



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

**Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo
Prospekt uvrštenja 830.019 redovnih dionica na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d.**

Podaci sadržani u ovom prospektu ("Prospekt") odnose se na uvrštenje na uređeno tržište Zagrebačke burze d.d. ("Uređeno tržište") 830.019 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 100,00 HRK ("Dionice"), dioničkog društva Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, upisanog u Sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod matičnim brojem subjekta (MBS): 060000978, osobni identifikacijski broj (OIB): 66669628743 ("Izdavatelj" ili "Društvo"), čije Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. iz Zagreba ("SKDD") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira VIDU-R-A i ISIN oznakom HRVIDURA0009.

Glavna skupština Izdavatelja („Glavna skupština“) na sjednici održanoj 22. studenoga 2019. donijela je Odluku o uvrštenju dionica Društva na Uređeno tržište.

Sve Dionice Izdavatelja su istog ranga i svaka daje pravo na jedan glas. Izdavatelj nije izdao povlaštene dionice.

Predmet uvrštenja na Uređeno tržište bit će 830.019 Dionica, pod oznakom vrijednosnog papira VIDU-R-A i ISIN oznakom HRVIDURA0009.

Svrha izrade i objave ovog Prospekta nije novo izdanje i ponuda vrijednosnih papira i prikupljanje sredstava na temelju toga, nego uvrštenje svih postojećih redovnih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Ovaj Prospekt uvrštenja će Izdavatelj objaviti u skladu s člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na Uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ ("Uredba 2017/1129") nakon primitka rješenja Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ("HANFA") o njegovu odobrenju, a prije uvrštenja Dionica na Uređeno tržište. Nakon odobrenja i objave Prospekta te odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, Dionice će biti uvrštene na Uređeno tržište.

Isključivo informacije sadržane u ovom Prospektu su mjerodavne za donošenje odluke o ulaganju u Dionice Izdavatelja. Svaki potencijalni ulagatelj odluku o ulaganju u Dionice Izdavatelja mora donijeti temeljem vlastite procjene. Izdavatelj ni osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastili 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 ako 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.

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 [III](#) - točka [3](#). Prospekta ("Čimbenici rizika") i dijelu [IV](#) - točki [3](#). Prospekta ("Čimbenici rizika").

Agent uvrštenja je Privredna banka Zagreb d.d.



PBZ je član grupe INTESA  SANPAOLO

Datum ovog Prospekta je 6. srpnja 2020.

I. UVOD

VAŽNE NAPOMENE

Ovaj Prospekt sastavljen je u skladu s Uredbom 2017/1129 te prema Prilozima 1. i 11. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na Uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 i prema Prilogu II. Delegirane uredbe Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekata, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301.

Ovaj Prospekt odobrila je Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ("HANFA") te će u elektroničkom obliku biti objavljen na internetskim stranicama Izdavatelja i Zagrebačke burze u skladu sa člankom 21. stavkom 2. točkom (a) Uredbe 2017/1129.

U postupku odobrenja ovog Prospekta HANFA nije utvrđivala istinitost informacija sadržanih u Prospektu, već je pregled od strane HANFA-e ograničen na provjeru potpunosti, dosljednosti i razumljivosti informacija danih u Prospektu.

Izdavatelj prihvaća odgovornost za sadržaj ovog jedinstvenog Prospekta. Prema Izdavateljevu uvjerenju i u skladu sa saznanjima i podacima kojima Izdavatelj raspolaže, informacije iz ovog Prospekta čine istinit i potpun prikaz imovine i obveza, dobiti i gubitka i financijskog položaja Izdavatelja i prava sadržanih u Dionicama te ni jedna činjenica, koja bi prema najboljem saznanju Izdavatelja mogla utjecati na potpunost i istinitost ovog Prospekta, nije izostavljena.

Istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu utvrđene su sukladno stanju na datum ovoga Prospekta, osim ako izričito u samom Prospektu nije naznačeno da se odnose na neki drugi datum. 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.

Objava ili distribucija ovog Prospekta neće ni u kojim okolnostima implicirati da u poslovima Izdavatelja nije bilo nikakvih promjena ili da informacije sadržane u ovom Prospektu ostaju točne u svakom trenutku nakon datuma ovog Prospekta.

Mjerodavno pravo za Prospekt je pravo Republike Hrvatske uz isključenje kolizijskih normi međunarodnog privatnog prava. Strani ulagatelji trebaju poštivati i mjerodavne propise drugih država ako su oni primjenjivi.

Za sporove koji bi se odnosili na uvrštenje Dionica, uključujući i sporove koji se odnose na pitanje valjanosti njihovog izdavanja, kao i na pravne učinke koji iz toga proizlaze, nadležni su stvarno i mjesno nadležni sudovi u Republici Hrvatskoj.

