136	8.787.605	11.538.849	7.244.240
EUR	-	-	3.502.216	-
BAM	4.454.167	-	3.792.316	-
HRK	9.120.303	8.787.605	18.833.381	7.244.240

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Financijska imovina koja potencijalno može dovesti Grupa u kreditni rizik su dugoročni krediti, gotovina i potraživanja od kupaca. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u zemlji u kojoj članica grupe posluje. Grupa svoju gotovinu drži u različitim bankama u Hrvatskoj te dijelom u Bosni i Hercegovini. Potraživanja od kupaca najvećim dijelom se odnose na potraživanja u zemlji. Ostalih značajnijih koncentracija kamatnog rizika Grupa nema.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospijeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeća.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	456.401	-	8.377.139	-	8.833.540
Ostale obveze (beskamatne)	-	642.070	-	-	-	642.070
Obveze temeljem zajma	3%	8.755	17.271	4.646.478	5.248.110	9.920.616
		1.107.227	17.271	13.023.617	5.248.111	19.396.226

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2015. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	-	-	4.759.956	-	4.759.956
Ostale obveze (beskamatne)	-	49.284	-	-	-	49.284
Obveze po kreditima		-	-	-	-	-
Obveza temeljem zajma	-	-	-	2.435.000	-	2.435.000
		49.284	-	7.194.956	-	7.244.240

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2016.
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	7.478.318	-	-	7.478.318
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	585.756	-	585.756
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	230.056	-	230.056
Vrijednosni papiri	-	305.916	-	-	-	305.916
Novac i novčani ekvivalenti	-	516.381	-	-	-	516.381
		822.297	7.478.318	815.812	-	9.116.427

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2015. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	608.884	118.782	-	727.666
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	232.321	-	232.321
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	1.495.378	-	1.495.378
Vrijednosni papiri	-	5.726.345	-	-	-	5.726.345
Novac i novčani ekvivalenti	-	231.353	-	-	374.542	605.895
		5.957.698	608.884	1.846.481	374.542	8.787.605

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospelja u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2014., 31. prosinca 2015. te 31. prosinca 2016. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti, zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2016.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	305.916	-	-	305.916
Ulaganja u nekretnine	-	-	23.519.537	23.519.537
				2015.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	5.726.345	-	-	5.726.345
Ulaganja u nekretnine	-	-	25.917.710	25.917.710

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Skupština društva Stanovi Jadran d.d. je dana 31. ožujka 2017. godine donijela odluku o pokretanju Inicijalne javne ponude (IPO).

Odluka vlasnika društva da krene u proces IPO-a temeljila se na realnoj procjeni poslovanja, resursima društva, stupnju razvoja i viziji društva.

Proces je uspješno završen te dokapitalizacija provedena dana 8. svibnja 2017. godine na iznos od 30.340.000 kuna od strane sljedećih ulagača:

Upisnik	Broj novih dionica koje Upisnik upisuje	Iznos uplate za nove dionice
Fond za financiranje razgradnje NEK	25.000	5.000.000,00 kn
PBZ CO OMF kategorija A	1.700	340.000,00 kn
PBZ CO OMF kategorija B	100.000	20.000.000,00 kn
Agram Invest d.d.	25.000	5.000.000,00 kn

25. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama 5 do 48 odobrila je Uprava na dan 9. lipnja 2017. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

9. lipnja 2017. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

Maja Bradić

20.1.3. Revidirani konsolidirani financijski izvještaj za godinu završenu 31.12.2017.

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu

31. prosinca 2017.

zajedno s Izvješćem neovisnog revizora

Odgovornosti Uprave za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izvešće neovisnog revizora	2-4
Konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	5
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	6-7
Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice	8
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	9-10
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	11-48

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava („Grupa“), kao i rezultate poslovanja za navedeno razdoblje.

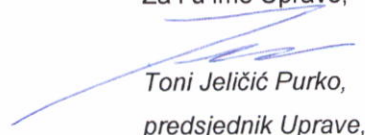
Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Grupa ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila konsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja Grupe.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:


- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u konsolidiranim financijskim izvještajima; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako je takva pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera a da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,


Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

21. veljače 2018. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima Grupe Stanovi Jadran d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran d.d. koju čine društvo Stanovi Jadran d.d. i njegova ovisna društva („Grupa“), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2017., konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na 31. prosinca 2017. i njenu financijsku uspješnost te njene novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima („MRevS“). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Grupi ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovila Grupa.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABAHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, poznat i pod nazivom „Deloitte Global“, pravnu osobu osnovanu prema pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno „UK private company limited by guarantee“) i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata. DTTL i svaki njegov član su pravno odvojeni i samostalni subjekti. Usluge klijentima ne pruža DTTL. Detaljan opis DTTL-a i njegovih članova možete pronaći na adresi www.deloitte.com/hr/o-nama.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaoblazanje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o to konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Mi komuniciramo s onima koji su zaduženi za upravljanje u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Branislav Vrtačnik

Predsjednik Uprave

Deloitte d.o.o.



21. veljače 2018. godine

Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb,

Republika Hrvatska

Vanja Vlak

Ovlašteni revizor

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Poslovni prihodi	5	7.789.000	4.588.349
Ukupni prihodi iz poslovanja		7.789.000	4.588.349
Materijalni troškovi	6	(4.226.751)	(2.456.642)
Troškovi osoblja	7	(2.185.956)	(1.312.180)
Amortizacija	13	(1.097.988)	(1.079.970)
Ostali troškovi	8	(1.011.706)	(434.353)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		-	(52.773)
Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine		-	(7.852.715)
Ukupni rashodi iz poslovanja		(8.522.401)	(13.188.633)
Gubitak iz poslovanja		(733.401)	(8.600.284)
Financijski prihodi	9	395.982	3.897.794
Financijski rashodi	10	(60.331)	(3.006.744)
Dobit iz financijskih aktivnosti		335.651	891.050
Prihodi od povoljne kupnje	11	-	2.860.860
Ostali prihodi		-	2.860.860
(Gubitak) prije oporezivanja		(397.750)	(4.848.374)
Trošak poreza tekuće godine	12	(76.860)	(32.494)
(Gubitak) razdoblja		(474.610)	(4.880.868)
Vlasnicima društva		(594.483)	(4.608.178)
Vlasnicima manjinskih udjela		119.873	(272.690)
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		(509.605)	1.598.482
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(509.605)	1.598.482
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(984.215)	(3.282.386)
Vlasnicima društva		(1.104.088)	(3.009.696)
Vlasnicima manjinskih udjela		119.873	(272.690)

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2017.	31.12.2016.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	13	134.625	148.758
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	28.352.158	29.214.160
Ulaganje u nekretnine	13A	28.054.260	23.519.537
Dugotrajna financijska imovina raspoloživa za prodaju	14	2.809.433	305.916
		59.350.476	53.188.371
Kratkotrajna imovina			
Zalihe		337.154	371.865
Potraživanja	15	2.963.475	7.478.318
Ostala potraživanja	15A	959.424	585.756
Kratkotrajna financijska imovina	16	14.274.242	230.056
Novac i novčani ekvivalenti	17	1.564.812	516.381
		20.099.107	9.182.376
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		776	3.023
UKUPNO IMOVINA		79.450.359	62.373.770

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2017.	31.12.2016.
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni kapital	18	76.248.000	45.908.000
Kapitalne rezerve		3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	19	(430.465)	79.140
Ostale stavke kapitala – translacijska rezerva		110.171	429.601
Preneseni gubitak		(9.764.303)	(5.156.125)
Gubitak ili dobit poslovne godine		(594.483)	(4.608.178)
		68.926.549	40.010.067
Manjinski interes		3.553.918	3.434.045
		72.480.467	43.444.112
Dugoročne obveze			
Primljeni zajmovi	21	3.856.617	4.827.645
		3.856.617	4.827.645
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima	20	870.612	8.833.504
Primljeni zajmovi	21	1.479.509	4.568.758
Obveze za primljene predujmove		165.526	155.956
Obveze prema zaposlenicima		120.085	143.335
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		403.770	338.150
Ostale kratkoročne obveze		54.923	4.629
		3.094.425	14.044.332
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		18.861	57.681
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		79.450.359	62.373.770

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Translacijska rezerva	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2016. godine	30.046.600	3.357.629	(1.519.342)	(5.156.125)	-	807.201	27.535.963
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-	-	2.899.534	2.899.534
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	1.598.482	(4.608.178)	-	(272.690)	(3.282.386)
Dokapitalizacija	15.861.400	-	-	-	-	-	15.861.400
Translacijska rezerva	-	-	-	-	429.601	-	429.601
Stanje 31. prosinca 2016. godine	45.908.000	3.357.629	79.140	(9.764.303)	429.601	3.434.045	43.444.112
Neto (gubitak)/dobit za godinu	-	-	(509.605)	(594.483)	-	119.873	(984.215)
Dokapitalizacija	30.340.000	-	-	-	-	-	30.340.000
Translacijska rezerva	-	-	-	-	(319.430)	-	(319.430)
Stanje 31. prosinca 2017. godine	76.248.000	3.357.629	(430.465)	(10.358.786)	110.171	3.553.918	72.480.467

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu		(474.610)	(4.880.868)
Usklađenja za:			
Porez na dobit	12	76.860	32.494
Amortizacija	13	1.097.988	1.079.970
Prihod od povoljne kupnje	6	-	(2.860.860)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove		(61.799)	609.543
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	13A	-	7.852.715
Umanjenje vrijednosti ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu		345.427	-
Prihod od dividendi		(5.123)	(172.487)
Trošak kamata		60.295	122.049
Prihod od kamata		(340.061)	(167.183)
Povećanje / (smanjenje) ukalkuliranih troškova		2.247	57.681
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu		701.224	1.673.054
Smanjenje / (povećanje) zaliha		34.711	(30.478)
Smanjenje / (povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		4.141.175	(7.276.574)
Povećanje / (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		(8.251.961)	5.795.061
Plaćeni porez		(56.634)	-
Plaćene kamate		(60.295)	(122.049)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima		(3.491.780)	39.014
Investicijske aktivnosti			
Izdaci za nabavu materijalne imovine	13	(554.505)	(902.173)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	13A	(4.534.723)	(5.454.542)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		108.666	-
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		(3.059.948)	-
Izdaci za stjecanje udjela		-	(2.340.000)
Primici od kamata		340.061	167.123
Primici od dividendi		5.123	172.487
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima		(7.695.326)	(8.357.105)

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Financijske aktivnosti			
Primitci po primljenim pozajmicama		-	8.992.013
Otplata primljenih pozajmica	(4.060.277)		(1.908.560)
Neto (Izdaci) / primici po danim pozajmicama	(14.044.186)		1.194.101
Novac stečen pripajanjem		-	325.565
Dokapitalizacija	30.340.000		-
Neto novac u financijskim aktivnostima		12.235.537	8.603.119
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		1.048.431	285.028
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		516.381	231.353
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		1.564.812	516.381

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. („Društvo“) za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina. OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.

Temeljni kapital iznosio je 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva bio je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. Društvu te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime je temeljni kapital iznosio 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te je tada ukupni temeljni kapital društva iznosio 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te je isti tada iznosio 45.908.000 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, br. Tt-17/3110-5 od 13.04.2017, objavljeno dana 14.04.2017.g. Trgovački sud u Splitu, po sucu pojedincu Edi Maleš, u registarskom predmetu upisa u sudski registar odluke o povećanju temeljnog kapitala, po prijedlogu predlagatelja STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, 13. travnja 2017. godine upisana je odluka o povećanju temeljnog kapitala kod subjekta upisa upisanog pod tvrtkom STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, u registarski uložak s MBS:060227551, OIB:88680117715, s iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- 1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
- 2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 18. kolovoza 2017. godine, a čine ga:

1. Tvrtko Brajković, član
2. Ante Jelčić, član
3. Katija Barić, član
4. Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika
5. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu“ uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2017. % udjela u kapitalu	31.12.2016. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	89%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda i nova tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila ih je Europska unija:

- **izmjene MRS-a 7 „Izvešće o novčanom tijeku“** – „Inicijativa u vezi s objavljivanjem“, usvojene u Europskoj uniji 6. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
- **izmjene MRS-a 12 „Porezi na dobit“** – „Priznavanje odgođene porezne imovine po osnovi nerealiziranih gubitaka“, usvojene u Europskoj uniji 6. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),
- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 8. veljače 2018. godine (izmjene MSFI-ja 12 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine).

Usvajanje ovih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Grupe.

Izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja, u Europskoj uniji bile su usvojeni, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi koje je objavio OMRS:

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti“**, usvojen u Europskoj uniji 22. studenoga 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **MSFI 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** te izmjene MSFI-ja 15 „Datum stupanja MSFI-ja 15 na snagu“, usvojeni u Europskoj uniji 22. rujna 2016. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **MSFI 16 „Najmovi“**, usvojen u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **izmjene MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju“** – „Primjena MSFI-ja 9 'Financijski instrumenti' u sprezi s MSFI-jem 4 'Ugovori i osiguranju'“, usvojene u Europskoj uniji 3. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. ili ona u kojima se MSFI 9 „Financijski instrumenti“ prvi puta primjenjuje),
- **izmjene MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** – pojašnjenje MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“, usvojene u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 8. veljače 2018. godine (izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine),

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi (nastavak)

Na datum na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja, u Europskoj uniji bile su usvojene, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi koje je objavio OMRS (nastavak)

Grupa je odlučila ne usvojiti ove nove standarde i izmjene postojećih standarda prije njihovog stupanja na snagu. Društvo predviđa da usvajanje ovih standarda i izmjena postojećih standarda neće imati materijal utjecaj na financijske izvještaje Grupe u razdoblju početne primjene.

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, o čijem usvajanju Europska unija na dan 21. veljače 2018. godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) – Europska komisija odlučila je postupak preuzimanja ovog prijelaznog standarda odgoditi do objave njegove konačne verzije,
- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine),
- **izmjene MSFI-ja 2 „Plaćanja temeljena na dionicama“** – „Klasifikacija i mjerenje platnih transakcija temeljenih na dionicama“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **izmjene MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“** – „Predumjovi s negativnom naknadom“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** – „Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata“ te daljnje izmjene (prvotno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela),
- **izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** pod naslovom „Izmjene, suženje prava, odnosno isplata iz planova primanja“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine),
- **izmjene MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** – „Dugoročna ulaganja u pridružene subjekte i zajedničke pothvate“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **izmjene MRS-a 40 „Ulaganja u nekretnine“** – „Prijenos ulaganja u nekretnine“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (izmjene MSFI-ja 12 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **izmjene raznih standarda uslijed „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2015.-2017.“**, proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 3, MSFI 11, MRS 12 i MRS 23), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji (nastavak)

- tumačenje OTMFI-ja (IFRIC-a) br. 22 „Transakcije i predujmovi u stranim valutama“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- tumačenje OTMFI-ja (IFRIC-a) br. 23 „Nesigurnost u vezi s primjenom poreznih pravila na porez na dobit“ (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.).

Grupa predviđa da usvajanje navedenih standarda, izmjena postojećih standarda te novih tumačenja neće imati materijalan, tj. značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe u razdoblju njihove prve primjene.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Grupa je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI“) koje je usvojila Europska Unija.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama koja predstavlja i funkcionalnu valutu Društva, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Grupi.

Valuta	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
1 EUR	7,5136	7,4478
1 BAM	3,8417	3,8573

Konsolidirani financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Reklasifikacija usporednih podataka i promjene u prikazu

Kako bi se prikaz pojedinih pozicija u financijskim izvještajima uskladio sa zahtjevima MSFI-a, tijekom 2017. godine, u konsolidiranom izvještaju o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Grupa je reklasificirala poziciju „Prihodi od povoljne kupnje“ iz pozicije „Ukupni prihodi iz poslovanja“ u poziciju „Ostali prihodi“ kako je prikazano u nastavku:

	2016. prethodno objavljeno	Reklasifikacije	2016. reklasificirano
Poslovni prihodi	4.588.349		4.588.349
Prihodi od povoljne kupnje	2.860.860	(2.860.860)	-
Ukupni prihodi iz poslovanja	7.449.209		4.588.349
Prihodi od povoljne kupnje	-	2.860.860	2.860.860
Ostali prihodi			2.860.860

Budući da nije bilo promjena u primijenjenim pravilima mjerenja, reklasifikacija nije imala nikakav utjecaj na dobit ili gubitak, ostalu sveobuhvatnu dobit i zadržanu dobit Grupe.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Osnove konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti. Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od datuma stjecanja, odnosno do datuma prodaje.

Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe, svi nerealizirani dobici i gubici kao i knjigovodstveni iznos matičnog ulaganja u svako ovisno društvo eliminiraju se konsolidacijom.

Društvo i ovisna društva koristili su jednake računovodstvene politike za iste transakcije i druge poslovne događaje u sličnim okolnostima.

Manjinski udjeli (manjinski interes) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez pripisanog goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli prikazani su kao zbroj vrijednosti udjela na dan stjecanja i pripisivih promjena u kapitalu ovisnog društva od datuma stjecanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Goodwill

Grupa mjeri goodwill na datum stjecanja kao zbroj:

- fer vrijednosti prenesene naknade i potencijalne naknade; uvećano za
- priznati iznos eventualnog manjinskog udjela u stečenom subjektu, uvećano za, ako se stjecanje ostvaruje u dijelovima, fer vrijednost postojećeg vlasničkog udjela u stečenom društvu; umanjeno za
- neto priznati iznos (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive stečene imovine i obveza.

Ako zbroj predstavlja negativnu vrijednost, dobitak proizašao iz povoljne kupnje se odmah priznaje u račun dobiti i gubitka.

Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem priznaju se kao trošak u trenutku nastanka.

Eventualna potencijalna naknada priznaje se po fer vrijednosti na datum stjecanja. Ako je potencijalna naknada klasificirana kao kapital i rezerve, ne vrednuje se ponovo, a njezino podmirenje se iskazuje unutar kapitala i rezervi. U drugim slučajevima, naknadne promjene fer vrijednosti potencijalne naknade priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kad ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobiti (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospeljećem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještavanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer uključuje stavke prihoda i rashoda koje se oporezuju ili odbijaju u skladu s važećim poreznim propisima. Tekuća porezna obveza Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi na datum izvještavanja.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja te se u tom slučaju porezni učinak uzima u obzir prilikom izračunavanja goodwilla.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu. Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitaliziraju se i troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Nekretnine, postrojenja i oprema se naknadno vode po metodi revalorizacije. Metoda revalorizacije znači da se vrijednost Nekretnina, postrojenja i opreme usklađuje prema procijenjenoj vrijednosti. Revalorizacija se treba provoditi dovoljno redovito tako da se knjigovodstveni iznos bitno ne razlikuje u odnosu da se do njega dolazi utvrđivanjem fer vrijednosti na datum bilance. Učestalost revaloriziranja ovisi o promjenama fer vrijednosti predmeta nekretnina, postrojenja i opreme koja se revaloriziraju.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Kada se knjigovodstveni iznos sredstva poveća kao rezultat revalorizacije, to povećanje se prikazuje izravno u glavnici kao revalorizacijska rezerva. Međutim, revalorizacijsko povećanje treba priznati kao prihod do iznosa do kojeg ono poništava revalorizacijsko smanjenje vrijednosti istog sredstva, koje je prethodno bilo priznato kao rashod.

Kada se knjigovodstveni iznos sredstva smanji zbog revalorizacije, to smanjenje treba priznati kao rashod. Međutim, revalorizacijsko smanjenje treba izravno teretiti bilo koji odnosni revalorizacijski višak do iznosa do kojeg ovo smanjenje ne premašuje iznos koji postoji kao revalorizacijska rezerva za isto sredstvo. Revalorizacijski višak koji je sastavni dio glavnice može se izravno transferirati na zadržanu zaradu, ako je višak realiziran. Cjelokupni višak može se realizirati povlačenjem ili otuđenjem sredstva. Međutim, neki se viškovi mogu realizirati, ako poduzeće koristi sredstvo, a u tom je slučaju iznos realiziranog viška razlika između amortizacije zasnovane na revaloriziranom knjigovodstvenom iznosu sredstva i amortizacije zasnovane na izvornom trošku nabave sredstva.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Nekretnine, postrojenja i oprema prestaju se priznavati prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Umanjenja vrijednosti na nekretninama, postrojenjima i opremi koja su prethodno revalorizirana iskazuju se kao smanjenja revalorizacijskih rezervi do iznosa prethodnog povećanja revalorizacijske rezerve, dok sva ostala umanjena terete račun dobiti i gubitka.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	2017.	2016.
Građevinski objekti	2 - 3%	2%
Oprema i namještaj	20%	20%
Vozila	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Umanjenja vrijednosti

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjenje vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjenja vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjenja vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknadiva. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknadivi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjenje vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma izvještaja

Događaji nakon datuma izvještaja koji pružaju dodatne informacije o položaju Grupe na datum izvještaja (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Grupa procjenjuje vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Grupa procjenjuje knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine i uvrštene su u konsolidirane financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2017. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtijeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199.

Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovna metoda.

Prije studenog 2016. godine, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	2017.	2016.
Prihodi od usluga	7.319.494	4.357.953
Prihodi od prodaje imovine	-	145.474
Prihodi od prefakturiranja	15.725	17.590
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	21.782	20.541
Ostali prihodi	431.999	46.791
	7.789.000	4.588.349

Povećanje prihoda od usluga vezano je uz prihode od pružanja usluga hotelskog smještaja društva Winter d.o.o., Travnik koje je postalo dio Grupe u travnju 2016. godine.