Distribucija Prospekta i ulaganje u Dionice u pojedinim stranim pravnim porecima mogu biti zabranjene ili ograničene. Ulagatelji na koje se primjenjuju propisi takvih pravnih poredaka dužni su pridržavati se tih zabrana i ograničenja te isključivo oni snose odgovornost za eventualne propuste u pridržavanju.

Izdavatelj ovime ne omogućuje davanje ponuda na kupnju Dionica niti navodi na kupnju Dionica osobe na bilo kojem području, osim na onom području gdje je primjenjivim zakonodavstvom to dopušteno.

Ni Izdavatelj ni osobe odgovorne za sadržaj ovog Prospekta nisu ovlastile drugu osobu za davanje podataka i izjava u vezi s uvrštenjem Dionica, koji nisu sadržani u ovom Prospektu.

Ako bi takvi podaci ili izjave bili neovlašteno dani, na njih se ulagatelji ne smiju osloniti kao na podatke i izjave koje je dao ili čije je davanje odobrio Izdavatelj. 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 mogu pretrpjeti s tim u vezi.

Izdavatelj je do informacija koje su navedene u Prospektu, a koje se odnose na tržište, veličinu tržišta, tržišne udjele, stope rasta i stope penetracije na tržište, kao i do ostalih informacija vezanih uz djelatnost koju Izdavatelj obavlja u okviru svog redovnog poslovanja, došao korištenjem izvora informacija posredno ili neposredno vezanih uz njegovu redovitu djelatnost, kao i korištenjem javno dostupnih informacija. Izdavatelj prihvaća odgovornost za istinit i potpun prikaz javno dostupnih informacija, međutim, Izdavatelj ne prihvaća odgovornost za točnost i potpunost samih takvih informacija. Izdavatelj nije samostalno provjeravao informacije dobivene od strane drugih subjekata koji se bave istom djelatnošću kao i Izdavatelj, kao ni informacije dobivene od strane nadležnih državnih tijela.

Agent uvrštenja, Privredna banka Zagreb d.d., i pravni savjetnici Izdavatelja, Divjak, Topić & Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o., ni na koji način ne odgovaraju niti jamče Izdavatelju niti bilo kojim trećim osobama (uključujući ulagatelje), bilo izravno ili neizravno, bilo izričito ili prešutno, za izvršenje obveza Izdavatelja prema imateljima Dionica te za istinitost i sadržaj te potpunost i dosljednost Prospekta i podataka u Prospektu. Radi izbjegavanja svake dvojbe, Izdavatelj, u smislu odredbe članka 424. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine br. 65/18, 17/20) ("ZTK") , djeluje kao jedini podnositelj zahtjeva za uvrštenje Dionica.

Ovaj Prospekt ne smije se smatrati preporukom za kupnju ili ponudom za prodaju Dionica, investicijskim savjetom ili preporukom, pravnim ili poreznim savjetom od strane ili za račun Izdavatelja, njegovih ovisnih društava i predstavnika. Prospekt ne sadrži nikakve savjete, uključujući, ali ne ograničavajući se na, savjete vezane uz ulaganje u Dionice, pravne ili financijske savjete.

Svskog ulagatelja koji razmatra mogućnost kupnje i prodaje, odnosno stjecanja i otuđenja Dionica, upućuje na potrebu i poželjnost vlastitog ispitivanja, ocjene i prosudbe svih podataka o činjenicama, rizicima, trendovima, procjenama i predviđanjima koji se odnose na Izdavatelja, Dionice i poslovno okruženje. Izdavatelj također upućuje ulagatelje da prema vlastitoj procjeni i potrebi te o vlastitom trošku zatraže potreban savjet ovlaštenih pravnih, poreznih, financijskih i drugih savjetnika.

UTVRĐIVANJE CILJANOG TRŽIŠTA

Isključivo za potrebe ispunjavanja regulatornih zahtjeva koji se odnose na upravljanje proizvodima u skladu s relevantnim odredbama ZTK-a i primjenjivih podzakonskih akata te uz isključenje bilo koje odgovornosti proizvođača (kako je taj pojam definiran ZTK-om i primjenjivim podzakonskim aktima), utvrđuje se da su ciljano tržište za Dionice mali ulagatelji, profesionalni ulagatelji i kvalificirani nalogodavatelji (kako je svaki od tih pojmova definiran ZTK-om) te da su za Dionice prikladni svi kanali distribucije navedenim kategorijama klijenata („Procjena ciljanog tržišta“). Za potrebe Procjene ciljanog tržišta uzeta su u obzir obilježja investicijskog proizvoda (Dionica). Ulagatelji trebaju posjedovati osnove znanja o karakteristikama Dionica i rizicima povezanih s Dionicama i Izdavateljem. Ulagatelji trebaju imati sposobnost podnošenja gubitaka do 100% ulaganja.