Ostali prihodi uključuju prihode od isplata po osiguranju te poticaje.

6. MATERIJALNI TROŠKOVI

	2017.	2016.
Troškovi sirovina i materijala	2.055.127	1.124.950
Troškovi usluga	2.171.624	1.331.692
	4.226.751	2.456.642

Troškovi usluga se odnose na usluge iz redovnog poslovanja, kao što su najmovi, bankarske i profesionalne usluge. Značajno povećanje navedenih troškova u 2017.g. je privremenog karaktera te se najvećim dijelom odnosi na profesionalne usluge banke, odvjetnika i revizora prilikom dokapitalizacije matice, odnosno društva Stanovi Jadran d.d.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	2017.	2016.
Neto plaće	1.314.424	813.362
Doprinosi iz plaće i porezi	630.442	344.883
Doprinosi na plaće	241.090	153.935
	2.185.956	1.312.180

Na dan 31. prosinca 2017. godine Grupa je imala 39 djelatnika (31. prosinca 2016. godine: 44 djelatnika). Do povećanja troškova za plaće, iako nije bilo porasta broja zaposlenih došlo je zbog promjene u društvu Winter d.o.o., gdje su se zaposlenicima smanjili izdaci za topli obrok, a za isti iznos povećale plaće.

8. OSTALI TROŠKOVI

	2017.	2016.
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	417.010	291.964
Troškovi drugog dohotka	328.636	63.770
Porezi koji ne ovise o rezultatu	53.730	26.767
Premije osiguranja imovine	129.610	18.779
Članarine strukovnim udrugama	5.272	9.201
Troškovi reprezentacije	9.672	6.992
Upravni i sudski troškovi i takse	2.945	2.605
Ostali rashodi	64.831	14.275
	1.011.706	434.353

9. FINANCIJSKI PRIHODI

	2017.	2016.
Realizirani dobiti od prodaje dionica	50.799	3.558.124
Prihodi od dividende	5.122	172.487
Kamate po kreditima i tečajne razlike	340.061	167.183
	395.982	3.897.794

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

10. FINANCIJSKI RASHODI

	2017.	2016.
Kamate i tečajne razlike	60.331	122.049
Gubici od prodaje dionica	-	2.884.695
	60.331	3.006.744

11. PRIHOD OD POVOLJNE KUPNJE

Dana 4. travnja 2016. godine društvo Stanovi Jadran d.o.o. otkupilo je od Miroslava Jeličića Purka 89% vlasničkih udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim izvještajima na dan 31. prosinca 2016. godine iznosi 2.860.860 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine.

12. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 18%. Porez na dobit društva Winter d.o.o., Travnik se obračunava sukladno propisima Federacije BiH. Stopa poreza na dobit u BiH iznosi 10%.

	2017.	2016.
Računovodstveni (gubitak) / dobit	(397.750)	(7.709.234)
Uvećanja porezne osnovice	1.600.506	9.192.397
Umanjenja porezne osnovice	(831.908)	(1.158.223)
Porezna osnovica	768.600	324.940
Porez po stopi od 18% / 20%	-	-
Porez po stopi 10%	76.860	34.494
Ukupno porez na dobit	76.860	32.494

Porezni gubici	2017.
Može se iskoristiti do kraja 2017	1.983.271
Može se iskoristiti do kraja 2018	150.953
Može se iskoristiti do kraja 2019	104.560
Može se iskoristiti do kraja 2020	1.079.531
Može se iskoristiti do kraja 2021	8.160.930
Ukupno	11.479.284

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Grupe u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2017. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA

NABAVNA VRIJEDNOST

	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Zemljište	Građevinski objekti	Oprema	Pokućstvo	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema
Na dan 1. siječnja 2016. godine	-	-	-	-	43.385	85.891	129.276
Povećanja	-	-	-	-	3.099	-	3.099
Stečeno	156.987	156.987	2.059.573	28.703.370	848.496	-	31.611.439
Na dan 31. prosinca 2016. godine	156.987	156.987	2.059.573	28.703.370	894.980	85.891	31.743.814
Povećanja / (Umanjenja)	30.275	30.275	(8.347)	(337.080)	524.230	-	178.803
Na dan 31. prosinca 2017. godine	187.262	187.262	2.051.226	28.366.290	1.419.210	85.891	31.922.617

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 1. siječnja 2016. godine	-	-	-	-	(35.294)	(85.891)	(121.185)
Amortizacija za godinu	(8.229)	(8.229)	-	(699.844)	(371.897)	-	(1.071.741)
Stečena akumulirana amortizacija				(1.323.953)	(12.775)	-	(1.336.728)
Na dan 31. prosinca 2016. godine	(8.229)	(8.229)	-	(2.023.797)	(419.966)	(85.891)	(2.529.654)
Amortizacija za godinu	(44.408)	(44.408)	-	(589.594)	(463.986)	-	(1.053.580)
Na dan 31. prosinca 2017. godine	(52.637)	(52.637)	-	(2.613.391)	(883.952)	(85.891)	(3.583.234)

NETO KNJIGOVODSTVENA

VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2016. godine	148.758	148.758	2.059.573	26.679.573	475.014	-	29.214.160
Na dan 31. prosinca 2017. godine	134.625	134.625	2.051.226	25.752.899	548.033	-	28.352.158

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine u vrijednosti od 5.080.000 kuna (2016.:5.080.000 kuna). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

13A ULAGANJA U NEKRETNINE

Ulaganja u nekretnine

NABAVNA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2016. godine 31.372.252

Povećanje 4.534.722

Na dan 31. prosinca 2017. godine **35.906.974**

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 31. prosinca 2016. godine (7.852.714)

Ispravak vrijednosti -

Na dan 31. prosinca 2016. godine **(7.852.714)**

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2016. godine **23.519.537**

Na dan 31. prosinca 2017. godine **28.054.260**

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	2.619.858	-
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	-	127.381
Investicijski fondovi	4.966	4.926
Dionice koje se vode po trošku	173.609	173.609
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11.000	-
	2.809.433	305.916

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2017. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
FMPS-R-A	2.939.037	(398.757)	2.540.280
INFS-R-A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ-R-A	91.219	8.761	99.980
SEM-R-A	42.030	-	42.030
VART-R-1	120.910	(41.333)	79.577
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	405	4.966
UDJEL U DRUŠTVU HVAR HILLS D.O.O	11.000	-	11.000
	3.256.134	(446.701)	2.809.433

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2016. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
INFS-R-A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ-R-A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	69.513	127.380
SEM-R-A	42.030	-	42.030
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.559	367	4.926
	243.052	62.864	305.916

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. POTRAŽIVANJA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	31.12.2017.	31.12.2016.
Do 30 dana	2.844.693	520.037
Do 90 dana	-	6.839.499
Do 180 dana	-	-
Do 360 dana	-	-
Preko 360 dana	118.782	118.782
	<u>2.963.475</u>	<u>7.478.318</u>

Promjene na vrijednosnim usklađenjima potraživanja od kupaca:

	2017.	2016.
Početno stanje	(236.917)	(236.917)
Naplaćena potraživanja	-	-
Otpisana potraživanja	236.917	-
Završno stanje	<u>-</u>	<u>(236.917)</u>

15A OSTALA POTRAŽIVANJA

Potraživanja od države	485.745	319.705
Ostala potraživanja	473.679	266.051
	<u>959.424</u>	<u>585.756</u>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dani zajmovi	14.274.242	230.056
	14.274.242	230.056
<i>Dani zajmovi</i>		
	31.12.2017.	31.12.2016.
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.109	60.164
Berliner d.o.o.	750.000	-
AM-PEK d.o.o.	92.800	14.681
Capturis d.o.o., Split	9.100.000	-
Jadran kapital d.d., Split	3.280.000	9.000
Malojan d.o.o., Split	65.000	65.000
Hvar Hills d.o.o.	600.000	-
Denis Štambuk	62.000	62.000
Mario Adžaip	6.274	17.523
Kamate po danim pozajmicama	258.059	1.688
	14.274.242	230.056

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (NASTAVAK)

Pregled po Ugovoru

Partner	Ugovoreni iznos kredita	Datum ugovora	Kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	17.6.2016	4%	17.7.2018.
AM-PEK d.o.o.	92.800	25.7.2016	0%	28.12.2018
Jadran kapital d.d., Split	3.280.000	27.9.2016	0%	18.05.2018.
Malojan d.o.o., Split	165.000	7.1.2013	0%	7.1.2018.
Denis Štambuk	62.000	4.12.2014	4%	4.12.2020.
Mario Adžaip	23.058	6.6.2016	0%	6.6.2017.
Berliner d.o.o.	750.000	21.06.2017.	5%	21.06.2018.
Hvar Hills d.o.o.	1.800.000	13.07.2017.	5%	13.07.2018.
Capturis d.o.o.	9.250.000	02.05.2017.	5%	02.05.2018.

Tijekom 2017.g. društvu Capturis d.o.o. je ukupno kroz 15 tranši pozajmljeno 9.100.000 kuna, ukupno je ugovoreno 9.250.000 kuna. Navedenim pozajmicama financirana je rekonstrukcija stambeno-poslovne zgrade (ex. zgrada Narodne Novine) u Vinkovačkoj ulici u Splitu. Plan je nakon izvršene procjene nekretnine od ovlaštenog procjenitelja za potraživanja po danim pozajmicama otkupiti navedeni objekt od društva Capturis d.o.o. Prva tranša je odobrena u 5. svibnja 2017., a zadnja 12. prosinca 2017. Sve tranše imaju kamatnu stopu od 5%.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

17. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31.12.2017.	31.12.2016.
Novac na žiro računu	1.468.621	446.942
Novac u blagajni	96.191	69.439
	1.564.812	516.381

18. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2017. godine temeljni kapital iznosi 76.248.000 kuna (na dan 31. prosinca 2016. godine: 45.908.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva je bila sljedeća:

	31.12.2017.		31.12.2016.	
	Iznos udjela	%	Iznos udjela 000	%
Dioničari				
Jadran kapital d.d., Split	35.908.000	47,09	35.908.000	78,22
Miroslav Jeličić Purko	10.000.000	13,11	10.000.000	21,78
Agram Invest d.d.	5.000.000	6,55	-	-
PBZ Croatia osiguranje A	340.000	0,47	-	-
PBZ Croatia osiguranje B	20.000.000	26,23	-	-
Fond. NEK	5.000.000	6,55	-	-
	76.248.000	100	45.908.000	100

19. REVALORIZACIJSKE REZERVE

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	(430.465)	(15.776)
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	-	94.916
	(430.465)	79.140

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	31.12.2017.	31.12.2016.
Obveze prema ostalim dobavljačima	870.612	8.833.504
	870.612	8.833.504

Obveze prema ostalim dobavljačima u 2016. godini najvećim se dijelom odnose na obveze za kupnju udjela, u ukupnom iznosu od 8.081.430 kuna koje su podmirene u 2017. godini.

21. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	31.12.2017.	31.12.2016.
Samoborske vile d.o.o. – kamatna stopa 0%	159.800	160.000
Jadran kapital d.d. - kamatna stopa 0%	400.000	400.000
Capturis d.o.o. - kamatna stopa 5%	-	2.540.531
Miroslav Jeličić Purko – kamatna stopa 0%	873.629	1.461.863
Meho Poljarević 0% - kamatna stopa 0%	-	6.364
RBA: dugoročni kredit - kamatna stopa 4,5%	858.791	1.325.429
Karlovačka banka: dugoročni kredit – kamatna stopa 3%	3.043.906	3.502.216
	5.336.126	9.396.403

Kreditni dospijevaju na naplatu kako slijedi:

Na zahtjev ili u roku od godine dana

Samoborske vile d.o.o.	159.800	160.000
Jadran kapital d.d.	400.000	400.000
Capturis d.o.o.	-	2.540.531
Miroslav Jeličić Purko	873.629	1.461.863
Meho Poljarević	-	6.364
KABA – kratkoročni dio	46.077	-
Ukupno na zahtjev ili u roku od godine dana	1.479.509	4.568.758
Od druge do uključivo petu godinu	812.660	1.325.429
Nakon pet godina	3.043.960	3.502.216
	5.336.126	9.396.403

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

22. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi		Rashodi	
	2017.	2016.	2017.	2016.
Jadran kapital d.d.	36.000	36.000	-	-
Malojan d.o.o.	8.400	8.400	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8.400	8.400	-	-
Capturis d.o.o.	212.856	-	-	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	18.000	9.200	-	-
Winter d.o.o.	-	1.340	-	-
Denis Štambuk	2.473	2.855	-	-
	286.129	66.195	-	-

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2017.	2016.	2017.	2016.
Jadran kapital d.d.	2.279.047	6.895.700	595	-
Malojan d.o.o.	72.250	66.750	-	-
Samoborske vile d.o.o.	12.250	1.750	159.800	160.000
Capturis d.o.o.	9.312.856	-	-	2.592.635
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	602.875	13.875	-	-
Denis Štambuk	62.384	62.375	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	9.543.293
Filip Ćurak	5.210	5.210	-	-
Mario Adžaić	6.274	17.524	-	-
AM-PEK	92.799	-	-	-
	12.445.945	7.063.184	160.395	12.295.928

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.336.126	9.396.403
Novac i novčani ekvivalenti	(1.564.812)	(516.381)
Neto dug	3.771.314	8.880.022
Glavnica	72.480.470	43.444.112
Omjer duga i glavnice	5,20%	20,44%

Kategorije financijskih instrumenata

	31.12.2017.	31.12.2016.
Financijska imovina		
Novac i novčani ekvivalenti	1.564.812	516.381
Dani zajmovi	14.274.242	230.056
Vrijednosni papiri	2.809.433	305.916
Potraživanja od kupaca	2.963.475	7.521.943
Ostala potraživanja	959.424	546.007
	22.571.386	9.120.303
Financijske obveze		
Obveze po kreditima	5.336.126	9.396.403
Obveze prema dobavljačima	870.612	8.833.504
Ostale obveze	744.290	642.070
	6.951.028	18.871.977

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Grupa je izložena međunarodnom tržištu i djelomično se financira putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Grupa nije koristila derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitim analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupne izloženosti kreditnom riziku, najveći iznos izloženosti je prema povezanim društvima i osobama. Ukupna izloženosti kreditnom riziku prema povezanim stranama iznosi 59% u odnosu na ukupnu izloženost kreditnom riziku.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Funkcionalna valuta Grupe je dijelom kuna, a dijelom konvertibilna marka („BAM“), no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina		Obveze	
	31.12.2017.	31.12.2016.	31.12.2017.	31.12.2016.
HRK	20.764.197	4.666.136	1.197.785	11.577.445
EUR	-	-	2.997.883	3.502.216
BAM	1.807.189	4.454.167	2.755.360	3.792.316
HRK	22.571.386	9.120.303	6.951.028	18.871.977

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Kamatni rizik za Grupu proizlazi iz dugoročnih kredita. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**Upravljanje rizikom likvidnosti**

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospijeca potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeca.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2017.		-	-	-	-	-
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	870.612	-	-	-	870.612
Ostale obveze (beskamatne)	-	744.290	-	-	-	744.290
Obveze temeljem zajma	3%	-	38.445	1.441.007	3.856.674	5.336.126
		1.614.902	38.445	1.441.007	3.856.674	6.951.028

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	456.365	-	8.377.139	-	8.833.504
Ostale obveze (beskamatne)	-	642.070	-	-	-	642.070
Obveza temeljem zajma		8.755	17.271	4.542.732	4.827.645	9.396.403
	3%	1.107.190	17.271	12.919.871	4.827.645	18.871.977

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)
 Za godinu završenu 31. prosinca 2017.
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2017. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	2.963.475	-	-	-	2.963.475
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	959.424	-	-	-	959.424
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	3.345.000	-	3.345.000
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	10.929.242	-	10.929.242
Vrijednosni papiri	-	2.809.433	-	-	-	2.809.433
Novac i novčani ekvivalenti	-	1.564.812	-	-	-	1.564.812
		8.297.144	-	14.274.242	-	22.571.386

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	7.521.943	-	-	7.521.943
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	546.007	-	546.007
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	230.056	-	230.056
Vrijednosni papiri	-	305.916	-	-	-	305.916
Novac i novčani ekvivalenti	-	516.381	-	-	-	516.381
		822.297	7.521.943	776.063	-	9.120.303

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospelosti u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima i bez prisile ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2017. te 31. prosinca 2016. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

	2017.			
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.624.823	173.610	11.000	2.809.433
Ulaganja u nekretnine		-	28.054.260	28.054.260
				2016.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	132.306	173.610	-	305.916
Ulaganja u nekretnine	-	-	23.519.537	23.519.537

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

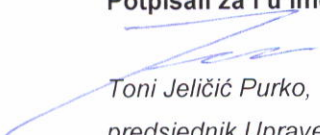
24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma izvještaja nije bilo značajnih događaja koji bi zahtijevali usklađenje ili objavu u financijskim izvještajima.


25. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 21. veljače 2018. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:


Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT


Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

21. veljače 2018. godine

20.2 Pro forma financijske informacije

Izdavatelj nema pro forma financijske podatke.

20.3 Financijski izvještaji

Revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine navode se u dijelu II. Prospekta, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20.4 Revizija financijskih izvještaja koja čine povijesni prikaz podataka

20.4.1 Izjava da su godišnje financijske informacije revidirane

Konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine koje su završile 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine revidirani su od strane društva Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 i upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori, pod registarskim brojem 100001360.

Prema mišljenju revizora, konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2015. godine, na dan 31. prosinca 2016. godine te na dan 31. prosinca 2017. godine i njezinu financijsku uspješnost za tada završene godine i razdoblje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija.

20.4.2 Naznaka ostalih informacija u registracijskom dokumentu koje su revidirali revizori

Osim podataka čiji su izvor revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine, revizori nisu revidirali ostale informacije u Prospektu.

20.4.3 Eventualni izvori financijskih podataka koji nisu izvod iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja

Pored svih financijskih podataka u Prospektu naveden je izvor takvih podataka, kao i jesu li financijski podaci revidirani ili nerevidirani.

20.5 Starost posljednjih revidiranih financijskih informacija

Posljednje revidirane financijske informacije Grupe prikazane su za razdoblje koje je završilo 31. prosinca 2017. godine u sklopu revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine, a koji se nalaze u dijelu II. Prospekta, točka 20.1. „Povijesne financijske informacije“.

20.6 Financijske informacije za razdoblje tijekom godine

Izdavatelj od datuma posljednjih revidiranih financijskih izvještaja nije objavio tromjesečne ili polugodišnje financijske izvještaje.

20.7 Politika u vezi s dividendom

Sukladno primjenjujućim odredbama Statuta Društva, Društvo je dužno isplatiti dividendu dioničarima kada se ostvare zakonski i statutarni uvjeti, odnosno prema odredbama iz članka 35.1 Statuta. Prema primjenjujućim odredbama Statuta Izdavatelja, te izmjenama Statuta Izdavatelja od 31. ožujka 2017.

godine, Glavna skupština Izdavatelja je dužna donijeti odluku o podjeli i isplati dividende dioničarima Izdavatelja iz neto dobiti i to kako slijedi:

Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za namjene iz stavka 35.1. Statuta, Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojem će 50 % (pedeset) posto tako dobivenog iznosa isplatiti svim dioničarima prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% (pedeset posto) dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva.

Društvo je propisalo politiku u vezi s dividendom u člancima 35. i 36. Statuta.

20.7.1 Isplaćene dividende

Sukladno primjenjujućim odredbama Statuta Društva, po kojima je Društvo dužno isplatiti dividendu dioničarima kada se ostvare zakonski i statutarni uvjeti, odnosno prema odredbama iz članka 35.1 Statuta, a nakon što Društvo nije ostvarilo neto dobit u prethodnom financijskom razdoblju – dioničarima nije isplaćena dividenda.

20.8 Sudski i arbitražni postupci

I. Winter d.o.o. postupci

Trenutačko se vode dva spora protiv Winter d.o.o. koja će se zbog ekonomičnosti tražiti u spajanje dva spora u jedan.

1. Winter d.o.o. je digao tužbu protiv Nahira Delića, vlasnika vodoinstalaterske radnje iz Travnika radi povrata bespravno oduzetih sredstava koja su ovršena drugostupanjskom presudom suda u Travniku. Presudom Vrhovnog suda u korist Winter d.o.o. tužitelj je izgubio pravni temelj za ovrhu sredstava. Prikupljeni su ZK izvanci pa će se ići i na zabilježbu imovine do okončanja procesa.

2. Budući se Winter d.o.o. žalio Vrhovnom sudu koji je uvažio dane argumente, Vrhovni sud je poništio presudu te ju vratio na drugostupanjski sud (kantonalni sud), koji je također u lipnju vratio na prvostupanjski sud u Travniku. Predmet je time vraćen na početak gdje Nahir Delić, vlasnik vodoinstalaterske radnje iz Travnika potražuje sredstva od Winter d.o.o. Odvjetničko društvo drži da će se usvojiti dani argumenti prema presudi Vrhovnog suda, i očekuje se manja vrijednost po presudi. Prvo ročište za ovaj spor je 30.01.2018.

Presudom Općinskog suda u Travniku broj: 51 0, Ps 031258 10 Ps od 25.04.2012. godine (Prvostupanjska presuda) naloženo je Winter da „Deliću“ isplati iznos od 80.716.23 KM sa zakonskom zateznom kamatom, dok je drugim stavom dispozitiva ove prvostupanjske presude „Delić“ odbijen sa postavljenim tužbenim zahtjevom d 61.517,37 KM.

Kako je Vrhovni sud FBiH ukinuo i Prvostupanjsku i Drugostupanjsku presudu – upravo zbog tog razloga Winter je tražio povrat isplaćenog novca od „Delića“. Stoga je Winter/tužitelj postavljenim tužbenim zahtjevom od 18.05.2017. tražio od tuženog/„Delić“ da mu isplati 114.135.34 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom (12% na godišnjem nivou), obračunatom ovaj iznos glavnice (114.135,34 KM) počevši od 20.09.2013. pa do konačne isplate, te da mu nadoknadi troškove parničnog postupka.

20.9 Znatna promjena financijskog ili tržišnog položaja Izdavatelja

Bitniji događaj nakon datuma bilance (31.12.2017.) je donošenje odluke na IV sjednici Nadzornog odbora o kupnji objekta Ploka u Splitu čija je realizacija izvršena, a koja će utjecati na tržišni položaj, te kreditno zaduženje od 1.000.000 EUR kod Kreditne Banke Zagreb za kupnju istog objekta.

21 DODATNE INFORMACIJE

21.1 Temeljni kapital

21.1.1 Iznos temeljnog kapitala i broj dionica

Temeljni kapital Društva iznosi 76.248.000 kn (sedamdeset šet milijuna dvjesto četrdeset i osam tisuća kuna) i podijeljen je na 381.240 (tristo osamdeset jedna tisuća dvjesto četrdeset) redovnih dionica, pri čemu je nominalni iznos jedne dionice 200,00 kn (dvjesto kuna). Sve dionice glase na ime i izdane su u nematerijaliziranom obliku.

Društvo može izdavati i druge vrste i rodove dionica, u skladu sa zakonom i odredbama Statuta, pri čemu nije moguće izdavanje novih dionica koje glase na donositelja ili zamjena redovnih dionica za dionice koje glase na ime za dionice koje bi glasile na donositelja.

Temeljni kapital Društva je dijelom unesen u stvarima i pravima, a dijelom uplaćen u novcu.

21.1.2 Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, treba navesti broj i glavna obilježja takvih dionica

Nisu izdane dionice koje ne predstavljaju kapital.

21.1.3 Vlastite dionice

Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite dionice niti takve dionice drže u njegovo ime društva kćeri Izdavatelja.

21.1.4 Zamjenjivi vrijednosni papiri

Društvo nije izdalo konvertibilne vrijednosne papire, zamjenjive vrijednosne papire ni vrijednosne papire s varantima.

21.1.5 Informacije i uvjeti o svim pravima i/ili obvezama u vezi sa stjecanjem odobrenog, ali neupisanog kapitala ili obveza za povećanje kapitala

Sukladno odredbama Statuta Društva, ne postoji odobreni temeljni kapital ni obveza povećanja temeljnog kapitala.

Odlukom Skupštine Društva od 31.03.2017:

Mijenja se i dopunjuje stavak 26.7. članka 26. Statuta i glasi:

26.7. Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,
- vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti
- statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu
- pripajanje i spajanje s drugim društvima
- poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima: tridesetposto) temeljnog kapitala Društva

- prestanak Društva
- izmjene i dopune Statuta, te
- u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na

- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala
- odobreni temeljni kapital
- isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica
- delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

21.1.6 Izvedenice

Ne postoje emitirane izvedenice na dionice Društva.

21.1.7 Povijesni pregled temeljnog kapitala

Izjavom o osnivanju Društva od 26.01.2007. temeljni kapital Društva je iznosio 20.000,00 kuna koji iznos je uplaćen u novcu.

Odlukom Skupštine Društva od 06.03.2007. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 3.860.000,00 kuna, unosom stvari – nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 3.880.000,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 10.05.2007. povećan je temeljni kapital sa iznosa od 3.880.000,00 kuna za iznos od 3.882.100,00 kuna, unosom stvari - nekretnina u temeljni kapital Društva na iznos od 7.762.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 23.09.2008.god. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 7.762.100,00 kn za iznos od 1.100.000,00 kn uplatom u novcu na iznos od 8.862.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 16.04.2009. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 8.862.100,00 kuna za iznos od 7.400.000,00 kuna uplatom u novcu na iznos od 16.262.100,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 29.05.2013. godine, radi provođenja pripajanja društava: PEŠKARIJA d.o.o., MBS: 100008762, LIČKO SELO d.o.o., MBS: 020038897 i ZELENA VALA PROJEKT d.o.o., MBS: 130017160 Društvu kao preuzimatelju, povećan je temeljni kapital, sa iznosa od 16.262.100,00 kuna za iznos od 12.784.500,00 kuna na iznos od 29.046.600,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva od 20.10.2014. povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 29.046.600,00 kn za iznos od 1.000.000,00 kn, na iznos od 30.046.600,00 kn pripajanjem društva JADRAN SOLAR d.o.o., MBS: 080530081, OIB: 73924601866.

Odlukom Skupštine Društva od 30.06.2016. godine povećan je temeljni kapital Društva sa iznosa od 30.046.600,00 kuna za iznos od 15.861.400,00 kuna na iznos od 45.908.000,00 kuna pretvaranjem dijela potraživanja JADRAN KAPITAL d.d. i Miroslava Jeličić-Purko u temeljni kapital Društva.

Glavna Skupština Društva je 31. ožujka 2017. donijela odluku o povećanju temeljnog kapitala Društva sa iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od najmanje 25.000.000,00 kuna do najviše 41.000.000,00 kuna, na iznos od najmanje 70.908.000,00 kuna do najviše 86.908.000,00 kuna.

Povećanje temeljnog kapitala provest će se izdavanjem najmanje 125.000 do najviše 205.000 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

Odlukom Skupštine Društva 31. ožujka 2017. godine i uplatom dionica, povećan je temeljni kapital, sa iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 redovnih Dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

21.2 Statut društva

21.2.1 Opis djelatnosti Izdavatelja

Sukladno odredbama čl. 5. Statuta Društva, predmet poslovanja Društva su sljedeće djelatnosti:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

21.2.2 Sažeti prikaz odredaba Statuta koji se odnose na Upravu i Nadzorni odbor Društva

Odredbe koje uređuju ovlasti i način rada Uprave Društva, sadržane su u čl. 10 do (uključujući) čl. 14. Statuta Društva.

Uprava Društva se sastoji od jednog do tri člana, koje imenuje, razrješuje i opoziva Nadzorni odbor. Uprava vodi poslovanje Društva sukladno odredbama ZTD-a i Statuta, a za poduzimanje sljedećih poslova i donošenje sljedećih odluka Uprava mora ishoditi prethodnu suglasnost Nadzornog odbora:

- poslove čija pojedinačna vrijednost prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva
- davanje prokure sukladno članku 13. Statuta
- osnivanje podružnica
- sve ostale poslove odnosno odluke za koje je prema Zakonu o trgovačkim društvima i drugim pozitivnim propisima utvrđeno da Uprava mora imati prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva

Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.

Uprava donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova, a u slučaju da je za određenu odluku dan jednak broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Uprave. Pojednosti o vođenju poslovanja poslova Društva i o radu Uprave uređuju se Poslovnikom o radu Uprave koji jednoglasno donosi Uprava, osim u slučaju kako sama Uprava ne može usuglasiti, isti donosi Nadzorni odbor.

Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,
- vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti
- statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu
- pripajanje i spajanje s drugim društvima
- poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima: tridesetposto) temeljnog kapitala Društva
- prestanak Društva
- izmjene i dopune Statuta, te
- u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na

- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala
- odobreni temeljni kapital
- isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica
- delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva

Nadzorni odbor ima tri do pet članova.

Nadzorni odbor može imenovati komisije radi priprema odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Sjednice Nadzornog odbora održavaju se najmanje četiri puta godišnje, iako Nadzorni odbor može donositi odluke i izvan sjednica putem glasovanja u pisanom obliku, telefonom, telegrafom, telegrafom, putem video konferencije ili upotrebom elektroničke komunikacije, pod uvjetom ako se tome ne usprotivi nijedan član Nadzornog odbora. Kvorum za sjednicu Nadzornog obora čine tri ili četiri člana, ovisno o trenutnom broju izabranih članova. Odluke se na sjednicama svih članova Nadzornog odbora donose većinom od ukupnog broja danih glasova, a u slučaju da se Nadzorni odbor sastoji od tri člana, odluke se donose jednoglasno. U slučaju da je za/protiv određene odluke dan jednak broj glasova, odlučujući je onaj Predsjednika Nadzornog odbora.

Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na mjesečnu neto naknadu za svoj rad u iznosu od 1.500,00 kn (tisuću petsto kuna), dok mjesečna neto naknada za rad Predsjednika Nadzornog odbora iznosi 2.000,00 kn (dvije tisuće kuna).

Glavna skupština može odrediti da članovi Nadzornog odbora imaju pravo sudjelovanja u dobiti Društva, a kojom odlukom se određuje hoće li dobit biti isplaćena članovima nadzornog odbora u gotovini ili dionicama. Odlukom skupštine od 31.03.2017 mijenja se Statut:

Iza stavka 11.5. članka 11. Statuta dodaje se stavak 11.6. i glasi:

11.6. Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove iz alineje 1. i 2. točke 11.5. članka 11. Statuta, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.

Mijenja se i dopunjuje stavak 15.2. članka 15. Statuta i glasi:

15.2. Tri člana člana Nadzornog odbora izabire Skupština Društva većinom danih glasova glasujući za svakog predloženog kandidata zasebno, jednog člana Nadzornog odbora koji je predstavnik radnika imenuju i opozivaju radnici Društva prema odredbama Zakona o radu, te jednog člana Nadzornog odbora imenuju i opozivaju dioničari koji kao kvalificirani ulagatelji stječu Nove dionice Društva nakon uspješno završenog postupka povećanja temeljnog kapitala Društva, upisom i uplatom Novih dionica Društva, sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva od 31.03.2017. godine.

Odlukom skupštine Društva od 18. kolovoza 2017. godine, usvojene su izmjene i dopune Statuta od 25. travnja 2017. godine i to kako slijedi:

Mijenja se čl. 11.5. alineja 1. i 2. i glasi:

“Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora za sljedeće poslove, odnosno odluke:

· Poslove s trećim osobama čija pojedinačna ili zbirna vrijednost po subjektu prelazi 10% (slovima: desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima: desetposto) temeljnog kapitala Društva,

· Poslove s povezanim osobama čija pojedinačna ili zbirna vrijednost po subjektu prelazi 10% (slovima: desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima: desetposto) temeljnog kapitala Društva,”

Iza točke 23.2. dodaje se nova točka 23.3. i glasi:

“Za svoj rad članovi nadzornog odbora imaju pravo na putne troškove. Na iznos putnih troškova, Društvo će obračunati i podmiriti sve pripadajuće poreze, prireze i doprinose sukladno važećim hrvatskim propisima.”

Iza nove točke 23.3. dodaje se nova točka 23.4. i glasi:

“Pisanom izjavom član ili predsjednik Nadzornog odbora može se odreći isplate naknade iz članka 23 točke 23.1. i točke 23.3. Statuta Društva. Izjava se dostavlja Upravi Društva”

21.2.3 Opis prava, posebnih pogodnosti i ograničenja koja važe za svaki rod već izdanih dionica

Izdane su isključivo redovne dionice koje glase na ime, pri čemu svaka redovna dionica daje pravo na jedna glas u glavnoj skupštini Društva te ostala prava sukladno članku 167. st. 2. Zakona o trgovačkim društvima. Društvo može izdavati i druge vrste i rodove dionica, u skladu sa zakonom i odredbama Statuta, pri čemu nije moguće izdavanje novih dionica koje glase na donositelja ili zamjena redovnih dionica za dionice koje glase na ime za dionice koje bi glasile na donositelja.

Drugih pogodnosti i ograničenja nema.

21.2.4 Opis aktivnosti potrebnih kako bi se promijenila prava imatelja dionica

Prava imatelja dionica je moguće mijenjati donošenjem odluke o izmjeni i dopuni Statuta Društva, a koju odluku, sukladno odredbama čl. 25. Statuta, donosi Glavna skupština.

Glavnu skupštinu čine dioničari Društva, pri čemu svaka dionica daje jedan glas na Glavnoj skupštini, a ista može donositi valjane odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 30% (trideset posto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja Glavne skupštine.

Odredbe čl. 26. Statuta utvrđuju da se, između ostalog, odluke koje se odnose na izmjene i dopune Statuta, donese glasovima koji predstavljaju najmanje $\frac{3}{4}$ temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini, osim za odluke za koje je potrebno 85% temeljnog kapitala prema izmjenama i dopunama Statuta od 31.03.2017.

Statut Društva ne sadrži posebne odredbe kojima se pretpostavlja određena procedura vezana za promjene prava dioničara.

21.2.5 Opis načina sazivanja godišnje glavne skupštine dioničara i izvanredne skupštine

Glavnu skupštinu Društva saziva Uprava Društva odlukom koju donosi običnom većinom glasova. Glavna skupština se mora održati u prvih osam mjeseci poslovne godine.

Uprava je dužna sazvati skupštinu u sljedećim slučajevima:

- bez odgađanja nakon što zaprimi izvješće Nadzornog odbora o godišnjim financijskim izvješćima, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti,
- kada to zatraži Nadzorni odbor ili dioničari koji raspolažu s dionicama koje predstavljaju najmanje dvadeseti dio temeljnog kapitala Društva,
- prema zahtjevu Nadzornog odbora u slučaju da se kod izrade godišnjih ili drugih financijskih izvješća ili na drugi način ustanovi da u Društvu postoji gubitak u visini polovine temeljnog kapitala Društva,
- uvijek kada je to potrebno radi dobrobiti Društva.

Odluka o sazivanju Glavne skupštine mora sadržavati tvrtku i sjedište Društva, vrijeme i mjesto održavanja Glavne skupštine te dnevni red. U pozivu za Glavnu skupštinu moraju se navesti:

- sadržaj odluke o sazivanju Glavne skupštine,
- uvjete koje dioničari moraju ispuniti za sudjelovanje u radu i glasovanju na Glavnoj skupštini, te dan do kada se Društvu mora podnijeti dokaz o pravu sudjelovanja na Glavnoj skupštini ili pravu glasa,
- postupak glasovanja putem opunomoćenika s upućivanjem na formulare koje treba koristiti za davanje punomoći za glasovanje te, ako je moguće, način kako se dokaz o imenovanju opunomoćenika može elektroničkim putem dostaviti Društvu,
- pravo dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, da traže dopunu dnevnog reda i da se to objavi, pravo dioničara da dostave svoj protuprijedlog prijedlogu odluke koji je dala Uprava ili Nadzorni odbor o nekoj točki dnevnog reda, pravo dioničara da stave prijedlog o izboru članova Nadzornog odbora ili o imenovanju revizora Društva, te pravo dioničara da ih Uprava na njihov zahtjev na Glavnoj skupštini obavijesti o poslovima Društva, ako je to potrebno za prosudbu pitanja koja su na dnevnom redu, pri čemu se podaci o tim pravima mogu ograničiti samo na rokove za korištenje tim pravima, ako se u pogledu ostaloga upućuje na daljnja objašnjenja koja su dostupna na internetskoj stranici Društva,
- internetska stranica Društva na kojoj je dostupan Statut i obavijesti o Statutu.

Poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se kako je to propisano odredbama Zakona o trgovačkim društvima i na internet stranicama Društva. Uz poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se i prijedlog odluka koje na njoj treba donijeti.

Od dana objave poziva za Glavnu skupštinu, u poslovnim prostorijama u sjedištu Društva moraju se izložiti za razgledanje dioničarima godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva, izvješće Nadzornog odbora i prijedlog odluke o upotrebi dobiti, kada su predmet razmatranja i/ili odlučivanja na Glavnoj skupštini. Dioničaru se na njegov zahtjev i o njegovom trošku mora dati preslika navedenih isprava.

Ako su dioničari, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, zatražili dopunu dnevnog reda, to se mora objaviti zajedno s pozivom za Glavnu skupštinu ili na drugi način bez odgode nakon što Društvo primi taj prijedlog.

Ako na Glavnoj skupštini sudjeluju ili su zastupljeni svi dioničari, Glavna skupština može donositi valjane odluke i kada se ne postupi sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta o njezinom sazivanju, ako se niti jedan dioničar ne usprotivi donošenju odluka.

Odmah nakon sazivanja Glavne skupštine, Društvo je dužno poduzeti sve da na njegovim internetskim stranicama budu dostupni:

- sadržaj poziva za Glavnu skupštinu,
- objašnjenje ako Glavna skupština ne treba donijeti odluku o nekoj točki dnevnog reda,
- sva dokumentacija koju treba podastrijeti Glavnoj skupštini,
- ukupan broj dionica i prava glasa u vrijeme sazivanja Glavne skupštine, uključujući odvojene podatke u pogledu svakog roda dionica,
- prema okolnostima, formulare koji se moraju upotrijebiti u glasovanju putem punomoćnika, ako ih se neposredno ne dostavlja dioničarima.

Ako iz tehničkih razloga navedeni formulari ne mogu biti dostupni na internetskoj stranici Društva, na istoj se mora navesti kako ih se može pribaviti. U tom slučaju Društvo je dužno poslati ih preporučenom poštom ili elektronskom poštom o trošku Društva svakom dioničaru koji to zatraži.

Zahtjev dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, u pogledu dopune glavnog reda koji prispije Društvu nakon što je sazvana Glavna skupština, mora se odmah po prispjeću učiniti dostupnim dioničarima na internetskoj stranici Društva.

Dioničari na Glavnoj skupštini sudjeluju osobno ili putem zastupnika ili opunomoćenika. Dioničare pravne osobe na Glavnoj skupštini zastupaju osobe ovlaštene za zastupanje po statutima ili pravilima tih pravnih osoba. Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane punomoći koju izda dioničar, odnosno ako je dioničar pravna osoba, osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe koja izdaje punomoć. Pisana punomoć može vrijediti samo za pojedinu u njoj točno naznačenu sjednicu i potrebno ju je dostaviti Društvu koje je istu u obvezi čuvati tri godine.

Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini imaju oni dioničari u pogledu kojih su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- da su unaprijed prijavili svoje sudjelovanje ili korištenje pravom glasa na Glavnoj skupštini,
- da su na dan prijave evidentirani kao dioničari kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., a što dokazuju vjerodostojnom ispravom izdanom od strane te institucije, koju su dužni priložiti uz prijavu.

Prijava dioničara mora biti dostavljena Društva na adresu navedenu u pozivu najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan dostave prijave Društvu. Uprava svojom odlukom pobliže određuje način prijave dioničara o namjeri sudjelovanja i/ili korištenja pravom glasa.

Dioničari, odnosno njihovi punomoćnici, mogu sporazumno, za pojedinu sjednicu Glavne skupštine, spojiti svoje glasove. Spajanje glasova obavlja se pisanom izjavom, kojom se istodobno jednog od tako udruženih dioničara imenuje za opunomoćenika. Takve izjave se predaju Društvu i ono ih zadržava na čuvanju.

Neposredno prije održavanja sjednice Glavne skupštine, od Uprave ovlašteni službenik predočit će Predsjedniku Glavne skupštine popis upisanih dioničara s brojem pripadajućih glasova. Na osnovi tog popisa, Predsjednik Glavne skupštine utvrdit će s koliko glasova raspolažu sudionici sjednice i da li su prisutni na Glavnoj skupštini legitimirani za sudjelovanje u njenom radu, te o tome podnijeti izvješće Glavnoj skupštini koje će se zapisnički utvrditi.

Glavna skupština Društva održava se u pravilu u sjedištu Društva, iako Uprava Društva može u opravdanim slučajevima odlučiti da se Glavna skupština održi i u drugom mjestu.

Predsjednik Nadzornog odbora je ujedno i Predsjednik Glavne skupštine, a u njegovoj odsutnosti ili spriječenosti zamjenjuje ga Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora kao Predsjednik Glavne skupštine. Ako ni Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ne bi mogao zbog spriječenosti predsjedavati Glavnom skupštinom onda prisutni dioničari Društva na toj Glavnoj skupštini predlažu i biraju Predsjednika te Glavne Skupštine iz svojih redova.

Rad Glavne skupštine može se pobliže urediti Poslovníkom o radu Glavne skupštine koji donosi Glavna skupština.

21.2.6 Opis odredbe Statuta Izdavatelja koja bi mogla odgoditi ili spriječiti stjecanje kontrolnog paketa dionica u Izdavatelju

Statut Društva ne sadrži takve odredbe.

21.2.7 Naznaka odredbi Statuta ili drugog akta Izdavatelja koji uređuju prag vlasništva iznad kojega je potrebno objaviti vlasništvo dioničara

Statut Društva ne sadrži takve odredbe.

21.2.8 Opis uvjeta predviđenih Statutom koji uređuju promjene u kapitalu Izdavatelja

Statut Društva sadrži posebne odredbe koje se odnose na povećanje i/ili smanjenje temeljnog kapitala i to prema izmjenama i dopunama Statuta Društva od 31.03.2017 kako slijedi:

Odluke koje se odnose na:

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na

- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima
- uvjetno povećanje temeljnog kapitala
- odobreni temeljni kapital

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.