Bez obzira na Procjenu ciljanog tržišta, napominje se da je cijena Dionica podložna promjenama te da ulagatelji mogu biti izloženi gubitku cijelog ili dijela svog ulaganja. Dionice ne jamče prihod niti zaštitu kapitala, a ulaganje u Dionice prikladno je za ulagatelje kojima nije potreban zajamčeni prihod niti zaštita kapitala te koji su (samostalno ili u suradnji s odgovarajućim financijskim ili drugim savjetnikom) sposobni procijeniti sve koristi i rizike od ulaganja u Dionice te koji raspoložu s dovoljno sredstava za pokriće eventualnih gubitaka koji bi mogli proizaći iz takvog ulaganja. Također se napominje da Procjena ciljanog tržišta ne dovodi u pitanje niti utječe na bilo koja ugovorna, zakonska ili druga ograničenja za trgovanje Dionicama. Ne smatra se adekvatnim ulaganje u Dionice onim ulagateljima koji ne posjeduju znanje o uvjetima izdanja i karakteristikama Dionica i o rizicima ulaganja povezanih s Dionicama i Izdavateljem, koji imaju nisku toleranciju na rizik, kojima je potreban osiguran povrat cjelokupnog uloženog iznosa te koji imaju potrebu za zajamčenim prinosima od ulaganja.

Svaka osoba koja sukladno odredbama ZTK naknadno nudi, preporučuje ili prodaje Dionice („Distributer“) dužna je uzeti u obzir Procjenu ciljanog tržišta. Međutim, svaki Distributer odgovoran je provesti i vlastitu procjenu ciljanog tržišta vezano za Dionice (preuzimajući ili dorađujući Procjenu ciljanog tržišta) te utvrditi odgovarajuće distribucijske kanale. Radi otklanjanja bilo kakve dvojbe, Procjena ciljanog tržišta ne predstavlja (i) procjenu primjerenosti niti procjenu prikladnosti u smislu ZTK ni (ii) preporuku za ulaganje u Dionice.

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 dijelu II. - točka 10. "Informacije o trendovima" Prospekta ("Izjave o budućnosti").

Izrazi kao što su "vjeruje", "predviđa", "ocjenjuje", "očekuje", "namjerava", "najavljuje", "osmišljava", "moglo bi", "može", "hoće", "razmišlja", "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.

Izjave o budućnosti obuhvaćaju, između ostalog, čimbenike rizika navedene u dijelu III. - točka 3. "Čimbenici rizika" i u dijelu IV. - točka 3. "Čimbenici rizika", 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 ažuriranja, odnosno revidiranja predmetnih Izjava o budućnosti temeljem kasnije dostupnih informacija, budućih događaja ili drugih razloga, osim ako je to predviđeno primjenjivim propisima.

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

PRIKAZ FINANIJSKIH I DRUGIH PODATAKA

Sve prikazane financijske informacije koje se odnose na godišnje razdoblje, uključujući, ali ne ograničavajući se na revidirane financijske izvještaje Izdavatelja u ovom Prospektu, temelje se na kalendarskim godinama.

Prospekt uključuje financijsku informaciju Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., s izvješćem neovisnog revizora PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640, zatim Godišnje izvješće Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijske izvještaje Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. s izvješćem neovisnog revizora KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

ALTERNATIVNE MJERE USPJEŠNOSTI ("AMU")

Izdavatelj je u ovom Prospektu koristio financijske mjere povijesne financijske uspješnosti, financijskog položaja ili novčanih tokova koje nisu definirane ili određene u mjerodavnom okviru za financijsko izvještavanje. Navedeni pokazatelji proizlaze iz (ili se temelje na) financijskih izvještaja pripremljenih u skladu s mjerodavnim okvirom za financijsko izvještavanje te su dobiveni dodavanjem ili oduzimanjem iznosa od brojčanih vrijednosti prikazanih u financijskim izvještajima, odnosno stavljanjem brojčanih vrijednosti u omjere.

Izdavatelj je u Prospekt, pored mjera navedenih u financijskim izvještajima, uključio sljedeće alternativne mjere uspješnosti:

- EBITDA – znači dobit prije kamata, poreza i amortizacije (*engleski: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju;
- EBITDA marža – znači EBITDA podijeljena s ukupnim poslovnim приходima;
- Poslovni rashodi bez amortizacije – ukupni poslovni rashodi umanjeni za amortizaciju;
- Koeficijent tekuće likvidnosti – izračunat je kao omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza Izdavatelja;
- Koeficijent zaduženosti – izračunat je kao omjer ukupnih obveza Izdavatelja i ukupne imovine Izdavatelja;
- Koeficijent vlastitog financiranja – izračunat je kao omjer vlastitog kapitala i ukupne imovine Izdavatelja.

Navedene mjere ulagateljima pružaju korisne informacije o financijskom stanju i rezultatima poslovanja Izdavatelja iz sljedećih razloga:

(i) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za procjenu operativnih performansi, (ii) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za donošenje svakodnevnih poslovnih odluka, (iii) često ih koriste

analitičari vrijednosnih papira, ulagatelji i druge zainteresirane strane kao zajedničku mjeru za usporedbu rezultata između izdavatelja u industriji.