22 UGOVORI IZVAN REDOVNOG POSLOVANJA

U razdoblju od prethodne dvije godine, zaključno s datumom ovog Prospekta kako Izdavatelj tako i njegova ovisna društva nemaju zaključene značajne ugovore izvan redovnog poslovanja, osim Ugovora o kratkoročnim pozajmicama i Anexa Ugovora o pružanju usluga, o kojima će biti riječi u nastavku.

I. Ugovori o zajmu

Društvo (Zajmoprimac) je sa povezanim društvima NOVA NEKRETNINE d.o.o. i SAMOBORSKE VILE d.o.o. (Zajmodavac) sklopilo ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

VILE ORAŠAC d.o.o., MALOJAN d.o.o., MEDITERAN GRADNJA d.o.o. te JADRAN KAPITAL d.d. (Zajmoprimac) sklopili su s Društvom (Zajmodavac) ugovore o kratkoročnim pozajmicama.

Ugovori o kratkoročnim pozajmicama koje je Društvo sklopilo sa gore spomenutim povezanim društvima su beskatni s rokom dospelja od 360 (tristo šezdeset) dana od dana isplate zajma.

Društvo trenutno ima sklopljene ugovore o kratkoročnoj pozajmici s trgovačkim društvom ASPIDA d.o.o. uz ugovorenu kamatnu stopu od 4% i trgovačkim društvom HVAR HILLS d.o.o. uz ugovorenu kamatnu stopu od 5%. Rok dospelja za sve ugovore je 360 dana od dana isplate zajma.

U tablici niže, navedeni su ugovori o kratkoročnim pozajmicama prema roku dospelja, kamatnoj stopi te u odnosu na to da li je zajam vraćen. Plavom bojom ispod popisa ugovora za svako pojedino društvo označeno je ukupno stanje duga za pojedino društvo na dan 31.12.2017. godine. Stanje duga ne odgovara zbroju i/ili razlici iznosa zajma po navedenim ugovorima s obzirom da tablica ne sadrži vraćene zajmove kao ni zajmove koji ne prelaze iznos od 20.000,00 kn.

Tablica 18. Podaci o kratkoročnim pozajmicama koje prelaze iznos od 20.000,00 kn, stanje na 31.12.2017.

ZAJMODAVAC	ZAJMOPRIMAC	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	IZNOS ZAJMA	ROK DOSPIJEĆA	KAMATNA STOPA
NOVA NEKRETNINE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	240.000 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo duguje iznos od 121.700,00 kn					
SAMOBORSKE VILE D.O.O.	DRUŠTVO	02.04.2014.	235.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo duguje iznos od 159.800,00 kn					
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	03.07.2014.	35.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	19.09.2014.	40.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan

DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	30.10.2014.	42.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	12.11.2014.	45.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	28.04.2015.	30.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	VILE ORAŠAC D.O.O.	27.12.2016.	37.500,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 1.631.000,00 kn					
DRUŠTVO	MEDITERAN GRADNJA D.O.O.	12.01.2016.	20.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	MEDITERAN GRADNJA D.O.O.	27.12.2016.	45.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 79.500,00 kn					
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	27.09.2016.	65.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	25.05.2017.	550.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	13.09.2017.	1.530.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	20.10.2017.	1.200.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
DRUŠTVO	JADRAN KAPITAL D.D.	09.01.2018.	150.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 3.280.000,00 kn					

DRUŠTVO	BERLINER d.o.o.	26.05.2016.	750.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 750.000,00 kn					
DRUŠTVO	MALOJAN D.O.O.	28.12.2016.	26.000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	Beskmatan
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 65.000,00 kn					
DRUŠTVO	ASPIDA D.O.O.	17.06.2016.	8.000,00 eur	360 dana od dana isplate zajma	4%
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 60.109,18 kn					
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	09.05.2016.	1.000,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
CAPTURIS D.O.O.	DRUŠTVO	15.11.2016.	1.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	02.05.2017.	50,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	4,97%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	10.05.2017.	3.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.06.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	23.06.2017.	1.500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.07.2017.	600,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	27.07.2017.	1.000,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%

DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	15.09.2017.	400,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	02.10.2017.	250,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	10.10.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	27.10.2017.	100,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	15.11.2017.	350,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	23.11.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	01.12.2017.	150,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	04.12.2017.	100,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	12.12.2017.	500,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	CAPTURIS D.O.O.	09.01.2018.	150,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 9.100.000 kn					
DRUŠTVO	PLANČIĆ D.O.O. (HVAR HILLS D.O.O.)	13.07.2017.	200,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
DRUŠTVO	PLANČIĆ D.O.O. (HVAR HILLS D.O.O.)	13.07.2017.	1.600,000,00 kn	360 dana od dana isplate zajma	5%
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 600.000,00 kn					

DRUŠTVO	DENIS ŠTAMBUK	03.12.2014.	62.000,00 kn	Ugovorena fiksna kamata u ukupnom iznosu od 12.360,00 kn se otplaćuje na rok od 5 godina, podijeljeno na 60 jednakih mjesečnih obroka, dok glavnica u fiksnom iznosu od 62.000,00 kn dospjeva i vraća se jednokratno s dospijecem posljednjeg obroka otplaćene fiksne kamate.	4%
Na dan 31.12.2017. Društvo potražuje iznos od 62.000,00 kn					

Izvor: Izdavatelj

Na dan 31.12.2017., Društvo na osnovi ugovora o kratkoročnim pozajmicama duguje prethodno u tablici navedenim trgovačkim društvima: 281.500 kn.

Na dan 31.12.2017. temeljem ugovora o kratkoročnim pozajmicama Društvu duguju prethodno u tablici navedena trgovačka društva: 15.627.609,18 kn.

Od kraja 2017. godine do datuma ovog Prospekta na odobrenje Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (HANFA) nastale su sljedeće promjene:

- Izdavatelj je kupio od povezanog društva Capturis d.o.o. komercijalnu nekretninu pod nazivom Centar Ploka za 13.700.000,00 kn, čime je vraćen dio pozajmica danih društvu Capturis d.o.o. u ukupnom iznosu od 6.553.264,41 kn, a ostatak od kupoprodajne cijene je društvu Capturis d.o.o. isplaćen u novcu. Na datum ovog Prospekta, Izdavatelj nema potraživanja od društva Capturis d.o.o..
- Ovisno društvo Vile Orašac d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Povezano društvo Malojan d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Društvo Berliner d.o.o. vratilo je sve pozajmice prema Izdavatelju i nema dugovanja.
- Vraćene su i pozajmice ovisnog društva Mediteran gradnja d.o.o. u iznosu od 80.500,00 kn prema Izdavatelju, te je istome društvu odobrena nova pozajmica u iznosu od 82.000,00 kn sa kamatom od 4,55% godišnje za održanje tekuće likvidnosti i podmirenje tekućih obveza.

II. Anexi Ugovora o pružanju usluga od dana 01. srpnja 2015.

Dana 01. srpnja 2015. godine Društvo (Izvršitelj) je sklopilo s NOVA NEKRETNINE d.o.o., VILE ORAŠAC d.o.o., JADRAN KAPITAL d.d., SAMOBORSKE VILE d.o.o., MEDITERAN GRADNJA d.o.o. i MALOJAN d.o.o. (Naručitelj) Anexe Ugovora o pružanju usluga.

Anexi Ugovora odnose na Ugovore o pružanju usluga od dana 07. siječnja 2013. godine koje je Društvo sklopilo s gore navedenim društvima.

Predmet Ugovora i Anexa je pružanje pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga Naručitelju od strane Izvršitelja. Anexima Ugovora mijenja se ugovorena naknada na iznos od 700,00 kn uvećano za PDV. Ovi podatci su navedeni radi informacije o smanjenju naknada koje prethodno navedena trgovačka društva kao ovisna društva Izdavatelja plaćaju Izdavatelju za obavljanje ugovorenih pravnih, financijsko-računovodstvenih i administrativnih usluga, koje Izdavatelj pruža ovim trgovačkim društvima, a ugovorena naknada se smanjila s mjesečnog iznosa od 1.500,00 kn uvećano za PDV na mjesečni iznos od 700,00 kn uvećano za PDV.

23 INFORMACIJE ČIJI SU IZVOR TREĆE OSOBE I IZJAVE STRUČNJAKA

23.1 Mišljenje ili izvješće koje je izradila treća osoba kojoj se pripisuje status stručnjaka

U Prospekt je uključeno izvješće neovisnog revizora Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 konsolidirane financijske izvještaje Grupe Stanovi Jadran za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine te za godinu koja je završila 31. prosinca 2017. godine. Osim prethodno navedenog uključenog mišljenja ili izvješća nije uključeno mišljenje ili izvješće koje bi izradila treća osoba kojoj se pripisuje status stručnjaka u nekom području.

23.2 Informacije od trećih osoba

U dijelu II Prospekta tj. u Registracijski dokument su uključene informacije trećih osoba kako slijedi:

- u točki 17.2 "Informacije o vlasništvu dionica i dioničkim opcijama Izdavatelja" i - točka 18. "Većinski dioničari" korišteni su podaci društva Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Heinzelova 62a, Zagreb (www.skdd.hr);
- u točki 7. "Organizacijska struktura" korišteni su podaci dostupni na internet stranici Ministarstva pravosuđa - Sudski registar (<https://sudreg.pravosudje.hr/registar/>);
- u točki 8. "Nekretnine, postrojenja i oprema" korišteni su podaci dostupni na internet stranici Ministarstva pravosuđa - Središnja baza podataka zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova u Republici Hrvatskoj (<http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>);
- u točki 6.2. "Glavna tržišta" korišteni su podaci dostupni na internet stranici Porezne uprave - Informacijski sustav Porezne uprave (<https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx>).
- u točki 12. "Informacije o trendovima" korišteni su podaci dostupni na internet stranici Državnog zavoda za statistiku (<https://www.dzs.hr/>).

Navedene informacije točno su prenesene te prema saznanju Izdavatelja i koliko se može potvrditi na temelju informacija koje su objavile treće osobe nisu izostavljene činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

24 DOKUMENTI DOSTUPNI JAVNOSTI

Sljedeći dokumenti bit će dostupni za vrijeme važenja Prospekta u fizičkom (pisanom) ili elektronskom obliku:

- a) Statut Izdavatelja;
- b) revidirani konsolidirani financijski izvještaji Grupe Stanovi Jadran za godinu koja je završila 31. prosinca 2015. godine, 31. prosinca 2016. godine i 31. prosinca 2017. godine;
- c) ovaj Prospekt

U fizičkom obliku dokumenti se mogu pregledati u sjedištu Izdavatelja u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX svakim radnim danom u vremenu od 10:00 do 14:00 sati.

U elektronskom obliku dokumenti se mogu pregledati na web stranici Izdavatelja www.stanovijadran.com.

25 INFORMACIJE O UDJELIMA

25.1. Informacije o društvima u kojima Izdavatelj ima značajniji udio u kapitalu

VILE ORAŠAC d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6, OIB: 72636720165, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 080607279, temeljni kapital 2.060.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa Društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 100% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

MEDITERAN GRADNJA d.o.o., 20236 Mokošica, Rožat, Rožat Gornji 47, OIB: 50290904594, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 090017849, temeljni kapital 370.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa Društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima tri poslovna udjela koji predstavljaju 93% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

“WINTER” d.o.o., Travnik, Babanovac bb, F BiH, JIB: 4236419500001, upisano u registar Općinskog suda u Travniku pod MBS: 51-01-0259-08 (stari broj: 1-5133), osnovni kapital 4.710.289,15 bosansko hercegovačkih konvertibilnih maraka, zastupano po direktoru Filip Ćurak, zastupa Društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 89% osnovnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

NOVA NEKRETNINE d.o.o., 20232 Trsteno, Za Gospom 6, OIB: 52495403969, upisano u registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalna služba u Dubrovniku pod MBS: 090019408, temeljni kapital 770.000,00 kuna, zastupano po članu uprave-direktoru Maja Bradić, zastupa Društvo bez ograničenja. Izdavatelj ima poslovni udjel koji predstavlja 78% temeljnog kapitala i isti postotak glasačkih i drugih članskih prava u društvu.

III. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

1 ODGOVORNE OSOBE

1.1 Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Prospektu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u ovom Prospektu su:

Izdavatelj: STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje s nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS: 060227551, OIB 88680117715

Članovi Uprave:

Toni Jeličić Purko, predsjednik

Maja Bradić, član

Članovi Nadzornog odbora:

Miroslav Jeličić - Purko, predsjednik

Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika

Tvrtko Brajković, član

Katija Barić, član

Ante Jelčić, član


1.2 Izjava odgovornih osoba

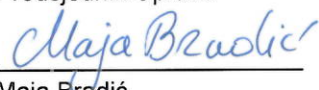
Potpisom ovog Prospekta, osobe navedene u prethodnoj točki ovog Prospekta, koje odgovaraju za informacije sadržane u Prospektu izjavljuju:

"Poduzevši sve potrebne mjere, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u Prospektu u skladu s činjenicama te da informacije koje bi mogle utjecati na značenje Prospekta nisu izostavljene."


Potpisnici Izjave:

Uprava Stanova Jadran d.d.

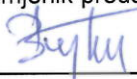

Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave


Maja Bradić
Član Uprave

Nadzorni odbor Stanova Jadran d.d.


Miroslav Jeličić - Purko
Predsjednik Nadzornog odbora


Bojan Vrančić
Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora


Tvrtko Brajković
Član Nadzornog odbora


Katija Barić
Član Nadzornog odbora


Ante Jelčić
Član Nadzornog odbora

2 ČIMBENICI RIZIKA VEZANI ZA ULAGANJE U DIONICE

Tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, kretanja ukupne svjetske ekonomije, makroekonomskih kretanja u gravitacijskom području Društva, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, aktivnosti u segmentu strateških partnerstava, razine cikličnosti industrije u kojoj Izdavalac posluje, potencijalnih poslovnih poteškoća kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera i slično) kao i fluktuacijama u financijskim rezultatima poslovanja Društva. Ukoliko navedeni faktori imaju negativnu konotaciju, postoji značajan rizik od pada tržišne vrijednosti dionica. Nadalje, svaki ulagatelj mora biti svjestan da na tržištu postoji rizik da neće moći prodati svoje dionice u bilo koje vrijeme po fer tržišnoj cijeni.

2.1 Moguća promjenjivost cijene dionica može imati nepovoljan učinak na imatelje dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat, dioničari mogu iskusiti značajan pad tržišne cijene dionica što može biti posljedica nekoliko faktora, uključujući, ali ne ograničavajući se na razliku između rezultata koje Društvo objavi i prognoze analitičara, najave značajnih ugovora, strateških partnerstava, značajnih ulaganja, budućih izdavanja ili prodaje vrijednosnih papira, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva te opće promjenjivosti cijena na ZSE. Formiranje cijene dionice na tržištu kapitala je pod utjecajem zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene dionice Društva. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed ekonomske krize u najrazvijenijim zemljama te su i dalje iznimno volatilna.

2.2 Likvidnost dionice Izdavalca

Aktivno trgovanje dionicama može u jednom trenutku izostati. U slučaju da se aktivno trgovanje ne razvije zbog nedostatka potražnje za dionicama, to će otežati prodaju dionica na uređenom tržištu te bi moglo imati i negativan utjecaj na tržišnu cijenu dionica.

2.3 Pravo prvenstva dodijeljeno imateljima dionica može biti ograničeno i/ili nedostupno svim imateljima dionica

U slučaju budućih povećanja temeljnog kapitala, imatelji dionica imaju pravo upisati nove dionice razmjerno njihovim pojedinačnim udjelima u dotadašnjem temeljnom kapitalu Društva. Međutim, pravo prvenstva pri upisu novih dionica može biti ograničeno ili isključeno odlukom Glavne skupštine Društva.

2.4 Sposobnost da Izdavalac isplati dividendu u budućnosti ovisit će o budućim prihodima, financijskim uvjetima, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima, kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu faktora poput budućih prihoda, financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima i drugim čimbenicima. Stoga Društvo ne može dati nikakva jamstva da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti.

Statutom Društva je definirano da nakon što se utvrdi neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini te uporabi za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina, za unos u zakonske rezerve, za unos u rezerve za vlastite dionice ako ih je Društvo steklo ili ih namjerava steći, za unos u statutarne rezerve ako ih Društvo ima, Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50% tako dobivenog iznosa isplatiti svim imateljima dionica koji su na dan donošenja odluke o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod SKDD-a prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu Društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva. Dividenda dospijeva na isplatu u roku od 30 dana od dana održavanja Glavne skupštine Društva na kojoj je utvrđena, ako Glavna skupština ne odluči drugačije. Uprava je ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela neto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende.

2.5 Rizik hrvatskog tržišta kapitala

Tržište kapitala u Republici Hrvatskoj ima karakteristike malog tržišta s ograničenom likvidnošću, što se ponajbolje očituje kroz:

- ograničeni broj sudionika i mali broj institucionalnih ulagatelja,
- mali broj likvidnih financijskih instrumenata, te nesrazmjer udjela tih financijskih instrumenata u ukupnoj tržišnoj kapitalizaciji i prometu,
- mali broj standardiziranih izvedenih financijskih instrumenata zbog čega su opcije zaštite ulaganja bitno ograničene,
- visok utjecaj nekolicine institucionalnih ulagatelja na cijene i volumene trgovanja,
- nedovoljnu likvidnost primarnog i sekundarnog tržišta,
- izuzetno visoku volatilnost cijena,
- slabu razvijenost korporativnog upravljanja, te otežani pristup kapitalu putem tržišta kapitala kao i tradicionalna privrženost financiranju putem kreditnih linija komercijalnih banaka.

Domaće tržište kapitala je tijekom zadnjih godina proživjelo značajne fluktuacije cijena i prometa. Takve fluktuacije u budućnosti mogu predstavljati povećani rizik nepovoljnog utjecaja na tržišnu cijenu dionica Društva.

Uzimajući u obzir gore navedene nedostatke može se zaključiti da hrvatsko tržište kapitala, ukoliko ga se uspoređuje s razvijenim tržištima, nosi veći sistemski rizik za ulagatelje.

2.6 Stjecanje dionica može imati za posljedicu objavu ponude za preuzimanje

Na dioničare Društva primjenjuje se Zakon o preuzimanju dioničkih društava (NN 109/2007, [36/2009](#), [108/2012](#), [90/2013](#), [99/2013](#), [148/2013](#)). Sukladno navedenom zakonu, fizička ili pravna osoba obvezna je objaviti ponudu za preuzimanje kada neposredno ili posredno, samostalno ili djelujući zajednički, stekne dionice s pravom glasa ciljnog društva, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa ciljnog društva (kontrolni prag). Iznimke od obveze objavljivanja ponude utvrđene su Zakonom o preuzimanju dioničkih društava.

2.7 Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima

Ukoliko ulaganje u dionicu financira pozajmljenim sredstvima, ulagatelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena dionice značajno padne uzeti u obzir i troškove servisiranja zajma odnosno kredita. Financiranje ulaganja u dionice zajmom ili kreditom može značajno

povećati rizik ulagatelja. Ulagatelji ne smiju pretpostaviti da će otplatu servisirati jedino od prihoda koje očekuju od ulaganja u dionice. Umjesto toga, ulagatelji trebaju procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da steknu uvid bi li bili u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnicu zajma odnosno kredita te mogu li uz to pretrpjeti gubitke iz ulaganja u dionice umjesto da ostvare zaradu.

2.8 Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama

Prilikom sekundarnog trgovanja dionicama mogu se pojaviti transakcijski troškovi. Ti troškovi mogu značajno umanjiti ili potpuno eliminirati potencijal zarade od trgovanja dionicama. Transakcijski troškovi pojavljuju se najčešće u obliku fiksne naknade za transakcije manje vrijednosti ili varijabilne naknade (izražene u postotku) za transakcije veće vrijednosti. Osim troškova izravno povezanih sa sklapanjem transakcija sekundarnog trgovanja (direktni troškovi), ulagatelji trebaju uzeti u obzir i neke troškove koji se mogu pojaviti i nakon sklapanja transakcija (kao npr. troškovi skrbništva nad dionicama). Stoga se ulagatelji trebaju, među ostalim, upoznati sa svim troškovima povezanim sa sklapanjem i namirom transakcija s dionicama prije donošenja investicijske odluke

2.9 Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice

U trenutku izrade ovog Prospekta, na snazi je Zakon o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) i Pravilnik o porezu na dohodak (NN br. 10/2017) prema kojem fizičke osobe plaćaju porez na dohodak od kapitala pri čemu se dohotkom od kapitala prema odredbi članka 69. ovog Zakona smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Međutim, dohodak od kapitala ne utvrđuje se po osnovi dividendi i udjela u dobiti ako su dividende i ti udjeli iskorišteni za uvećanje temeljnog kapitala društva ili ako su ostvareni od ulaganja Fonda hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te su namijenjeni i dijele se članovima tog fonda.

Porez na dohodak od kapitala plaća se, po odbitku, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti iz članka 70. ovoga Zakona ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon stupanja na snagu ovoga Zakona te se oporezuju stopom predjuma poreza na dohodak od 12%.