Navedeni pokazatelji nisu mjere financijske uspješnosti u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja ("MSFI") i ne trebaju se smatrati alternativama drugim pokazateljima operativnog učinka, novčanih tokova ili bilo koje druge mjere uspješnosti izvedene u skladu s MSFI-jevima. AMU prezentirani u ovom Prospektu mogu se razlikovati i ne moraju biti usporedivi sa sličnim mjerama koje koriste drugi izdavatelji.

Takve su informacije u osnovi podložne rizicima i nesigurnostima te ne mogu dati točnu ili cjelovitu sliku Izdavateljeva financijskog stanja ili rezultata poslovanja za prikazana razdoblja, ne mogu biti usporedive s financijskim izvještajima ili drugim financijskim informacijama sadržanim u ovom Prospektu i na iste se ne treba osloniti prilikom donošenja odluke o ulaganju. Ulagatelji bi se trebali oslanjati prvenstveno na revidirane financijske informacije uključene u dijelu [VI.](#) točki [1.](#) ovog Prospekta te AMU koristiti kao dopunu za sveobuhvatniju procjenu Izdavateljeva učinka.

ROK VALJANOSTI PROSPEKTA

Ovaj Prospekt valjan je 12 mjeseci od datuma njegovog odobrenja.

Obvezna dopune ovog Prospekta u slučaju značajnih novih čimbenika, bitnih pogrešaka ili bitnih netočnosti ne primjenjuje se nakon isteka roka valjanosti ovog Prospekta.

1. DEFINICIJE

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

Agent uvrštenja ili PBZ znači Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080002817, OIB: 02535697732;

Alternativne mjere uspješnosti

ili AMU znači mjere povijesne financijske uspješnosti, financijskog položaja ili novčanih tokova koje nisu definirane ili određene u mjerodavnom okviru za financijsko izvještavanje;

DEM znači njemačka marka, službena valuta Savezne Republike Njemačke do 31. prosinca 2001.;

Dionice znači 830.019 redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 100,00 HRK, dioničkog društva Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, oznake VIDU-R-A, ISIN HRVIDURA0009;

Direktiva 2014/56/EU znači Direktiva 2014/56/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o izmjeni Direktive 2006/43/EZ o zakonskim revizijama godišnjih financijskih izvještaja i konsolidiranih financijskih izvještaja (Službeni List Europske Unije L 158/196 od 27. svibnja 2014.);

Dogus Croatia znači trgovačko društvo DOGUS CROATIA d.o.o., Zagreb, Petrinjska ulica 3, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080699893, OIB: 84310760109;

Dogus Grupa znači grupa povezanih trgovačkih društava u izravnom odnosno neizravnom vlasništvu odnosno pod kontrolom Dogus Holding A.S., Istanbul, Turska, OIB: 55309496074;

Dogus Marina Hoteli znači trgovačko društvo DOGUS MARINA HOTELI d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šišgorića 1, upisano u registar Trgovačkog suda u Zadru - stalna služba u Šibeniku pod brojem MBS: 100010327, OIB: 55920360113;

EBITDA znači dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engleski: *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju;

EU znači Europska unija;

EUR znači euro, službena valuta u Ekonomskoj i monetarnoj uniji;

FINA znači Financijska agencija, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, OIB: 85821130368;

Glavna skupština znači Glavna skupština Izdavatelja;

| | |
|---|---|
| HANFA | znači Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, Zagreb, Franje Račkoga 6, OIB: 49376181407; |
| HBOR | znači Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB 26702280390; |
| HSFI | znači Hrvatski standardi financijskog izvještavanja; |
| HRK | znači hrvatska kuna, službena valuta u Republici Hrvatskoj; |
| k.č. | znači katastarska čestica; |
| Koeficijent tekuće likvidnosti | znači omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza Izdavatelja; |
| Koeficijent zaduženosti | znači omjer ukupnih obveza Izdavatelja i ukupne imovine Izdavatelja; |
| Koeficijent vlastitog financiranja | znači omjer vlastitog kapitala i ukupne imovine Izdavatelja; |
| MARTIMUS | znači trgovačko društvo MARTIMUS B.V., sa sjedištem u Nizozemskoj, 1075AN Amsterdam, Oranje Nassaulaan 12, upisano u registar Trgovačkog suda u Amsterdamu, Nizozemska pod brojem 65799968, OIB: 00685508209; |
| MBS | znači matični broj subjekta upisa pod kojim se subjekti upisa upisuju u sudske registre trgovačkih sudova; |
| Nadređena povezana društva | znači društva koja u Izdavatelju drže dionice na koje otpada više od 25% prava glasa, odnosno društva Dogus Croatia i MARTIMUS; |
| Nadzorni odbor | znači Nadzorni odbor Izdavatelja; |
| NATO | znači Organizacija Sjevernoatlantskog ugovora; |
| Neto financijski dug | znači razliku ukupnih financijskih obveza (dugoročni krediti uvećani za obveze za najam, uvećano za kratkoročne kredite) i stanje novaca i novčanih ekvivalenata; |
| OIB | znači osobni identifikacijski broj; |
| PDV | znači porez na dodanu vrijednost; |
| Pravni savjetnik ili DTB | znači Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/18, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080544609, OIB: 58186870694; |
| Poslovni rashodi bez amortizacije | znači ukupni poslovni rashodi umanjeni za amortizaciju; |
| Radni dan | znači svaki dan osim subote, nedjelje te državnih blagdana u Republici Hrvatskoj; |
| Revizor | znači društvo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2/a, upisano u sudskom registru Trgovačkog društva u Zagrebu pod brojem (MBS): 080098593, OIB:20963249418, član Hrvatske revizorske komore upisano pod registarskim brojem: 100002460 i |

društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640;

| | |
|---------------------------------------|---|
| RH | znači Republika Hrvatska |
| SKDD | znači Središnje klirinško depozitarno društvo, dioničko društvo, Zagreb, Heinzelova 62/a, OIB: 64406809162; |
| Smjernica o čimbenicima rizika | znači Konačni izvještaj o Smjernicama o čimbenicima rizika u vezi s Uredbom o prospektu (EU) 2017/1129 koji je Europsko nadzorno tijelo za vrijednosne papire i tržišta kapitala (ESMA) objavilo na svojoj internetskoj stranici dana 29. ožujka 2019.; |
| Statut | znači Statut Villa Dubrovnik dioničkog društva od dana 27. lipnja 2016.; |
| UFEU | znači Ugovor o funkcioniranju Europske unije (pročišćena inačica), objavljen u Uređenom listu Europske Unije C 202, od 7. lipnja 2016.; |
| UNWTO | znači Svjetska turistička organizacija (<i>engleski: World Tourism Organization</i>), sa sjedištem u Španjolskoj, Calle Poeta Joan Maragall 42, 28020 Madrid; |
| Uprava | znači Uprava Izdavatelja; |
| Uredba 2017/1129 | znači Uredba (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ (Službeni List Europske Unije L 168/12 od 30. lipnja 2017.); |
| Uredba 1606/2002 | znači Uredba (EZ) br. 1606/2002 Europskog parlamenta i Vijeća od 19. srpnja 2002. o primjeni međunarodnih računovodstvenih standarda (Službeni List Europske Unije L 243/1 od 19. srpnja 2002.); |
| Uredba Komisije 2019/979 | znači Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/979 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća o regulatornim tehničkim standardima o ključnim financijskim informacijama iz sažetka prospekta, objavi i razvrstavanju prospekata, oglašavanju vrijednosnih papira, dopunama prospekta i portalu za obavješćivanje te o stavljanju izvan snage Delegirane uredbe Komisije (EU) br. 382/2014 i Delegirane uredbe Komisije (EU) 2016/301 (Službeni List Europske Unije L 166/1 od 21. lipnja 2019.); |
| Uredba Komisije 2019/980 | znači Delegirana uredba Komisije (EU) 2019/980 od 14. ožujka 2019. o dopuni Uredbe (EU) 2017/1129 Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu oblika, sadržaja, provjere i odobrenja prospekta koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage |

Uredbe Komisije (EZ) br. 809/2004 (Službeni List
Europske Unije L 166/26 od 21. lipnja 2019.);

| | |
|---|---|
| Uredba Komisije 809/2004 | znači Uredba Komisije (EZ) br. 809/2004 od 29. travnja 2004. o provedbi Direktive 2003/71/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu informacija koje sadrže prospekti te o njihovom obliku, upućivanju na informacije i objavljivanju takvih prospekata i distribuciji oglasa (Službeni List Europske Unije L 149/1 od 30. travnja 2004.); |
| Uređeno tržište | znači trgovinski segment kojim upravlja Zagrebačka burza d.d. i na kojem je moguće trgovanje uvrštenim instrumentima; |
| WHO | znači Svjetska zdravstvena organizacija (<i>engleski: World Health Organization</i>) sa sjedištem u Švicarskoj, 1211 Geneva, Avenue Appia 20; |
| Zakon o radu | znači Zakon o radu objavljen u Narodnim novinama broj 93/2014, 127/2017, 98/2019 kako je isti s vremena na vrijeme izmijenjen, dopunjen ili zamijenjen; |
| Zakon o trgovačkim društvima ili ZTD | znači Zakon o trgovačkim društvima objavljen u Narodnim novinama broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19 kako je isti s vremena na vrijeme izmijenjen, dopunjen ili zamijenjen; |
| Zakon o tržištu kapitala ili ZTK | znači Zakon o tržištu kapitala objavljen u Narodnim novinama broj 65/18, 17/20; |
| Zagrebačka burza ili ZSE | znači Zagrebačka burza d.d., Zagreb, Ivana Lučića 2a/22, upisano u registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem MBS: 080034217, OIB: 84368186611; |
| zk.ul. | znači zemljišnoknjižni uložak. |