I prema odredbi članka 67. Zakona o porezu na dohodak, fizičke osobe imatelji financijske imovine obvezni su plaćati poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine. Financijsku imovinu po osnovi koje se mogu ostvariti kapitalni dobici, između ostale, čine i dionice.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave, odnosno stjecanja te imovine.

Porezni obveznik – imatelj financijske imovine obvezan je porez na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka iz članka 67. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, osim kapitalnih dobitaka po osnovi otuđenja udjela u kapitalu trgovačkog društva koji nisu prenosivi na tržištu kapitala u skladu s posebnim propisom,

obračunati, obustaviti i uplatiti do posljednjeg dana mjeseca veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke iz članka 67. stavka 11. ovoga Zakona po stopi od 12%.

Izdavatelj ne može utjecati na izmjene poreznih stopa u budućnosti ili uvođenje novih poreza vezanih za prava iz i u svezi s dionicama. Svaki vlasnik dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz vlasništva ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

2.10 Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja

Ulaganja određenih vrsta institucionalnih ulagatelja definirana su propisima čije pridržavanje je podvrgnuto nadzoru regulatora. Prilikom ulaganja u dionice svaki ulagatelj treba provjeriti jesu li i u kojoj mjeri dionice za njega zakonski dopuštena investicija, može li ih iskoristiti kao predmet osiguranja kredita te postoje li neka ograničenja koja reguliraju kupnju i davanje u zalog dionica. Financijske institucije trebaju se konzultirati sa svojim pravnim savjetnicima ili regulatorom kako bi utvrdile ispravan tretman dionica s aspekta rizično ponderirane imovine ili nekih drugih pravila.

2.11 Trgovanje na uređenom tržištu

Društvo nema utjecaja na trgovanje Dionicama nakon uvrštenja na Službeno tržište Zagrebačke burze d.d. Pored toga, uslijed značajnog poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera ili tehničkih i drugih problema sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te se može dogoditi i privremena obustava trgovanja.

3 BITNE INFORMACIJE

3.1 Izjava o obrtnom kapitalu

Na dan 31.12.2017.g. obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran je dostatan i iznosi 17.004.696 HRK. Pozitivan obrtni kapital osiguran je početkom 2017.g. provedenom dokapitalizacijom matičnog društva Stanovi Jadran d.d. na što se odnosi ovaj Prospekt. 83,94% obrtnog kapitala se nalazi u danim kratkoročnim pozajmicama društvima povezanim vlasničkim interesom koje su osigurane zalogom na financijsku imovinu i ostalu imovinu koja je uglavnom naplativa u kratkome roku. Veći dio navedenih pozajmica vraćen je do datuma ovog Prospekta. Obrtni kapital Grupe Stanovi Jadran je prema procjeni Uprave, dostatan za uobičajeno i nesmetano poslovanje u sljedećih 12 mjeseci. Pored prethodno spomenutih činjenica, Uprava Društva očekuje da će osigurati dodatan obrtni kapital prodajom komercijalnih i rezidencijalnih nekretnina iz projekta Peškarija.

3.2 Kapitalizacija i zaduženost

Tablica 19. Kapitalizacija i zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 31.12.2017. godine

UKUPAN KRATKOROČNI ZAJAMČENI I OSIGURAN DUG	38.504
UKUPAN KRATKOROČNI NEZAJAMČENI I NEOSIGURANI DUG	1.441.005
UKUPAN DUGOROČNI ZAJAMČENI I OSIGURAN DUG	3.856.617
KAPITAL I REZERVE	
a. Upisani kapital	76.248.000
b. Zakonske rezerve	3.357.629
c. Revalorizacijske rezerve	- 430.465
d. Zadržana dobit	-
e. Preneseni gubitak	- 9.654.132
f. Rezultat tekuće godine	- 594.483
Manjinski interes	3.553.918
NETO ZADUŽENOST	
A. Novac	1.564.812
B. Novčani ekvivalenti	-
C. Vrijednosni papiri	2.809.433
D. LIKVIDNOST (A+B+C)	4.374.245

E. Kratkoročna financijska potraživanja	14.274.242
F. Kratkoročni dug banci	46.077
G. Kratkoročni dio dugoročnog duga	-
H. Ostali tekući financijski dug	5.290.049
I. KRATKOROČNI FINACIJSKI DUG (F+G+H)	5.336.126
J. KRATKOROČNI NETO DUG (I-E-D)	- 13.312.361
K. Dugoročni zajmovi banke	3.856.617
L. Obveznice	-
M. Ostali dugoročni zajmovi	-
N. DUGOROČNA FINACIJSKA ZADUŽENOST (K+L+M)	3.856.617
O. NETO FINACIJSKA ZADUŽENOST (J+N)	- 9.455.744
P. VANBILANČNA EVIDENCIJA DUGA	-

Izvor: Izdavalac

Napomena: u stavku vrijednosni papiri uključene su dionice koje su kotirale na Zagrebačkoj burzi u iznosu od 2.619.857 HRK dionice koje se vode po trošku u iznosu od 173.611 HRK, te udio u Hvar Hills d.o.o. U iznosu od 11.000 HRK, te investicijski fondovi u iznosu od 4.966 HRK.

Od 31.12.2017. do datuma ovog Prospekta nije bilo bitnih promjena.

3.3 Interesi fizičkih i pravnih osoba uključenih u uvrštenje

U svezi s uvrštenjem Dionica Izdavalca, niže navedene osobe imaju interese kako je navedeno:

1. Privredna banka Zagreb d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080002817, OIB: 02535697732 je Agent uvrštenja na Službeno tržište Zagrebačke burze. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman Agenta uvrštenja za pružanje usluga u procesu uvrštenja Dionica.

2. Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljki, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o., odvjetničko društvo, društvo sa ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 6, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080887971, OIB: 53218416401 (dalje u tekstu: "Odvjetničko društvo") je pravni savjetnik te pruža Izdavatelju usluge pravnog savjetovanja za potrebe uvrštenja Dionica na Službeno tržište Zagrebačke burze. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman navedenog odvjetničkog društva za pružanje usluga pravnog savjetovanja u procesu uvrštenja Dionica. .

3. Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 (dalje u tekstu: "Deloitte") je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvješća za Stanovi Jadran za 2015, 2016. i 2017. godinu. Deloitte je također proveo ograničeni („high level“) porezni pregled Grupe Stanovi Jadran za fiksnu naknadu. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman navedenog revizorskog društva za pružanje usluga revizije u procesu uvrštenja Dionica.

Osim naprijed navedenih pravnih osoba te postojećih dioničara Izdavatelja iz točke 17.2.– „Informacije o statusu dioničara u Izdavatelju i dioničkim opcijama na te dionice kod Izdavatelja, članova uprave, nadzornog odbora i rukovodećeg osoblja Izdavatelja“ i točke 18.1. – „Popis dioničara Izdavatelja koji čine učešće od 5% i više u temeljnom kapitalu Izdavatelja“ u dijelu II ovog Prospekta, ne postoje treće osobe koje bi bile u sukobu interesa u procesu uvrštenja Dionica. .

3.4 Razlozi za ponudu i korištenje sredstava

Izdavatelj je prikupljena sredstva na tržištu kapitala, putem izdavanja 151.700 novih redovnih dionica Društva tj. dokapitalizacijom matičnog društva Stanovi Jadran d.d. za koju je odluka donesena na Skupštini Društva 31. ožujka 2017. godine, već dijelom iskoristio za izgradnju projekata prezentiranih u točkama 5.2. – Ulaganja i 6. – Pregled poslovanja u dijelu II ovog Prospekta (3,7 milijuna HRK), a dijelom su uložena u ulaganja u nove nekretnine (3,23 milijuna HRK) te privremeno plasirana uz kamatu od 5% uz sredstva osiguranja (15,05 milijuna HRK), a vraćen je i dio prijašnjih pozajmica Društva.

Sredstva su se investirala u projekte u protekloj godini i biti će dalje investirana u ovoj godini, kako bi svi projekti mogli biti stavljeni u funkciju i ostvarivati prihode. Dva projekta, Peškarija Šibenik i Crème de la Perfection, su projekti namjeravaju se prodati nakon izgradnje što bi stvorilo Izdavatelju likvidnost za potencijalne akvizicije ili provedbu dividendne politike.

Od dokapitalizacije matičnog društva Stanovi Jadran d.d. koja je donesena na Skupštini Društva 31. ožujka 2017. godine, Izdavatelj namjerava investirati u projekt Peškariju 16 milijuna HRK (u protekloj godini uloženo 3,4 milijuna HRK) i 7,5 milijuna HRK u projekt Crème de la Perfection i dio uz polugu duga ili prodaje apartmanskog dijela na proširenje Hotel Blanca Resort & Spa te učešće u projektima Vila Orašac i Hotel Baština u Šibeniku koji će biti financirani HBOR sredstvima, kao i za akviziciju novih ekonomski prihvatljivih nekretnina.

4 INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJI SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE

4.1 Opis vrste i roda vrijednosnih papira koji su predmet uvrštenja za trgovanje

Predmet uvrštenja su sve redovne dionice Društva, oznake STJD-R-A i ISIN-a (međunarodni jedinstveni identifikacijski broj) HRSTJDRA0006.

4.2 Zakonodavstvo na temelju kojeg su vrijednosni papiri izrađeni

Vrijednosni papiri izrađeni su na temelju zakonodavstva Republike Hrvatske.

4.3 Naznaka o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku

Dionice su izdane kao vrijednosni papiri na ime, u nematerijaliziranom obliku, odnosno u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d.

4.4 Valuta izdanja vrijednosnih papira

Dionice su denominirane u kuni.

4.5 Opis prava koja proizlaze iz Dionica, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava

Pravo na dividendu

Pravo na dividendu imaju dioničari kao imatelji redovnih dionica koje glase na ime i koji su na dan donošenja odluke Glavne skupštine Društva o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ukoliko glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti dodjeli i isplati dioničarima.

- fiksni datum (datumi) kad počinje teći pravo:

Pravo na dividendu počinje teći idući dan od dana kada je glavna skupština Društva donijela odluku o podjeli i isplati dividende.

- vremenski rok nakon kojeg pravo dividende istječe te naznake osobe u čiju korist djeluje ovaj istek roka:

Dividenda dospijeva na naplatu u roku od trideset dana od dana održavanja glavne skupštine Društva na kojoj je donesena odluka o podjeli i isplati dividende, ako glavna skupština Društva ne odluči drukčije. U slučaju da dioničaru ne bude isplaćena dividenda u roku dospijeća, dioničar ima položaj vjerovnika prema Društvu kao dužniku isplate dividende.

- ograničenja po dividendi i postupci za vlasnike nerezidente:

Iznos dividende koji se isplaćuje dioničarima ne smije biti veći od iznosa dobiti iskazane u godišnjim financijskim izvještajima za posljednju poslovnu godinu uvećane za neraspoređenu dobit iz ranijih godina i sredstava rezervi koja se mogu koristiti za isplate dioničarima, umanjeno za gubitke iz ranijih poslovnih godina te iznose koji su po Zakonu i/ili Statutu Društva bili uneseni u rezerve Društva. Isplata dividende za

dioničare nerezidente obavljat će se u kunama na njihove otvorene nerezidentne kunske račune u poslovnim bankama u Republici Hrvatskoj.

- postotak dividende i način njezinog obračuna, periodičnost i kumulativna ili ne kumulativna priroda plaćanja:

Postotak dividende dioničara u dobiti Društva određuju se prema nominalnom iznosu njihovih dionica razmjerno sudjelovanju njihovih dionica u temeljnom kapitalu Društva. Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za namjene propisane Statutom Društva, skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50% tako dobivenog iznosa isplatiti svim dioničarima prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% dobiti donijeti zasebna odluka skupštine Društva. Prema Statutu Društva omogućena je periodična isplata dividende tako što je uprava Društva ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivog dijela dobiti Društva isplati dioničarima predujam na ime dividende. U tome je uprava Društva ograničena uvjetom da privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma isplate dividende dioničarima uprava može donijeti odluku i isplatiti najviše polovinu iznosa takve dobiti umanjenog za iznose koji se po Zakonu i Statutu Društva moraju unijeti u rezerve Društva. Ovakvu isplatu predujma dividende dioničarima potrebno je da uprava zatraži i dobije prethodnu suglasnost nadzornog odbora Društva. Društvo kao Izdavalac ne izdaje povlaštene dionice zbog čega dioničari nemaju mogućnost naplate kumuliranih neisplaćenih dividendi prije isplate dividendi dioničarima koji su imatelji redovnih dionica, odnosno ne postoji uopće mogućnost kumulativnih isplata dividendi dioničarima Društva.

Pravo glasa

Jedna redovna dionica Društva koja glasi na ime dioničara daje mu pravo na jedan glas na glavnoj skupštini Društva.

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda

Pravo prvokupa je isključeno.

Pravo na udio u dobiti Izdavalca

Pravo na udio u dobiti Izdavalca ima svaki dioničar koji ima redovne dionice Društva koje glase na njegovo ime i koji je na dan donošenja odluke glavne skupštine Društva o podjeli dividende upisan u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. ukoliko glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti dodjeli i isplati dioničarima

Pravo na udio u bilo kakvim ostalim sredstvima u slučaju likvidacije

U slučaju eventualne likvidacije Društva, imovina Društva može se podijeliti dioničarima tek po proteku godine dana od dana kada bi treći put bio objavljen poziv vjerovnicima Društva da prijave svoje tražbine koje imaju prema Društvu. Na temelju odluke glavne skupštine Društva o podjeli imovine kao ostatka likvidacijske mase Društva, likvidator je dužan podijeliti takvu imovinu Društva dioničarima Društva u roku od trideset dana od dana kada je donesena odluka razmjerno sudjelovanju njihovih dionica u temeljnom kapitalu Društva.

Odredbe o otkupu

Otkup vlastitih – trezorskih dionica Društva od dioničara je moguć ukoliko se za to ispune uvjeti koji su propisani člankom 233. ZTD-a. Društvo ne izdaje otkupljive preferencijalne dionice te nema obvezu njihovog otkupa.

Odredbe o konverziji

Konverzija redovnih dionica koje glase na ime nije moguća u dionice na donositelja.

4.6 Izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su Nove dionice izdane

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze. Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga III. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu li će biti izrađeni ili izdani na temelju ovog Prospekta.

4.7 Datum izdanja Novih dionica

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje (ponudu) vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze. Sukladno tome, točka 4.7. iz Priloga III. Uredbe nije primjenjiva budući da kod Izdavatelja ne postoji novo izdanje vrijednosnih papira koji jesu li će biti izrađeni ili izdani na temelju ovog Prospekta.

4.8 Opis svih ograničenja u vezi sa slobodnom prenosivosti Dionica

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Dionica.

4.9 Naznaka postoje li bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s vrijednosnim papirima

Ne postoje bilo kakve obvezne ponude za preuzimanje i/ili pravila istiskivanja i rasprodaje u vezi s Dionicama Društva.

4.10 Naznaka o javnim ponudama za preuzimanje Dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje poslovne godine i u tekućoj poslovnoj godini

Ne postoje javne ponude za preuzimanje Dionica Izdavatelja od strane trećih osoba koje su se dogodile tijekom posljednje godine i u tekućoj poslovnoj godini.

4.11 Porezi i druga davanja u svezi sa dionicama

Sljedeći sažetak poreznog tretmana vlasništva dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Svaki vlasnik dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz vlasništva ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

Zakoni i pravilnici kojima je regulirano oporezivanje pravnih i fizičkih osoba su Zakon o porezu na dobit (NN br. NN br. 177/2004, 90/2005, 57/2006, 146/2008, 80/2010, 22/2012, 148/2013, 143/2014, 50/2016 i 115/2016) i Pravilnik o porezu na dobit (NN br. 95/2005, 133/2007, 156/2008, 146/2009, 123/2010,

137/2011, 61/2012, 146/2012, 160/2013, 12/2014, 157/14 137/15 i 1/2017) koji reguliraju oporezivanje dobiti domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak (NN br. 115/2016) i Pravilnik o porezu na dohodak (NN br. 10/2017) koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Oporezivanje dividende

Prema odredbi članka 69. Zakona o porezu na dohodak dohotkom od kapitala smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Međutim, dohodak od kapitala ne utvrđuje se po osnovi dividendi i udjela u dobiti ako su dividende i ti udjeli iskorišteni za uvećanje temeljnog kapitala društva ili ako su ostvareni od ulaganja Fonda hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te su namijenjeni i dijele se članovima tog fonda.

Porez na dohodak od kapitala plaća se, po odbitku, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti iz članka 70. ovoga Zakona ako se isplaćuju iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012., osim dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu koji su ostvareni u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004., a isplaćuju se nakon stupanja na snagu ovoga Zakona te se oporezuju stopom predjuma poreza na dohodak od 12%.

Domaće fizičke osobe uz porez na dohodak plaćaju i prirez porezu na dohodak ukoliko je takva obveza utvrđena odlukama nadležnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u mjestu prebivališta odnosno uobičajenog boravišta domaće fizičke osobe, a prema stopama propisanim tim odlukama.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti inozemne fizičke osobe, porez na dohodak od kapitala plaća se po odbitku prema stopi iz ugovora. Porez na dohodak od kapitala u Republici Hrvatsko obračunava, obustavlja i plaća po odbitku isplatitelj dividende od bruto iznosa dividende.

Sukladno zakonskim propisima prihod domaćih pravnih osoba po osnovi dividendi i udjela u dobiti ne podliježe oporezivanju porezom na dobit.

Inozemne osobe koje nisu fizičke osobe obvezne su u Republici Hrvatskoj platiti porez na dobit po odbitku (withholding tax) na prihode koje ostvare od dividendi i udjela u dobiti, po stopi od 12%, osim ako ugovorom o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja što ga je Republika Hrvatska sklopila s državom rezidentnosti inozemne osobe za plaćanje poreza na dobit po odbitku nije utvrđena druga porezna stopa. Porez na dobit po odbitku u Republici Hrvatskoj, od bruto iznosa dividende, prema stopi propisanoj Zakonom ili stopi iz ugovora, obračunava, obustavlja i plaća isplatitelj dividende.

Sukladno Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit (NN 143/2014) porez po odbitku ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti ako se isplaćuje iz dobiti ostvarene do 29. veljače 2012. godine.

Oporezivanje kapitalne dobiti

Kapitalna dobit u smislu ovog Prospekta predstavlja prihod ostvaren prodajom dionice, u iznosu razlike između cijene po kojoj je dionica prodana i cijene po kojoj je ista dionica kupljena.

I prema Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dobit ("NN" broj 115/2016) koji je stupio na snagu 01.01.2017. godine kapitalna dobit od prodaje dionica koju ostvari domaća pravna osoba, porezni obveznik, oporezuje se porezom na dobit. Porez na dobit plaća se po stopi od 18% odnosno po stopi od 12% (porezni obveznici koji u poreznom razdoblju ostvare prihode do 3.000.000,00 kuna).

I prema odredbi članka 67. Zakona o porezu na dohodak koji je stupio na snagu 01.01.2017. godine, fizičke osobe imatelji financijske imovine obvezni su plaćati poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih

dobitaka i to na svaki pojedinačno ostvareni primitak koji je izvor kapitalnog dobitka po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 01.01.2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine. Financijsku imovinu po osnovi koje se mogu ostvariti kapitalni dobici, između ostale, čine i dionice.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, nasljeđivanjem financijske imovine te u slučaju ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave, odnosno stjecanja te imovine.

Porezni obveznik – imatelj financijske imovine obvezan je porez na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka iz članka 67. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, osim kapitalnih dobitaka po osnovi otuđenja udjela u kapitalu trgovačkog društva koji nisu prenosivi na tržištu kapitala u skladu s posebnim propisom, obračunati, obustaviti i uplatiti do posljednjeg dana mjeseca veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke iz članka 67. stavka 11. ovoga Zakona po stopi od 12%.

5 OPĆI UVJETI PONUDE

Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze.

6 UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I POSTUPCI TRGOVANJA

6.1 Naznaka o tome jesu li Dionice predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje s ciljem njihove distribucije na uređenom tržištu ili drugim istovjetnim tržištima, uz naznaku tržišta o kojima je riječ

Izdavatelj će ovaj Prospekt uvrštenja podnijeti na odobrenje HANFA-i. Ukoliko HANFA donese rješenje o odobrenju Prospekta uvrštenja, Izdavatelj će ga objaviti u skladu s člankom 374. Zakona o tržištu kapitala, a nakon toga ima namjeru Dionice uvrstiti na Službeno tržište Zagrebačke burze. Izdavatelj ne jamči da će ishoditi odobrenje Prospekta uvrštenja od strane HANFA-e niti da će, ukoliko Prospekt bude odobren, uvrštenje u trgovanje biti zasigurno odobreno od nadležnog tijela. Izdavatelj ne preuzima odgovornost za eventualno odbijanje uvrštenja.

6.2 Sva uređena tržišta na kojima su vrijednosni papiri Izdavatelja istog roda već uvršteni za trgovanje

Dionice Izdavatelja na datum Prospekta nisu uvrštene na uređeno tržište.

6.3 Ako se gotovo istodobno s izradom vrijednosnih papira za koje se traži uvrštenje na uređeno tržište privatno upisuju ili plasiraju vrijednosni papiri istog roda, ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatni ili javni plasman, navesti pojedinosti o prirodi takvih poslova i broju i obilježjima vrijednosnih papira na koje se odnose

Izdavatelj nije privatno upisivao niti plasirao dionice iste serije, niti je istovremeno izrađivao dionice druge serije za privatno ili javno plasiranje.