SADRŽAJ

| | | |
|------|--|----|
| I. | UVOD | 2 |
| 1. | DEFINICIJE | 7 |
| II. | SAŽETAK | 17 |
| 1. | Uvod, s upozorenjima | 17 |
| 2. | Ključne informacije o Izdavatelju | 17 |
| 2.1. | Tko je Izdavatelj vrijednosnih papira? | 17 |
| 2.2. | Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja? | 18 |
| 2.3. | Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja? | 19 |
| 2.4. | Ključne informacije o vrijednosnim papirima | 22 |
| 2.5. | Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira? | 22 |
| 2.6. | Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima? | 23 |
| 2.7. | Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire? | 23 |
| 3. | Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na Uređenom tržištu | 24 |
| 3.1. | Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir? | 24 |
| 3.2. | Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje? | 24 |
| 3.3. | Zašto se ovaj prospekt izrađuje? | 24 |
| III. | ČIMBENICI RIZIKA | 25 |
| 1. | OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA | 25 |
| 2. | ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA | 28 |
| 2.1. | Financijski rizici | 28 |
| 2.2. | Pravni i regulatorni rizici | 29 |
| 2.3. | Rizici povezani uz poslovanje | 31 |
| 2.4. | Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom | 33 |
| 3. | ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE | 37 |
| 3.1. | Rizici povezani uz prirodu Dionica | 38 |
| 3.2. | Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje dionicama | 39 |
| 3.3. | Pravni i regulatorni rizici | 42 |
| IV. | REGISTRACIJSKI DOKUMENT | 43 |
| 1. | ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA | 43 |
| 1.1. | Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu | 43 |
| 1.2. | Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument | 44 |
| 1.3. | Izjave ili izvješća stručnjaka | 45 |
| 1.4. | Informacije od strane trećih osoba | 45 |

| | | |
|------|--|----|
| 1.5. | Odobrenje nadležnog tijela | 45 |
| 2. | OVLAŠTENI REVIZORI | 46 |
| 2.1. | Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu) | 46 |
| 2.2. | Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama 46 | |
| 3. | ČIMBENICI RIZIKA | 47 |
| 3.1. | Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja | 47 |
| 4. | INFORMACIJE O IZDAVATELJU | 48 |
| 4.1. | Ime i tvrtka Izdavatelja | 48 |
| 4.2. | Mjesto registracije Izdavatelja, njegov matični broj i identifikacijska oznaka pravnog subjekta ("LEI")..... | 48 |
| 4.3. | Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan | 48 |
| 4.4. | Sjedište i pravni oblik Izdavatelja, zakonodavstvo prema kojem posluje, država osnivanja, adresa i broj telefona registriranog sjedišta | 48 |
| 5. | PREGLED POSLOVANJA | 49 |
| 5.1. | Glavne djelatnosti | 49 |
| 5.2. | Glavna tržišta | 51 |
| 5.3. | Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja | 52 |
| 5.4. | Strategija i ciljevi | 54 |
| 5.5. | Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima ... | 55 |
| 5.6. | Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju. | 55 |
| 5.7. | Ulaganja..... | 56 |
| 6. | ORGANIZACIJSKA STRUKTURA | 58 |
| 6.1. | Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi | 58 |
| 6.2. | Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja | 60 |
| 7. | PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED | 61 |
| 7.1. | Financijsko stanje | 61 |
| 7.2. | Rezultati poslovanja | 74 |
| 8. | IZVORI SREDSTAVA | 75 |
| 8.1. | Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno)..... | 75 |
| 8.2. | Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova | 77 |
| 8.3. | Informacije o Izdavateljevim financijskim potrebama i strukturi financiranja. | 78 |
| 8.4. | Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava | 80 |
| 8.5. | Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke 5.7.2. 81 | |