6.4 Pojedinosti o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze

Ne postoje osobe koje su se obvezale Izdavatelju da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

6.5 Stabilizacija

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena.

7 IMATELJI DIONICA KOJI PRISTUPAJU PRODAJI

7.1 Ime i prezime ili tvrtka i sjedište osobe koja nudi dionice Izdavatelja te opis i priroda odnosa te osobe sa Izdavateljem u prethodne tri godine

Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze

8 TROŠAK IZDANJA/PONUDE

8.1 Ukupna neto sredstva i procjena ukupnih troškova izdanja/ponude

Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze

9 RAZVODNJAVANJE

Nije primjenjivo budući da se ovaj Prospekt ne odnosi na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih Dionica Izdavatelja na Službeno tržište Zagrebačke burze.

10 DODATNE INFORMACIJE

10.1 Savjetnici Izdavatelja koji su povezani s uvrštenjem Dionica

U postupku uvrštenja Dionica, kao savjetnici Izdavatelja sudjeluju sljedeće osobe:

1. Privredna banka Zagreb d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 50, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080002817, OIB: 02535697732, kao Agent uvrštenja Dionica.

2. Odvjetničko društvo Matić, Šooš Maceljski, Mandić, Stanić & Partneri, društvo s ograničenom odgovornošću sa sjedištem u Zagrebu, Trg žrtava fašizma 6, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080887971, OIB: 53218416401, pruža Izdavatelju usluge pravnog savjetovanja vezano uz uvrštenje Dionica.

3. Deloitte d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 80, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 030022053, OIB: 11686457780 je obavio reviziju konsolidiranih financijskih izvješća za Stanove Jadran za 2015., 2016. i 2017. godinu. Deloitte je također proveo ograničeni („high level“) porezni pregled Grupe Stanovi Jadran.

10.2 Naznaka ostalih informacija u obavijesti o vrijednosnim papirima koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome izradili izvješće

Nema ostalih informacija u Obavijesti o vrijednosnom papiru koje su revidirali ili pregledali ovlašteni revizori i o tome izradili izvješće.

10.3 Mišljenje ili izvješće koje se pripisuje stručnjaku uključeno u obavijest o vrijednosnom papiru

U obavijesti o vrijednosnom papiru nije uključeno mišljenje ili izvješće druge osobe kojoj se pripisuje status stručnjaka.

10.4 Informacije od treće osobe uključene u obavijest o vrijednosnom papiru

Obavijest o vrijednosnom papiru ne sadrži informacije od trećih osoba.

IV. PRIVICI PROSPEKTA

Statut Društva

Popis definicija i kratica

Popis tablica

Popis grafičkih prikaza

1 STATUT IZDAVATELJA

Na sljedećim stranicama Prospekta prikazan je pročišćeni tekst Statuta Izdavatelja od 18. kolovoza 2017. Napominjemo da pročišćeni tekst Statuta ima vlastitu numeraciju.

**POTPUNI TEKST
STATUTA
STANOVI JADRAN d.d.**

Kralja Zvonimira 14/IX

21000 Split

OIB 88680117715

MBS 060227551

Split, 18. kolovoza 2017. godine

Glavna skupština društva STANOVI JADRAN d.d., Split donijela je dana 18.08.2017. (osamnaestikolovozadvijetisućesedamnaeste) godine izmjene i dopune Statuta Društva STANOVI JADRAN d.d., Split od 25.04.2017.(dvadesetpetitrvnjadvijetisućesedamnaeste godine na temelju čega Nadzorni odbor Društva donosi sljedeći usklađeni:.....

.....STATUT DRUŠTVA STANOVI JADRAN d.d. Split.....

.....POTPUNI TEKST.....

Uvodne odredbe.....

Članak 1.....

1.1. Statut trgovačkog društva STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS 060227551 (u daljnjem tekstu: Društvo) sadrži odredbe o tvrtki i sjedištu Društva, o djelatnostima Društva i visini njegovog temeljnog kapitala, odredbe o dionicama, organima upravljanja, načinu i obliku objave priopćenja Društva, vremenu trajanja i prestanku Društva te druge odredbe značajne za Društvo i njegovo poslovanje.....

Tvrtka Društva.....

Članak 2.....

2.1.Tvrtka Društva glasi:.....

STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama.....

2.2.Skraćena tvrtka Društva glasi:.....

STANOVI JADRAN d.d.....

2.3.Odluku o promjeni tvrtke donosi Glavna skupština.....

Sjedište Društva.....

Članak 3.....

3.1.Sjedište Društva je u Splitu.....

3.2.Adresa Društva je Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split.....

3.3.Odluku o promjeni sjedišta donosi Glavna skupština.....

Znak Društva.....

Članak 4.....

4.1.Društvo u svom poslovanju upotrebljava žig ili pečat pravokutnog oblika u kojemu je upisan skraćeni naziv tvrtke Društva i sjedište Društva.....

Djelatnost/Predmet poslovanja Društva.....

Članak 5.....

5.1.Predmet poslovanja Društva sastoji se od sljedećih djelatnosti:

- * Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering).....
- * Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina.....
- * Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama.....

- * Poslovi upravljanja nekretninama i održavanje nekretnina.....
- * Poslovanje nekretninama.....
- * Usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem.....
- * Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi.....

5.2. Osim djelatnosti iz prethodnog članka, Društvo može obavljati i druge djelatnosti koje služe obavljanju djelatnosti koja je upisana u trgovački registar ako se one u manjem opsegu i uobičajeno obavljaju uz upisanu djelatnost.....

Osnivanje podružnica.....

Članak 6.....

6.1. Društvo može osnivati podružnice u kojima obavlja svoje djelatnosti.....

6.2. Odluku o osnivanju podružnica donosi Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora....

Temeljni kapital i dionice Društva.....

Članak 7.....

7.1. Temeljni kapital Društva iznosi 76.248.000,00 kn
(slovima: sedamdesetšest milijuna dvjestočetrestosamtisućakuna).....

Članak 8.....

8.1. Temeljni kapital Društva podijeljen je na 381.240
(slovima: tristoosamdesetjednutisućudvjestočetrest) redovnih dionica.....

8.2. Nominalni iznos jedne redovne dionice iznosi 200,00 kn (slovima: dvjestokuna).....

8.3. Sve dionice glase na ime, izdane su u nematerijaliziranom obliku i postoje samo kao elektronički zapis na računu vrijednosnih papira u kompjuterskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. (skraćeno: SKDD).....

8.4. Svaka dionica daje pravo na jedan glas.....

8.5. Društvo može izdavati i druge vrste i rodove dionica, u skladu sa zakonom i odredbama ovog Statuta, pri čemu nije moguće izdavanje novih dionica koje glase na donositelja ili zamjena redovnih dionica za dionice koje glase na ime za dionice koje bi glasile na donositelja.....

Članak 9.....

9.1. O izdanim dionicama Središnje klirinško depozitarno društvo d.d. vodi kompjuteriziran Registar dionica. Vođenje Registra dionica uređeno je pravilima Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d., u čijoj nadležnosti je izdavanje potrebnih ili propisanih potvrda vezanih uz podatke iz Registra dionica.....

9.2. U odnosu prema Društvu dioničarom se smatra onaj tko je kao zakoniti imatelj dionica Društva upisan u Registar dionica SKDD-a.....

9.3. Dioničari slobodno raspolažu dionicama u pravnom prometu, prenoseći ih na druge osobe, osim ako odredbama ovog Statuta nije drukčije propisano.....

9.4. Prijenos nematerijaliziranih dionica obavlja se prijenosom s računa nematerijaliziranih vrijednosnih papira prenositelja na račun nematerijaliziranih vrijednosnih papira stjecatelja, na temelju valjanog pravnog posla i sukladno posebnom zakonu. Prijenos dionica ima učinak prema Društvu od trenutka upisa prijenosa u Registar dionica SKDD-a.....

9.5. Dioničari imaju pravo sudjelovati u radu Glavne skupštine i u upravljanju Društvom u skladu s odredbama ovog Statuta i odlukama Glavne skupštine, pravo na dividendu, pravo na razmjerni dio ostatka likvidacijske ili stečajne mase te pravo da budu obaviješteni o radu Društva i svim podacima koji su važni za odlučivanje u Društvu. Dioničarima pripadaju i druga prava koja ovim člankom nisu izričito navedena, a utvrđena su ili proizlaze iz ovog Statuta i položaja

dioničara.....

Uprava Društva.....

Članak 10.....

10.1.Uprava Društva sastoji se od jednog do tri člana. Ako se Uprava Društva sastoji od više članova jedan od njih je Predsjednik Uprave.....

10.2.Predsjednika i ostale članove Uprave imenuje, razrješuje i opoziva Nadzorni odbor Društva.....

10.3. Za Predsjednika i člana Uprave može se imenovati osoba koja ispunjava uvjete propisane zakonom.....

10.4.Prilikom imenovanja svakog novog sastava Uprave, Nadzorni odbor određuje ukupni broj članova Uprave te duljinu mandata. Nema ograničenja broja mandata na koji ista osoba može biti imenovana za Predsjednika ili člana Uprave. Nakon imenovanja Uprave, Nadzorni odbor će odrediti koji će članovi i kojim redoslijedom zamjenjivati Predsjednika u slučaju njegove nenazočnosti ili spriječenosti.....

10.5. Nadzorni odbor može opozvati odluku o imenovanju člana Uprave ako se u tijeku mandata člana Uprave pojavi zakonska smetnja za obnašanje te funkcije ili se naknadno utvrdi da isti ne ispunjava uvjete za obnašanje te funkcije ili ako za opoziv postoji važan razlog. Osim opozivom, mandat člana Uprave može prestati iz drugih razloga, kao što su odlazak u mirovinu, ostavka, smrt i dr. U slučaju opoziva ili prestanka mandata člana Uprave iz drugih razloga, Nadzorni odbor će imenovati novog člana Uprave.....

10.6.Uprava može osnovati Kolegij kao savjetodavno tijelo Uprave te donosi Pravilnik o radu Kolegija. U svojem radu i odlučivanju Uprava nije vezana mišljenjem Kolegija.....

Članak 11.....

11.1.Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost, pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika. Pri tome je dužna i ovlaštena poduzimati sve radnje i donositi odluke koje smatra potrebnim za uspješno vođenje poslova Društva.....

11.2. Pod vođenjem poslova Društva razumijeva se donošenje odluka radi ostvarivanja poslovne strategije, planova i programa rada, aktivnosti koje proizlaze iz zajedničkog cilja, ali i svako stvarno i pravno djelovanje unutar Društva i u njegovu korist.....

11.3.Uprava vodi poslove Društva na vlastitu odgovornost tako da osigura uredno obavljanje svih djelatnosti i stručnih poslova. Odluke u sklopu vođenja poslova Društva (nalozi, upute, smjernice i sl.), što su ih donijeli članovi Uprave u granicama njihovih ovlasti, obvezujuće su za radnike na nižim razinama organiziranja.....

11.4.Uprava obavlja posebno sljedeće poslove:.....

- vodi poslove Društva;.....
- priprema odluke i opće akte za čije je donošenje nadležna Glavna skupština;.....
- saziva Glavnu skupštinu u slučajevima određenima zakonom i Statutom;.....
- izvršava odluke Glavne skupštine u okviru svoje nadležnosti;.....
- donosi akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu;.....
- utvrđuje unutarnju organizaciju Društva;.....
- priprema i podnosi izvješća Nadzornom odboru i Glavnoj skupštini Društva sukladno člancima 250. i 250.a Zakona o trgovačkim društvima;.....
- odlučuje o zasnivanju i prestanku radnog odnosa sukladno Zakonu o radu, o raspoređivanju radnika na određene poslove i o njihovoj odgovornosti za povrede ugovora o radu;.....
- predlaže pokretanje stečajnog postupka;.....

- obavlja i druge poslove sukladno zakonu i drugim propisima.....

11.5.Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora za sljedeće poslove, odnosno odluke:.....

- poslove s trećim osobama čija pojedinačna ili zbirna vrijednost po subjektu prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva,.....
- poslove s povezanim osobama čija pojedinačna ili zbirna vrijednost po subjektu prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 10% (slovima:desetposto) temeljnog kapitala Društva,.....
- davanje prokure sukladno članku 13. ovog Statuta,.....
- osnivanje podružnica,.....
- sve ostale poslove odnosno odluke za koje je prema Zakonu o trgovačkim društvima i drugim pozitivnim propisima utvrđeno da Uprava mora imati prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva.....

11.6.Ukoliko Nadzorni odbor odbije dati prethodnu suglasnost Upravi Društva za poslove iz alineje 1. i 2. točke 11.5. članka 11. Statuta, Uprava može takvu suglasnost zatražiti od Glavne skupštine Društva koja o davanju takve suglasnosti odlučuje glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima: tričetvrtine) temeljnog kapitala Društva zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.....

Članak 12......

12.1.Uprava održava sjednice kada to okolnosti zahtijevaju.....

12.2.Ako to zatraži neki od članova Uprave, Predsjednik Uprave mora odmah sazvati sjednicu Uprave i dati potrebnu obavijest o takvoj sjednici. Ako Predsjednik Uprave ne sazove takvu sjednicu najkasnije u roku od 15 (slovima:petnaest) dana, član Uprave, koji je zatražio sazivanje sjednice, može sazvati sjednicu Uprave i dati potrebnu obavijest o toj sjednici.....

12.3.Uprava donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova. U slučaju kada je za određenu odluku, odnosno protiv određene odluke dan jednaki broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Uprave.....

12.4.Predsjednik Uprave ima prava i dužnosti utvrđene zakonom, ovim Statutom, Poslovníkom o radu Uprave, te drugim aktima Društva i odlukama tijela Društva. Predsjednik Uprave predsjedava sjednicama Uprave, usklađuje vođenje poslova Društva, te u ime Uprave podnosi izvješća Nadzornom odboru i Glavnoj skupštini Društva.....

12.5.Član Uprave ima ovlasti i zaduženja utvrđena u skladu sa zakonom, ovim Statutom, Poslovníkom o radu Uprave, te drugim aktima Društva.....

12.6.Pojedinosti o vođenju poslova Društva i radu Uprave ureduju se Poslovníkom o radu Uprave, koji jednoglasno donosi Uprava. Ako se članovi Uprave ne mogu suglasiti o Poslovníku, tada ga donosi Nadzorni odbor.....

Članak 13......

13.1.Predsjednik i ostali članovi Uprave zastupaju Društvo pojedinačno i samostalno.....

13.2.Uprava može dati drugoj osobi prokuru s ovlastima propisanim Zakonom o trgovačkim društvima te pisanu punomoć za sklapanje određenih vrsta ugovora i poduzimanje drugih pravnih radnji, ili za sklapanje pojedinačno određenih ugovora i poduzimanje drugih pojedinačno određenih pravnih radnji. Za davanje prokure u svakom pojedinom slučaju Uprava mora dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora.....

13.3.Odlukom o unutrašnjoj organizaciji Uprava određuje osobe koje su ovlaštene zastupati Društvo prema trećim osobama.....

Članak 14.....

14.1.Društvo, koje u tu svrhu zastupa Nadzorni odbor, sklapa s članovima Uprave pojedinačne ugovore kojima se potanko uređuju njihova prava i obveze.....

Nadzorni odbor.....

Članak 15.....

15.1.Nadzorni odbor ima tri do pet članova. O točnom broju članova Nadzornog odbora za svako mandatno razdoblje odlučuje Glavna skupština Društva većinom danih glasova.....

15.2. Tri člana člana Nadzornog odbora izabire Skupština Društva većinom danih glasova glasujući za svakog predloženog kandidata zasebno, jednog člana Nadzornog odbora koji je predstavnik radnika imenuju i opozivaju radnici Društva prema odredbama Zakona o radu, te jednog člana Nadzornog odbora imenuju i opozivaju dioničari koji kao kvalificirani ulagatelji stječu Nove dionice Društva nakon uspješno završenog postupka povećanja temeljnog kapitala Društva, upisom i uplatom Novih dionica Društva, sukladno Odluci o povećanju temeljnog kapitala Društva od 31. 03.2017. godine.....

15.3.Mandat članova Nadzornog odbora traje četiri godine.....

15.4.Glavna skupština može opozvati izabranog člana Nadzornog odbora i prije isteka mandata na koji je izabran. Takva se odluka donosi većinom od tri četvrtine danih glasova.....

15.5. Ako dužnost prestane obavijati član ili članovi Nadzornog odbora, bez odgađanja se saziva Glavna skupština Društva na kojoj će se izabrati novi član ili članovi Nadzornog odbora za razdoblje do isteka mandata ranije izabranim članovima Nadzornog odbora. Do izbora novog člana, odnosno članova Nadzornog odbora, preostali članovi Nadzornog odbora obavljat će poslove koji ne trpe odgodu.....

Članak 16.....

16.1.Članovi Nadzornog odbora između sebe predlažu i biraju Predsjednika i njegovog Zamjenika većinom danih glasova.....

16.2. Zamjenik zamjenjuje nenazočnog Predsjednika.....

Članak 17.....

17.1.Za člana Nadzornog odbora može biti izabrana punoljetna, potpuno poslovno sposobna osoba, čije znanje, iskustvo, te radne i moralne osobine jamče da će uredno i savjesno obnašati funkciju člana Nadzornog odbora, pod uvjetom da ne postoje smetnje iz čl. 255. Zakona o trgovačkim društvima.....

Članak 18.....

18.1.Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva i obavlja svoje dužnosti sukladno zakonu i Statutu Društva. Nadzorni odbor i svaki njegov član dužan je štititi interese Društva.....

18.2.U sklopu svoje mjerodavnosti Nadzorni odbor je ovlašten:.....

- imenovati i opozvati članove Uprave;.....
- pregledavati i ispitivati poslovne knjige, dokumentaciju, blagajnu, vrijednosne papire, te druge dokumente li isprave koji se odnose na poslovanje Društva, u koju svrhu može angažirati posebne stručnjake;.....
- dati revizoru nalog za ispitivanje godišnjih financijskih izvješća Društva;.....
- davati prethodnu suglasnost na odluke Uprave kada je to propisano zakonom, ovim Statutom ili posebnom odlukom Nadzornog odbora;.....

- u svako doba tražiti od Uprave da ga izvijesti o pitanjima koja su povezana s poslovima Društva i koja značajnije utječu na njegov položaj ili se razumno može očekivati da bi na to mogla utjecati.....

18.3. Nadzorni odbor podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru nad vođenjem poslova Društva. U izvješću je dužan posebno navesti djeluje li Društvo u skladu sa zakonom i aktima Društva te odlukama Glavne skupštine, jesu li godišnja financijska izvješća napravljena u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva i pokazuju li ispravno imovinsko i poslovno stanje Društva te stav koji ima o prijedlogu Uprave u pogledu upotrebe dobiti ili pokrića gubitka u Društvu.....

18.4. Članovi Nadzornog odbora koji se ne slažu s nekim dijelom izvješća iz prethodnog stavka ovog članka ili s izvješćem u cjelini, dužni su dostaviti svoje pisane primjedbe Glavnoj skupštini.....

18.5. Ako se kod izrade godišnjih ili drugih financijskih izvješća ili na drugi način ustanovi da u Društvu postoji gubitak u visini polovine temeljnog kapitala Društva, Nadzorni odbor je dužan bez odgađanja zatražiti od Uprave da Uprava bez odgađanja sazove Glavnu skupštinu te je izvijestiti o utvrđenom gubitku.....

18.6. Članovi Nadzornog odbora trebaju sudjelovati u radu Glavne skupštine.....

Članak 19.....

19.1. Nadzorni odbor može imenovati komisije radi pripreme odluka Nadzornog odbora i nadzora njihova provođenja. Komisije su dužne o svom radu redovito izvještavati Nadzorni odbor.....

19.2. Sukladno Zakonu o reviziji Društvo ima Revizorski odbor, koji se sastoji od članova Nadzornog odbora i članova koje imenuje Nadzorni odbor, s time da najmanje jedan član Revizorskog odbora mora poznavati područje računovodstva i/ili revizije. Sastav i način rada Revizorskog odbora pobliže uređuje Nadzorni odbor svojom odlukom.....

19.3. Revizorski odbor:.....

- prati postupak financijskog izvješćivanja,.....
- prati učinkovitost sustava unutarnje kontrole, unutarnje revizije, te sustav upravljanja rizicima,.....
- nadgleda provođenje revizije godišnjih financijskih i konsolidiranih izvještaja,.....
- prati neovisnost samostalnih revizora ili revizorskog društva koje obavlja reviziju, a posebno ugovore o dodatnim uslugama,.....
- daje preporuke Glavnoj skupštini o odabiru samostalnog revizora ili revizorskog društva,.....
- raspravlja o planovima i godišnjem izvješću unutarnje revizije te o značajnim pitanjima koja se odnose na ovo područje.....

Visinu naknade za članove Revizorskog odbora određuje Nadzorni odbor. Članovima Nadzornog Odbora koji su imenovani u Revizorski odbor ne pripada posebna naknada iz ovog članka osim naknade definirane člankom 23. ovog Statuta.....

Članak 20.....

20.1. Sjednice Nadzornog odbora održavaju se najmanje četiri puta godišnje.....

20.2. Sjednicama Nadzornog odbora ne mogu prisustvovati osobe koje nisu njegovi članovi ili članovi Uprave. Na sjednicu se mogu pozvati izvjestitelji i savjetnici za pojedina pitanja o kojima se odlučuje.....