| | | |
|-------|---|----|
| 9. | REGULATORNO OKRUŽENJE | 81 |
| 9.1. | Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavatelj posluje | 81 |
| 10. | INFORMACIJE O TRENDOVIMA | 82 |
| 10.1. | Najznačajniji nedavni trendovi u proizvodnji, prodaji i zalihama, troškovima i prodajnim cijenama od završetka posljednje poslovne godine do datuma Registracijskog dokumenta | 82 |
| 10.2. | Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini | 82 |
| 11. | PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI..... | 83 |
| 12. | ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA..... | 84 |
| 12.1. | Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavatelja | 84 |
| 12.2. | Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva | 87 |
| 13. | PRIMICI OD RADA I NAKNADE | 88 |
| 13.1. | Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada s plaće | 88 |
| 13.2. | Ukupni iznosi koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade..... | 88 |
| 14. | UPRAVA..... | 89 |
| 14.1. | Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju..... | 89 |
| 14.2. | Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri..... | 89 |
| 14.3. | Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade | 89 |
| 14.4. | Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja | 89 |
| 14.5. | Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje..... | 90 |
| 15. | ZAPOSLENICI..... | 91 |
| 15.1. | Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama..... | 91 |
| 15.2. | Udjeli u vlasništvu i dioničke opcije | 91 |
| 15.3. | Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu izdavatelja. | 91 |
| 16. | VEĆINSKI DIONIČAR | 92 |
| 16.1. | Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava..... | 92 |
| 16.2. | Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava | 92 |
| 16.3. | U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravno ili neizravno vlasništvo ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole..... | 92 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 16.4. | Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem | 92 |
| 17. | TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA | 93 |
| 17.1. | Podaci o transakcijama s povezanim osobama | 93 |
| 18. | FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA | 94 |
| 18.1. | Povijesne financijske informacije | 94 |
| 18.2. | Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije | 95 |
| 18.3. | Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija | 95 |
| 18.4. | Pro forma financijske informacije | 98 |
| 18.5. | Politika dividendi | 99 |
| 18.6. | Sudski i arbitražni postupci | 99 |
| 18.7. | Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja | 99 |
| 19. | DODATNE INFORMACIJE | 100 |
| 19.1. | Temeljni kapital | 100 |
| 19.2. | Ugovor o osnivanju i statut društva | 102 |
| 20. | ZNAČAJNI UGOVORI | 103 |
| 20.1. | Sažetak svakog značajnog ugovora | 103 |
| 21. | DOSTUPNI DOKUMENTI | 105 |
| V. | OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU | 106 |
| 1. | ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA | 106 |
| 1.1. | Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru | 106 |
| 1.2. | Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru | 107 |
| 1.3. | Izjave ili izvješća stručnjaka | 108 |
| 1.4. | Informacije od strane trećih osoba | 110 |
| 1.5. | Odobrenje nadležnog tijela | 110 |
| 2. | ČIMBENICI RIZIKA | 111 |
| 2.1. | Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice | 111 |
| 3. | KLJUČNE INFORMACIJE | 112 |
| 3.1. | Izjava o obrtnom kapitalu | 112 |
| 3.2. | Kapitalizacija i zaduženost | 113 |
| 3.3. | Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu | 114 |
| 3.4. | Razlozi za ponudu i korištenje primitaka | 115 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 4. | INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE | 116 |
| 4.1. | Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje | 116 |
| 4.2. | Propisi na temelju kojih su Dionice izrađene | 116 |
| 4.3. | Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku | 116 |
| 4.4. | Valuta izdanja vrijednosnih papira | 116 |
| 4.5. | Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava | 116 |
| 4.6. | U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su dionice izrađene i/ili izdani ili će biti izrađeni i/ili izdani | 118 |
| 4.7. | U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira | 118 |
| 4.8. | Opis svih ograničenja prenosivosti vrijednosnih papira | 118 |
| 4.9. | Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanjima, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja | 118 |
| 4.10. | Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavateljevih redovnih dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini | 119 |
| 4.11. | Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica | 119 |
| 4.12. | Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća | 121 |
| 4.13. | Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu | 121 |
| 5. | UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA | 122 |
| 6. | UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA | 123 |
| 6.1. | Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na Uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ . | 123 |
| 6.2. | Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje | 123 |
| 6.3. | Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenjem vrijednosnih papira na Uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose | 123 |
| 6.4. | Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze | 123 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 6.5. | Stabilizacija: kad je Izdavalelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije..... | 123 |
| 6.6. | Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (green shoe) | 123 |
| 7. | IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI | 124 |
| 8. | TROŠAK IZDANJA/PONUDE | 124 |
| 9. | RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKO STRUKTURE | 124 |
| 10. | DODATNE INFORMACIJE..... | 125 |
| 10.1. | Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali..... | 125 |
| 10.2. | Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlaštene revizori i o tome sastavili izvješće..... | 125 |
| VI. | PRILOZI PROSPEKTU | 126 |
| 1. | GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020. I GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019. I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 31. PROSINCA 2018. I 31. PROSINCA 2017. | 126 |
| 2. | STATUT IZDAVATELJA | 127 |

II. SAŽETAK

1. Uvod, s upozorenjima

Ovaj prospekt se odnosi na uvrštenje na Uređeno tržište Dionica Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijskog dioničkog društva, sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060000978, osobni identifikacijski broj (OIB): 66669628743, međunarodni identifikacijski broj (ISIN): HRVIDURA0009 ("Prospekt").

Identifikator pravne osobe (broj LEI) Izdavatelja je: 747800H0KCA9Y55BZI68.

Ovaj Prospekt je sastavio Izdavatelj. Kontakt podaci Izdavatelja su: Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Tel: 020-500-300, e mail: finance@villa-dubrovnik.hr.

Ovaj Prospekt je odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga ("HANFA") rješenjem od dana 16. srpnja 2020.

Kontakt podaci HANFA-e su: (adresa) Franje Račkoga 6, HR-10000 Zagreb; (telefaks) +385 1 6173 200; (elektronička pošta) info@hanfa.hr.