20.3. U slučaju spriječenosti člana Nadzornog odbora, u radu sjednice Nadzornog odbora umjesto spriječenoga člana može prisustvovati i osoba koja nije član Nadzornog odbora ako od spriječenoga člana dobije za to pisanu punomoć.....

20.4. Članovi Nadzornog odbora koji nisu u mogućnosti fizički biti nazočni na sjednici Nadzornog odbora mogu sudjelovati u donošenju odluka tako da svoj glas daju pisanim putem. Glas se pisanim putem može dati putem drugog člana Nadzornog odbora ili putem osobe iz

stavka 3. ovoga članka.....

20.5.Nadzorni odbor može donositi odluke izvan sjednica putem glasovanja u pisanom obliku, telefonom, telegrafom, telefaksom, putem video konferencije ili upotrebom elektroničke komunikacije, ako se tome, u primjerenom roku koji odredi Predsjednik Nadzornog odbora, ne usprotivi nijedan član Nadzornog odbora.....

20.6.Rezultati glasovanja moraju se članovima predložiti u pisanom obliku i unijeti u zapisnik sljedeće sjednice.....

Članak 21.....

21.1.Svaki član Nadzornog odbora ili Uprave može, uz navođenje razloga i svrhe, zatražiti od predsjednika Nadzornog odbora sazivanje sjednice. Ako predsjednik Nadzornog odbora ne udovolji tom traženju, član Nadzornog odbora ili Uprava mogu sazvati sjednicu Nadzornog odbora uz navođenje razloga sazivanja i dnevnog reda sjednice.....

21.2.Sjednica Nadzornog odbora mora se održati unutar roka od 15 (slovima:petnaest) dana od kada je sazvana.....

21.3.Sjednice Nadzornog odbora održavaju se po potrebi, ali najmanje jednom u tri mjeseca.....

21.4.Kvorum za sjednicu Nadzornog odbora čine tri ili četiri člana, zavisno o tomu ima li Nadzorni odbor tri ili pet članova Nadzornog odbora, u skladu s odredbom ovog Statuta i odlukom Glavne skupštine Društva o izboru članova Nadzornog odbora Društva. Odluke Nadzornog odbora donose se većinom od ukupnog broja glasova svih članova Nadzornog odbora, osim ako Nadzorni odbor ima tri člana u kojem slučaju se odluke donose jednoglasno. U slučaju kada je za određenu odluku, odnosno protiv određene odluke dan jednaki broj glasova, odlučujući je glas Predsjednika Nadzornog odbora u slučaju kada o odluci Nadzornog odbora odlučuje četiri člana Nadzornog odbora. U slučaju kada na sjednici Nadzornog odbora nema kvoruma, treba sazvati novu sjednicu, sukladno odredbama Poslovnika o radu Nadzornog odbora, i to s istim dnevnim redom. Novu sjednicu treba sazvati najkasnije u roku od 7 (sedam) radnih dana od dana za koji je bila zakazana ranija sjednica na kojoj nije bilo kvoruma, u skladu s ovom točkom Statuta.....

Članak 22.....

22.1.Rad Nadzornog odbora pobliže će se urediti Poslovníkom koji donosi Nadzorni odbor.....

Članak 23.....

23.1.Za svoj rad članovi Nadzornog odbora imaju pravo na nagradu primjerenu poslovima koje obavljaju i stanju Društva. Mjesečna neto naknada za rad članovima Nadzornog odbora određuje se u iznosu od 1.500,00 (tisućpetsto) kuna. Predsjedniku Nadzornog odbora pripada mjesečna neto naknada za rad u iznosu od 2.000,00 (dvijetisuće) kuna.....

23.2.Na iznos mjesečne neto naknade članova Nadzornog odbora utvrđen sukladno članku 23.1. ovog Statuta Društvo će obračunati i podmiriti sve pripadajuće poreze, prireze i doprinose, koji terete navedeni iznos sukladno važećim hrvatskim propisima. Mjesečna neto naknada članova Nadzornog odbora dopijeva do 5-og (petog) u mjesecu za prethodni mjesec.....

23.3. Za svoj rad članovi nadzornog odbora imaju pravo na putne troškove. Na iznos putnih troškova, Društvo će obračunati i podmiriti sve pripadajuće poreze, prireze i doprinose sukladno važećim hrvatskim propisima.....

23.4. Pisanom izjavom član ili predsjednik Nadzornog odbora može se odreći isplate naknade iz članka 23. točke 23.1. i točke 23.3. Statuta Društva. Izjava se dostavlja Upravi Društva.....

23.5.Glavna skupština može odlučiti da osim prava na nagradu iz članka 23.1. ovog Statuta, članovi Nadzornog odbora imaju i pravo sudjelovanja u dobiti Društva.....

23.6.Pravo sudjelovanja u dobiti ostvaruje se istekom poslovne godine u kojoj je dobit ostvarena i nakon usvajanja revizorskog izvješća.....

23.7.Udio u dobiti isplaćuje se članovima Nadzornog odbora u gotovini ili u dionicama, prema odluci Glavne skupštine.....

Glavna skupština.....

Članak 24.....

24.1.Glavnu skupštinu Društva čine dioničari Društva, koji svoje pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini ostvaruju sukladno odredbama zakona i ovog Statuta.....

24.2.Pravo glasa na Glavnoj skupštini dioničar ostvaruje osobno ili putem zastupnika, tj. opunomoćenika, prema nominalnim iznosima dionica, što sukladno članku 8. ovoga Statuta znači da svaka dionica daje jedan glas.....

24.3.Članovi Uprave i Nadzornog odbora dužni su sudjelovati u radu Glavne skupštine.....

Članak 25.....

25.1.Glavna skupština Društva odlučuje o pitanjima koja su određena zakonom i ovim Statutom, a poglavito o:.....

1. izmjenama i dopunama Statuta;.....
2. promjeni tvrtke, predmetu poslovanja i sjedištu Društva;.....
3. godišnjim financijskim izvješćima i uporabi dobiti;.....
4. povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Društva;.....
5. biranju i razrješavanju članova Nadzornog odbora Društva i utvrđivanju nagrada za njihov rad;.....
6. davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora;.....
7. imenovanju revizora Društva;.....
8. statusnim promjenama i prestanku Društva.....

25.2.Glavna skupština obavlja i druge poslove sukladno zakonu i ovom Statutu. O pitanjima vođenja poslova Društva, Glavna skupština može odlučivati samo onda ako to od nje zatraži Uprava Društva.....

25.3.Odluku iz stavka 1. točke 3. i 4. ovoga članka, Glavna skupština može donijeti tek nakon što joj Nadzorni odbor o tim pitanjima podnese pisano izvješće o obavljenom nadzoru.....

25.4.Razrješnicu iz stavka 1. točke 6. ovoga članka, Glavna skupština daje ako odobri način na koji su Nadzorni odbor i Uprava vodili Društvo u prethodnom razdoblju.....

Članak 26.....

26.1.Glavna skupština može donositi valjane odluke ako u njenom radu sudjeluju dioničari ili njihovi punomoćnici koji zajedno imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 30 % (slovima:tridesetposto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva u vrijeme održavanja Glavne skupštine.....

26.2.U slučaju da se na sazvanoj sjednici Glavne skupštine ne postigne kvorum ni po proteku 30 (slovima:trideset) minuta od vremena naznačenog na pozivu za početak rada Glavne skupštine, sljedeća sjednica uz isti dnevni red sazvat će se u roku ne dužem od 30 (slovima:trideset) dana od dana neuspjelog saziva. Za održavanje ponovljene sjednice nije potreban kvorum iz prethodnog stavka ovoga članka.....

26.3.Glavna skupština odluke donosi većinom danih glasova (obična većina), osim ako je po zakonu ili Statutu potrebna neka veća većina ili se zahtijeva i ispunjenje dodatnih pretpostavki.....

26.4.Način davanja glasova određuje Predsjednik Glavne skupštine.....

26.5.Pred svako glasovanje Predsjednik će objaviti način davanja glasova. Ako način

glasovanja za više točaka ili cijelu sjednicu ostaje isti, Predsjednik može objaviti način glasovanja prije prvog glasovanja, uz napomenu da će se isti način glasovanja primjenjivati i za točke koje slijede.....

26.6. Rezultati glasovanja se utvrđuju zbrajanjem glasova 'za' i 'protiv' prijedloga. Suzdržani glasovi se ne broje i izjednačavaju se s nesudjelovanjem u glasovanju.....

26.7. Odluke koje se odnose na:.....

- povećanje temeljnog kapitala u novcu,.....
 - vrste dionica i njihove nominalne vrijednosti,.....
 - statusne promjene Društva, odnosno njegovu podjelu,.....
 - pripajanje i spajanje s drugim društvima,.....
 - poslove Uprave čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva,.....
 - poslove s povezanim osobama čija pojedinačna vrijednost prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva, u što su uključeni i poslovi kojima Društvo preuzima pojedinačne dugoročne obveze odnosno kojima se Društvo pojedinačno dugoročno zadužuje u vrijednosti koja prelazi 30% (slovima:tridesetposto) temeljnog kapitala Društva.....
 - prestanak Društva,.....
 - izmjene i dopune Statuta, te.....
 - u drugim slučajevima kada je to predviđeno zakonom ili ovim Statutom,.....
- donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 3/4 (slovima:tričetvrtine) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva, a odluke koje se odnose na:.....
- povećanje temeljnog kapitala u stvarima i/ili pravima,.....
 - uvjetno povećanje temeljnog kapitala,.....
 - odobreni temeljni kapital,.....
 - isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu i uplati novih dionica,.....
 - delistanje i/ili prelazak listanih ili uvrštenih dionica u niži segment listanja ili trgovanja iz Uređenog tržišta sa Službenog tržišta Zagrebačke burze d.d.,.....

donose se glasovima koji predstavljaju najmanje 85% (slovima:osamdesetpetposto) temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini Društva.....

26.8. Odluku o prestanku Društva i njegovoj likvidaciji donose dioničari na Glavnoj skupštini Društva sukladno Zakonu i ovom Statutu i kad za tu odluku glasuje najmanje tri četvrtine zastupljenih glasova dioničara.....

26.9. Svaka odluka Glavne skupštine mora se navesti u zapisnik koji sastavlja javni bilježnik. Zapisnik obvezno obuhvaća za svaku odluku i broj dionica na temelju kojih su dani valjani glasovi, udio temeljnog kapitala Društva koje otpada na dionice na temelju kojih su dani valjani glasovi, broj glasova danih „za” pojedinu odluku, broj glasova danih „protiv” i prema okolnostima broj glasova koji bi otpao na one koji su se suzdržali od glasovanja. Uprava mora bez odgađanja po održanoj Glavnoj skupštini dostaviti sudskom registru nadležnog trgovačkog suda javno ovjereni primjerak zapisnika sa svim priložima. Nakon što je održana Glavna skupština, Uprava je dužna, u skladu s odredama pozitivnih primjenjujućih propisa, objaviti odluke Glavne skupštine Društva i rezultate glasovanja o donesenim odlukama te je ujedno te podatke Uprava dužna objaviti na internetskim stranicama Društva.....

Članak 27......

27.1. Glavnu skupštinu Društva saziva Uprava Društva.....

27.2. Uprava je dužna sazvati Glavnu skupštinu bez odgađanja nakon što dobije izvješće Nadzornog odbora o godišnjim financijskim izvješćima, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti. Odluku o sazivanju Glavne skupštine donosi Uprava običnom većinom glasova. Glavna skupština se mora održati u prvih osam mjeseci poslovne godine.....

27.3. Uprava Društva mora sazvati Glavnu skupštinu kada to zatraži Nadzorni odbor ili dioničari koji raspolažu s dionicama koje predstavljaju najmanje dvadeseti dio temeljnog kapitala Društva,.....

27.4. Uprava je dužna prema zahtjevu Nadzornog odbora sazvati Glavnu skupštinu u slučaju iz članka 18.5. ovog Statuta, kao i uvijek kada je to potrebno radi dobrobiti Društva,.....

27.5. Odluka o sazivanju Glavne skupštine mora sadržavati tvrtku i sjedište Društva, vrijeme i mjesto održavanja Glavne skupštine te dnevni red. U pozivu za Glavnu skupštinu moraju se navesti:.....

- sadržaj odluke o sazivanju Glavne skupštine,.....
- uvjete koje dioničari moraju ispuniti za sudjelovanje u radu i glasovanju na Glavnoj skupštini te dan do kada se Društvu mora podnijeti dokaz o pravu sudjelovanja na Glavnoj skupštini ili pravu glasa,.....
- postupak glasovanja putem opunomoćenika s upućivanjem na formulare koje treba koristiti za davanje punomoći za glasovanje te, ako je moguće, način kako se dokaz o imenovanju opunomoćenika može elektroničkim putem dostaviti Društvu,.....
- pravo dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, da traže dopunu dnevnog reda i da se to objavi, pravo dioničara da dostave svoj protuprijedlog prijedlogu odluke koji je dala Uprava ili Nadzorni odbor o nekoj točki dnevnog reda, pravo dioničara da stave prijedlog o izboru članova Nadzornog odbora ili o imenovanju revizora Društva, te pravo dioničara da ih Uprava na njihov zahtjev na Glavnoj skupštini obavijesti o poslovima Društva, ako je to potrebno za prosudbu pitanja koja su na dnevnom redu, pri čemu se podaci o tim pravima mogu ograničiti samo na rokove za korištenje tim pravima, ako se u pogledu ostaloga upućuje na daljnja objašnjenja koja su dostupna na internetskoj stranici Društva,.....
- internetsku stranicu Društva na kojoj su dostupne obavijesti iz članka 28. ovog Statuta.....

27.6. Poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se kako je to propisano Zakonom o trgovačkim društvima i na internet stranicama društva. Uz poziv za Glavnu skupštinu objavljuje se i prijedlog odluke koje na njoj treba donijeti.....

27.7. Od dana objave poziva za Glavnu skupštinu, u poslovnim prostorijama u sjedištu Društva moraju se izložiti za razgledanje dioničarima godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva, izvješće Nadzornog odbora i prijedlog odluke o upotrebi dobiti, kada su predmet razmatranja i/ili odlučivanja na Glavnoj skupštini. Dioničaru se na njegov zahtjev i o njegovom trošku mora dati preslika navedenih isprava.....

27.8. Ako su dioničari, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, zatražili dopunu dnevnog reda, to se mora objaviti zajedno s pozivom za Glavnu skupštinu ili na drugi način bez odgode nakon što Društvo primi taj prijedlog.....

27.9. Ako na Glavnoj skupštini sudjeluju ili su zastupljeni svi dioničari, Glavna skupština može donositi valjane odluke i kada se ne postupi po odredbama Zakona o trgovačkim društvima i ovog Statuta o njezinom sazivanju, ako se niti jedan dioničar ne usprotivi donošenju odluka.....

Članak 28......

28.1. Društvo je dužno odmah nakon sazivanja Glavne skupštine poduzeti sve da na njegovim internetskim stranicama budu dostupni:.....

- sadržaj poziva za Glavnu skupštinu,.....
- objašnjenje ako Glavna skupština ne treba donijeti odluku o nekoj točki dnevnog reda,....
- sva dokumentacija koju treba podastrijeti Glavnoj skupštini,.....
- ukupan broj dionica i prava glasa u vrijeme sazivanja Glavne skupštine, uključujući odvojene podatke u pogledu svakog roda dionica,.....
- prema okolnostima, formulare koji se moraju upotrijebiti u glasovanju putem punomoćnika, ako ih se neposredno ne dostavlja dioničarima.....

28.2. Ako iz tehničkih razloga navedeni formulari ne mogu biti dostupni na internetskoj stranici Društva, na istoj se mora navesti kako ih se može pribaviti. U tom slučaju Društvo je dužno poslati ih preporučenom poštom ili elektronskom poštom o trošku Društva svakom dioničaru koji to zatraži.....

28.3. Zahtjev dioničara, koji zajedno imaju udjele u visini od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva, u pogledu dopune glavnog reda, koji prisprije Društvo nakon što je sazvana Glavna skupština mora se odmah po prispjeću učiniti dostupnim dioničarima na internetskoj stranici Društva.....

Članak 29.....

29.1. Dioničari na Glavnoj skupštini sudjeluju osobno ili putem zastupnika ili opunomoćenika.....

29.2. Dioničare pravne osobe na Glavnoj skupštini zastupaju osobe ovlaštene za zastupanje po statutima ili pravilima tih pravnih osoba.....

29.3. Dioničare mogu zastupati punomoćnici na temelju valjane punomoći koju izda dioničar, odnosno ako je dioničar pravna osoba, osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe koja izdaje punomoć.....

29.4. Pisana punomoć može vrijediti samo za pojedinu u njoj točno naznačenu sjednicu.....

29.5. Punomoć, je potrebno dostaviti Društvo, koje je dužno čuvati punomoć najmanje tri godine.....

29.6. Ako Uprava ne odluči drukčije, svaki dioničar sam snosi svoje troškove koji nastanu sudjelovanjem na sjednicama Glavne skupštine, dok troškove pripreme i održavanja Glavne skupštine snosi Društvo.....

Članak 30.....

30.1. Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini imaju oni dioničari u pogledu kojih su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:.....

- da su unaprijed prijavili svoje sudjelovanje i/ili korištenje pravom glasa na Glavnoj skupštini,.....
- da su na dan prijave evidentirani kao dioničari kod Srednjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. (skraćeno. SKDD), a što dokazuju vjerodostojnom ispravom izdanom od strane te institucije, koju su dužni priložiti uz prijavu.....

30.2. Prijava dioničara mora biti dostavljena Društva na adresu navedenu u pozivu najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj rok se ne uračunava dan dostave prijave Društvo. Uprava svojom odlukom pobliže određuje način prijave dioničara o namjeri sudjelovanja i/ili korištenja pravom glasa.....

30.3. Dioničari, odnosno njihovi punomoćnici, mogu sporazumno, za pojedinu sjednicu Glavne skupštine, spojiti svoje glasove. Spajanje glasova obavlja se pisanom izjavom, kojom se istodobno jednog od tako udruženih dioničara imenuje za opunomoćenika. Takve izjave se predaju Društvo i ono ih zadržava na čuvanju.....

30.4. Neposredno prije održavanja sjednice Glavne skupštine, od Uprave ovlašteni službenik predočit će Predsjedniku Glavne skupštine popis upisanih dioničara s brojem pripadajućih glasova. Na osnovi tog popisa, Predsjednik Glavne skupštine utvrdit će s koliko glasova

raspolažu sudionici sjednice i da li su prisutni na Glavnoj skupštini legitimirani za sudjelovanje u njenom radu, te o tome podnijeti izvješće Glavnoj skupštini koje će se zapisnički utvrditi.....

Članak 31.....

31.1. Glavna skupština Društva održava se u pravilu u sjedištu Društva.....

31.2. Uprava Društva može u opravdanim slučajevima odlučiti da se Glavna skupština održi i u drugom mjestu.....

31.3. Predsjednik Nadzornog odbora je ujedno i Predsjednik Glavne skupštine, a u njegovoj odsutnosti ili spriječenosti zamjenjuje ga Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora kao Predsjednik Glavne skupštine. Ako ni Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora ne bi mogao zbog spriječenosti predsjedavati Glavnom skupštinom onda prisutni dioničari Društva na toj Glavnoj skupštini predlažu i biraju iz svoj redova Predsjednika te Glavne Skupštine.....

31.4. Dužnost Predsjednika Glavne skupštine je:.....

- predsjedavati sjednicama Glavne skupštine te potpisivati odluke Glavne skupštine;.....
- surađivati s drugim organima Društva i trećim osobama kad je to predviđeno ovim Statutom.....

31.5. Rad Glavne skupštine može se pobliže urediti Poslovníkom o radu Glavne skupštine koji donosi Glavna skupština.....

Godišnji obračun i uporaba dobiti.....

Članak 32.....

32.1. Poslovna godina Društva jest kalendarska godina.....

32.2. Uprava je dužna voditi ili osigurati vođenje svih poslovnih knjiga u skladu sa zakonom.....

Članak 33.....

33.1. Financijska izvješća sastavlja Uprava u skladu s propisima o računovodstvu. Uprava je dužna podnijeti Nadzornom odboru godišnja financijska izvješća i izvješće o stanju Društva bez odgađanja od kada ih sastavi.....

33.2. Istodobno s podnošenjem godišnjih financijskih izvješća Uprava je dužna Nadzornom odboru predložiti i prijedlog odluke o upotrebi dobiti koji želi predložiti Glavnoj skupštini za donošenje (podjelu dioničarima, unos u rezerve, neraspoređenu dobit, itd.).....

33.3. Svaki član Nadzornog odbora ima pravo pregledati financijska izvješća, izvješće o stanju Društva i izvješće revizora. Navedena izvješća treba dostaviti svakom članu Nadzornog odbora, a ako taj odbor tako odluči i članovima njegovih komisija.....

33.4. Nadzorni odbor je dužan osigurati da Uprava u posebnom odjeljku godišnjeg izvješća o stanju Društva navede najmanje:.....

- podatke o kodeksu korporativnog upravljanja koji ga obvezuje i/ili o kodeksu korporativnog upravljanja koje Društvo dobrovoljno primjenjuje i/ili o praksi korporativnog upravljanja koju primjenjuje izvan onoga što se traži propisima, te podatke o tome gdje su objavljeni odgovarajući kodeksi korporativnog upravljanja odnosno praksa korporativnog upravljanja koju primjenjuje,.....
- odstupa li Društvo od kodeksa korporativnog upravljanja navedenih u prethodnoj alineji i objašnjenja u kojem to dijelu čini te razloge tog odstupanja,.....
- opis osnovnih obilježja provođenja unutarnjeg nadzora u Društvu i upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje,.....
- podatke o značajnim neposrednim i posrednim imateljima dionica u Društvu, uključujući posredno držanje dionica u piramidalnim strukturama i uzajamnim udjelima, imateljima vrijednosnih papira s posebnim pravima kontrole i opisom tih prava, ograničenjima prava glasa, kao što su ograničenja prava glasa na određeni postotak ili broj glasova, vremenska

ograničenja za ostvarenje prava glasa ili slučajevi u kojima su u suradnji s Društvom financijska prava iz vrijednosnih papira odvojena od stanja tih papira, pravilima o imenovanju i opozivu članova Uprave, odnosno Nadzornog odbora i izmjeni Statuta, o ovlastima članova uprave, odnosno Nadzornog odbora, posebice o ovlastima da izdaju dionice Društva ili stječu vlastite dionice,.....

- podatke o sastavu i djelovanju Uprave, odnosno Nadzornog odbora i njihovih pomoćnih tijela.....

33.5.Nadzorni odbor mora ispitati godišnja financijska izvješća, izvješće o stanju Društva i prijedlog odluke o upotrebi dobiti. Revizor koji ispituje godišnja financijska izvješća dužan je sudjelovati u radu sjednice Nadzornog odbora i njegove komisije na kojoj se ona ispituju, izvijestiti o svom izvješću i dati objašnjenja koja se od njega traže.....

33.6.Nadzorni odbor mora u pisanom obliku izvijestiti Glavnu skupštinu o rezultatima ispitivanja iz stavka 5. ovoga članka. U tom izvješću se mora navesti na koji je način i u kojem opsegu u toku poslovne godine Nadzorni odbor ispitao vođenje poslova Društva. U spomenutom se izvješću mora navesti i koje komisije ima Nadzorni odbor to koliko je sjednica tog odbora održano, kao i broj održanih sjednica svake komisije. Nadzorni odbor mora zauzeti stav i o izvješću revizora. U izvješću se mora navesti ima li Nadzorni odbor primjedaba na podnesena mu izvješća i daje li suglasnost na godišnja financijska izvješća koja mu je podnijela Uprava.....

33.7.Nadzorni odbor je dužan svoje izvješće dostaviti Upravi u roku od mjesec dana nakon što su mu podnesena sva izvješća koja treba ispitati. Ne postupi li tako, Uprava mu je dužna dati dodatni rok za dostavljanje spomenutog izvješća koji ne može biti dulji od mjesec dana. Ne dostavi li Nadzorni odbor svoje izvješće ni u tom roku, smatra se da nije dao suglasnost na izvješća Uprave.....

33.8.Dade li Nadzorni odbor suglasnost na godišnja financijska izvješća, time su ih utvrdili Uprava i Nadzorni odbor, osim ako oni ne odluče da se utvrđenje tih izvješća prepusti Glavnoj skupštini. Odluke Uprave i Nadzornog odbora o tome moraju se navesti u izvješću Nadzornog odbora Glavnoj skupštini i moraju mu se priložiti.....

Članak 34.....

34.1.Glavna skupština utvrđuje godišnja financijska izvješća kada joj Uprava i Nadzorni odbor prepuste da to učini ili kada Nadzorni odbor nije dao suglasnost na spomenuta izvješća koja mu podnese Uprava.....

34.2.Pri utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća primjenjuju se propisi kojima se uređuje sastavljanje tih izvješća. Glavna skupština smije pri utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća rasporediti u rezerve Društva samo iznose koje u njih treba unijeti po zakonu i statutu.....

34.3.Izmijeni li Glavna skupština godišnje financijsko izvješće koje je ispitao revizor, njena odluka o utvrđenju tog izvješća i odluka o upotrebi dobiti imaju pravni učinak tek nakon što ih ispita revizor i o tome podnese izvješće bez rezerve. Te su odluke ništetne ako revizor ne podnese izvješće bez rezerve u roku od dva tjedna od dana njihova donošenja.....

Članak 35.....

35.1.Neto dobit ostvarenu u poslovnoj godini Društvo je dužno najprije uporabiti za namjene redom kako su navedene:.....

1. za pokriće gubitka prenesenog iz ranijih godina,.....
2. za unos u zakonske rezerve,.....
3. za unos u rezerve za vlastite dionice, ako ih je Društvo steklo ili ih namjerava steći,.....
4. za unos u statutarne rezerve, ako ih Društvo ima.....

35.2.Uprava mora pri sastavljanju godišnjih financijskih izvješća poštivati odredbe prethodnog stavka ovoga članka.....

35.3. Nakon što se neto dobit koju je Društvo ostvarilo u poslovnoj godini uporabi za namjene iz stavka 35.1. Statuta, Skupština Društva se obvezuje donijeti odluku kojom će 50 % (pedeset) posto tako dobivenog iznosa isplatiti svim dioničarima prema omjeru u kojem njihove dionice sudjeluju u temeljnom kapitalu društva, dok će se o načinu korištenja preostalih 50% (pedeset posto) dobiti donijeti zasebna odluka Skupštine Društva.....

35.4. Osim ako se smanjuje temeljni kapital Društva, dioničarima se ne smije isplatiti dividenda ako je u godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu neto aktiva manja od iznosa temeljnog kapitala uvećanog za iznos rezervi koje se po zakonu i/ili Statutu ne smiju isplatiti dioničarima ili bi postala manjom takvom isplatom. Pritom se uzima u obzir iznos temeljnog kapitala umanjen za iznos koji nije uplaćen, ako taj neuplaćeni dio nije iskazan u aktivnoj strani bilance. Iznos koji se isplaćuje dioničarima ne smije biti veći od iznosa dobiti iskazane u godišnjim financijskim izvješćima za posljednju poslovnu godinu uvećanog za neraspoređenu dobit iz ranijih godina i sredstava rezervi koje se mogu koristiti za isplate dioničarima, umanjen za gubitke iz ranijih poslovnih godina te iznose koji su po zakonu i/ili Statutu bili uneseni u rezerve Društva.....

35.5. Prije prestanka Društva dioničarima se može podijeliti samo dobit koja proizlazi iz računa dobiti i gubitka.....

35.6. U slučaju da Glavna skupština odluči da se dobit ili dio dobiti podijeli dioničarima, udjeli dioničara u dobiti određuju se prema nominalnom iznosu njihovih dionica.....

Članak 36.....

36.1. Dividenda se isplaćuje onim dioničarima imateljima dionica na ime koji su na dan donošenja odluke o podjeli dividende upisani u Registru dionica kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. Nakon proteka godine dana od dospeljeća, svota rezervirana za isplatu nezatražene dividende se prenosi u rezervni fond Društva.....

36.2. Dividenda dospijeva za isplatu u roku od 30 (slovima:trideset) dana od dana održavanja Glavne skupštine na kojoj je utvrđena, ako Glavna skupština ne odluči drugačije. U odnosu na utvrđenu, a neisplaćenu dividendu, dioničar ima položaj vjerovnika Društva. Zahtjevom za isplatu utvrđene dividende dioničar može raspolagati u pravnom prometu.....

36.3. Troškove isplate dividende snosi Društvo.....

36.4. Uprava je ovlaštena da po proteku poslovne godine iz predvidivoga dijela neto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende.....

36.5. Uprava može isplatiti predujam samo onda ako privremeni račun dobiti i gubitka za proteklu poslovnu godinu pokazuje dobit. Na ime predujma može se isplatiti najviše polovinu iznosa dobiti umanjenog za iznose koji se po zakonu i Statutu moraju unijeti u rezerve Društva. Uz to, isplata predujma ne može preći iznos polovine prošlogodišnje dobiti.....

36.6. Za plaćanje predujma potrebna je suglasnost Nadzornog odbora.....

Prestanak rada Društva.....

Članak 37.....

37.1. Društvo se osniva na neodređeno vrijeme te može prestati u slučajevima određenim zakonom.....

Objava podataka i priopćenja Društva.....

Članak 38.....

38.1. Društvo će zakonom predviđene podatke i priopćenja objavljivati kako je to propisano Zakonom o trgovačkim društvima i na internet stranicama Društva.....

Poslovna tajna i zabrana konkurencije.....

Članak 39.....

39.1.Dioničari, članovi organa Društva i zaposlenici Društva koji su na bilo koji način saznali za sadržaj isprava ili podatke koji se smatraju poslovnom tajnom Društva, dužni su je čuvati.....

39.2.Obveza čuvanja poslovne tajne ne prestaje ni nakon što osobe navedene u prethodnom stavku izgube status na temelju kojeg su bile dužne čuvati poslovnu tajnu Društva.....

39.3.Nadzorni odbor može posebnim aktom odrediti koji se podaci smatraju poslovnom tajnom, način njene zaštite i druge okolnosti bitne za zaštitu tajnosti podataka Društva.....

39.4.Povreda pravila o čuvanju poslovne tajne smatra se težom povredom radne discipline za koju se obvezno izriče mjera prestanka radnog odnosa, odnosno izvanredni otkaz ugovora o radu.....

39.5.Poslovnom se tajnom Društva drže isprave i podaci vezani za poslovanje i rad Društva čije bi odavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva.....

39.6.Poslovnom se tajnom također drže podaci i isprave koje drugi organ povjeri Društvu, ponude i prijave na natječaj do objavljivanja rezultata na koje se natječaj odnosi, a od posebnog su interesa za Društvo.....

Članak 40.....

40.1.Na članove Uprave i Nadzornog odbora primjenjuju se zakonske odredbe o zabrani konkurencije.....

Opći akti Društva.....

Članak 41.....

41.1.Statut je osnovni akt Društva i svi ostali opći akti moraju biti usklađeni s njegovim odredbama.....

41.2.Ostale opće akte Društva donosi Uprava Društva.....

41.3.Izmjene i dopune ovoga Statuta imaju pravo predložiti dioničari, koji pojedinačno ili zajednički imaju dionice čija nominalna vrijednost prelazi 5% (slovima:petposto) nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva te Uprava i Nadzorni odbor Društva.....

41.4.Dioničari koji imaju pravo pokretanja postupka izmjene i dopune Statuta dužni su dostaviti svoj obrazloženi prijedlog Upravi.....

41.5.Ako Uprava sama pokreće postupak za izmjenu i dopunu Statuta, ili na inicijativu Nadzornog odbora, ili ako utvrdi da je inicijativa koju su dali dioničari u skladu s odredbama ovog Statuta, Uprava će na način propisan Statutom objaviti obrazloženi prijedlog izmjena i dopuna Statuta, i to najmanje 30 (slovima:trideset) dana prije održavanja Glavne skupštine na kojoj će se odlučivati o izmjenama i dopunama Statuta.....

41.6.Odredbe ovog članka ne odnose se na promjene Statuta koje se sastoje u usklađivanju teksta Statuta. Za takvo usklađivanje nadležan je Nadzorni odbor.....

Završne odredbe.....

Članak 42.....

42.1.Ovaj tekst Statuta, valjano usvojen na Glavnoj skupštini Društva, parafriran na svim stranicama i potpisan od Predsjednika Glavne skupštine, smatra se izvornikom Statuta.....

42.2.Izvornik Statuta sačinjen je u dva primjerka.....

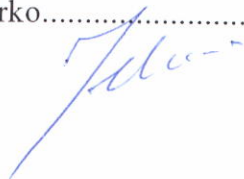
42.3.Izvornik ovog Statuta čuva se uvezan kod Predsjednika Uprave, odnosno kod osobe koju on posebno ovlasti. Kod navedenih osoba dioničar može dobiti na uvid Statut, odnosno prijepis ili fotokopiju na trošak dioničara.....

42.4.Svojim potpisom na ovom Statutu Predsjednik Glavne skupštine potvrđuje da je Statut donesen po propisanom postupku, te da je izglasan u tekstu koji je objavljen.....

42.5.Stupanjem na snagu ovog Statuta prestaje važiti Statut (potpuni tekst) od 25.04.2017. (dvadesetpetitavnjadvjetisućesedamnaeste) godine, potvrđen kod javnog bilježnika Mirjane Popovac u Splitu pod brojem OU 141/2017 od 27.04.2017. (dvadesetsedmitavnjadvjetisućesedamnaeste) godine.....

Predsjednik Nadzornog odbora

Miroslav Jeličić-Purko.....





REPUBLIKA HRVATSKA

JAVNI BILJEŽNIK

Mirjana Popovac

21000 Split, Mažuranićevo šetalište 13

OU 255/2017-2

OTPRAVAK

Ja, javni bilježnik Mirjana Popovac sa sjedištem u Splitu, Mažuranićevo šetalište 13, nakon što sam izvršila uvid u Statut Društva STANOVI JADRAN d.d. – potpuni tekst od 27.04.2017. (davdesetsedmogtravnjadvijetisućesedamnaeste) godine kao i Odluku o izmjeni navedenog Statuta donesenu na Glavnoj skupštini Društva od 18.08.2017. (osamnaestogkolovozadvijetisućesedamnaeste) godine pod posl.br. OU 255/2017-1, temeljem ovlaštenja iz članka 90. Zakona o javnom bilježništvu, u svezi s člankom 303 st.1 Zakona o trgovačkim društvima izdajem sljedeću.....

POTVRDU

Potvrđujem da odredbe Statuta Društva STANOVI JADRAN d.d. – potpuni tekst od 27.04.2017. (davdesetsedmogtravnjadvijetisućesedamnaeste) godine, Odluka Glavne skupštine od 18.08.2017. (osamnaestogkolovozadvijetisućesedamnaeste) godine o izmjeni odredaba navedenog Statuta, u potpunosti odgovaraju potpunom tekstu Statuta STANOVI JADRAN d.d. od 18.08.2017. (osamnaestogkolovozadvijetisućesedamnaeste) godine koji se prilaže ovoj Potvrdi.....

U Splitu, 18.08.2017. (osamnaestogkolovozadvijetisućesedamnaeste) godine.....

Javnobilježnička pristojba od 150,00 kn naplaćena po tar.br.11 st 8 ZJP.....

Javnobilježnička nagrada od 400,00 kn po čl.22 JBT + 25 % PDV.....

JAVNI BILJEŽNIK

Mirjana Popovac, v.r.



OTPRAVAK

**Ja, JAVNI BILJEŽNIK, Mirjana Popovac iz Splita,
Mažuranićevo šetalište 13**

potvrđujem da sam ovaj otpравак usporedila s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj je prvi otpравак potpun u izvodu, kojemu nisu priloženi prilozi.

Ovaj otpравак u pravnom prometu u cijelosti zamjenjuje izvornik.

Ovaj otpравак sastavljen je za: STANOVI JADRAN d.d.

Oslobođeno plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar. br. 4
Javnobilježnička nagrada za izdavanje otpравка obuhvaćena čl. 12 JBT

U Splitu, 18. kolovoza 2017. godine
Broj: OU-255/2017-2



Javni bilježnik
Mirjana Popovac

Prisjednik Iris Popovac
za javnog bilježnika



2 POPIS DEFINICIJA I KRATICA

BAM	valutna jedinica Bosne i Hercegovine
CAPEX	kapitalna ulaganja
DZS	Državni zavod za statistiku
EUR	valutna jedinica primjenjiva na području država članica Europske monetarne unije
F BIH	Federacija Bosna i Hercegovina
HANFA	Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga
HNB	Hrvatska narodna banka
HRK	valutna jedinica Republike Hrvatske
MICE	Meetings, incentives, conferences and exhibitions (engl.) - uključuju aktivnosti poslovnih sastanaka, motivacijska i poticajna putovanja (incentives), konferencije, sajmove i izložbe za veće grupe, a koje se vežu za turističke boravke u razdoblju prije ili poslije primarnog događaja
MSFI	Međunarodni standardi financijskog izvještavanja
SKDD	Središnje klirinško depozitarno društvo d.d.
UAE	Ujedinjeni Arapski Emirati
UNESCO	UNESCO je specijalizirana agencija Ujedinjenih naroda za intelektualna i etička pitanja na području obrazovanja, znanosti i kulture te područje komunikacija
USD	valutna jedinica primjenjiva na području Sjedinjenih američkih država
ZOR	Zakon o radu

ZSE	Zagrebačka burza d.d.
ZTD	Zakon o trgovačkim društvima
ZTK	Zakon o tržištu kapitala
ZZK	Zakon o zemljišnim knjigama

3 POPIS TABLICA

Broj tablice	Naziv tablice u Sažetku Prospekta	Stranica
Tablica 1.	Popis dioničara koji imaju najmanje 5% glasačkih prava na datum Prospekta	16
Tablica 2.	Skraćena konsolidirana bilanca za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	17
Tablica 3.	Skraćeni konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	18
Tablica 4.	Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	19
Tablica 5.	Skraćeni konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	19
Tablica 6.	Pregled čimbenika rizika sa stupnjem utjecaja	23

Broj tablice	Naziv tablice	Stranica
Tablica 1.	Konsolidirana bilanca na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	34
Tablica 2.	Konsolidirani račun dobiti i gubitka za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	36
Tablica 3.	Konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	37
Tablica 4.	Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godine završene 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017	39
Tablica 5.	Prikaz neto duga Grupe na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	40

Tablica 6.	Pregled čimbenika rizika sa stupnjem utjecaja	41
Tablica 7.	Knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	45
Tablica 8.	Dospijeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u konsolidiranoj bilanci Grupe na dan 31. prosinca 2015., 31. prosinca 2016. i 31. prosinca 2017. godine	48
Tablica 9.	Dosadašnja ulaganja prema projektima u 2015., 2016. i 2017. godini	59
Tablica 10.	Buduće dogovorene obveze za planirana ulaganja	62
Tablica 11.	Ključni pokazatelji - Blanca Resort & Spa	64
Tablica 12.	Skraćeni konsolidirani izvještaj o novčanom tijeku za 2015., 2016. i 2017	100
Tablica 13.	Uprava	109
Tablica 14.	Nadzorni Odbor	109
Tablica 15.	Broj zaposlenika i podjela po kvalifikacijama na dan 31.12.2017. godine	118
Tablica 16.	Popis dioničara koji imaju najmanje 5% udjela u Izdavatelju na 11.05.2018	119
Tablica 17.	Pregled transakcija između povezanih osoba u razdoblju od 01.01.2015. do 31.12.2017.	120
Tablica 18.	Podaci o kratkoročnim pozajmicama koje prelaze iznos od 20.000,00 kn, stanje na 31.12.2017	137
Tablica 19.	Kapitalizacija i zaduženost Grupe Stanovi Jadran na 31.12.2017. godine	152

4 POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA

Broj grafičkog prikaza	Naziv grafičkog prikaza	Stranica
Grafički prikaz 1.	Struktura noćenja gostiju po načinu dolaska za 2017. godinu	65
Grafički prikaz 2.	Noćenja kroz godinu za 2016. i 2017. godinu	65
Grafički prikaz 3.	Struktura noćenja gostiju za 2016. i 2017. godinu	66
Grafički prikaz 4.	Geografski prikaz društava i projekata	69
Grafički prikaz 5.	Broj ostvarenih kupoprodaja nekretnina u Hrvatskoj	70
Grafički prikaz 6.	Pregled broja kupoprodaja nekretnina za 2017. u kojima je obveznik poreza na promet nekretninama stranac	71
Grafički prikaz 7.	Organizacijska shema Grupe Jadran Kapital	74
Grafički prikaz 8.	Organizacijska shema Grupe Stanovi Jadran	80
Grafički prikaz 9.	Kratkotrajna imovina, kratkoročne obaveze i radni kapital Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	92
Grafički prikaz 10.	Dugotrajna imovina i dugoročne obaveze Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	92
Grafički prikaz 11.	Dug Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	93
Grafički prikaz 12.	Odnos ukupnog kamatonosnog duga i kapitala i rezervi Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	94
Grafički prikaz 13.	Dospijeća dugoročnih kredita Grupe po godinama, stanje na 31.12.2017	94

Grafički prikaz 14.	Kretanje ukupnih prihoda i ukupnih rashoda Grupe te neto dobiti za 2015., 2016. i 2017. godinu	96
Grafički prikaz 15.	Struktura ukupnih rashoda iz poslovanja Grupe za 2015., 2016. i 2017. godinu	97
Grafički prikaz 16.	Struktura ukupnih prihoda iz poslovanja Grupe za 2015., 2016. i 2017. godinu	98
Grafički prikaz 17.	Struktura pasive na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	99
Grafički prikaz 18.	Struktura financiranja Grupe na 31.12.2015., 31.12.2016. i 31.12.2017. godine	101
Grafički prikaz 19.	Dolasci stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj	103
Grafički prikaz 20.	Dolazak turista po odabranim županijama	104
Grafički prikaz 21.	Noćenja stranih i domaćih turista u Republici Hrvatskoj	104
Grafički prikaz 22.	Dolasci turista po odabranim županijama	105
Grafički prikaz 23.	Prihodi u turizmu od stranih gostiju	105
Grafički prikaz 24.	Ponderirani prosjek prihoda od odabranih boutique hotela po sobi	106