Ovime se skreće pažnja ulagatelja na sljedeća ključna upozorenja:

- (i) sažetak je potrebno čitati kao uvod u Prospekt;
- (ii) ulagatelj bi svaku odluku o ulaganju u vrijednosne papire trebao temeljiti na razmatranju Prospekta kao cjeline;
- (iii) ako se sudu podnese tužba koja se odnosi na informaciju sadržanu u Prospektu, tužitelj ulagatelj može biti obvezan, prema nacionalnom pravu, snositi troškove prijevoda Prospekta prije nego što započne sudski postupak ili tijekom samog postupka;
- (iv) da građanskopravnoj odgovornosti podliježu samo osobe koje su sastavile sažetak, ali samo ako sažetak dovodi u zabludu, ako je netočan ili nedosljedan, kada ga se čita zajedno s drugim dijelovima Prospekta ili ne pruža, kad ga se čita zajedno s drugim dijelovima prospekta, ključne informacije kako bi se ulagateljima pomoglo pri razmatranju ulaganja u takve vrijednosne papire i
- (v) u slučaju pada vrijednosti Dionica ili neisplate dividende, ulagatelj u Dionice može izgubiti cjelokupni uloženi kapital ili dio njega.

2. Ključne informacije o Izdavatelju

2.1. Tko je Izdavatelj vrijednosnih papira?

Izdavatelj Dionica je Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, osnovano u skladu s pravom Republike Hrvatske, sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku pod brojem (MBS): 060000978, osobni identifikacijski broj (OIB): 66669628743 ("Izdavatelj").

Osnovna djelatnost Izdavatelja je pružanje usluge smještaja u hotelu Villa Dubrovnik smještenog u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6.

Glavne djelatnosti Izdavatelja su: taksi prijevoz na vodi, frizerski salon i saloni za uljepšavanje, djelatnost za njegu i održavanje tijela, prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu te prijevoz za vlastite potrebe, pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (*catering*), kupnja i prodaja robe, obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu, zastupanje inozemnih i domaćih tvrtki i osoba, poslovanje nekretninama, posredovanje u prometu nekretninama, iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, iznajmljivanje plovila (*charter*), *rent a car*, taksi prijevoz, usluge turističke agencije, turističke usluge u nautičkom turizmu, turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl., turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti, javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu, prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima, povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu, promidžba (reklama i propaganda) i mjenjački poslovi.

Dioničari Izdavatelja su:

| Nositelj računa | Količina vrijednosnih papira | % udjela u temeljnom kapitalu |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Martimus B.V. | 423.310 | 51,00% |
| Dogus Croatia d.o.o. | 320.375 | 38,60% |
| CERP, Republika Hrvatska | 50.854 | 6,13% |
| Vukadin Zvonimir | 4.095 | 0,49% |
| Ivanović Marko | 2.492 | 0,30% |
| Pavlović Ante | 2.206 | 0,27% |
| Paškvan-Bula Marina | 1.858 | 0,22% |
| Čleković Mikaela | 1.531 | 0,18% |
| Krišinić Vedrana | 1.433 | 0,17% |
| Jurjević-Kršinić Biserka | 1.432 | 0,17% |
| Ostali dioničari, fizičke osobe | 20.433 | 2,47% |
| Ukupno | 830.019 | 100,00% |

Izvor: www.skdd.hr

Društvo MARTIMUS (koje drži 51% ukupnog broja dionica Izdavatelja) većinski je dioničar Izdavatelja i ostvaruje izravnu kontrolu nad Izdavateljem. Kontrola se vrši ostvarivanjem prava koja proizlaze iz dionica Izdavatelja sukladno pozitivnim zakonskim propisima te Statutu Izdavatelja. Izdavatelj nema sklopljene poduzetničke ugovore koji bi potencijalno mogli utjecati na kontrolu nad Izdavateljem, a koliko je Izdavatelju poznato, ne postoji ni drugi način kontrole nad Izdavateljem te stoga nisu donesene mjere kojima bi se zloupotreba kontrole izbjegla.

Član Uprave Izdavatelja: Mirna Lončar Stražičić, članica Uprave

Članovi Nadzornog Odbora Izdavatelja: Cem Ecevit, predsjednik Nadzornog odbora
Eryigit Umur, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
Jacques Louis Morand, član Nadzornog odbora

Ovlašteni revizor Izdavatelja je: PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640

2.2. Koje su ključne financijske informacije u pogledu Izdavatelja?

Tablica 1 - Račun dobiti i gubitka Izdavatelja

| u tisućama kuna | 2020. | 2019. | 2018. |
|---|---------|--------|--------|
| Ukupni prihodi | 16.043 | 58.421 | 53.920 |
| Operativna dobit | (8.876) | 16.093 | 9.362 |
| Neto dobit | (7.381) | 12.212 | 6.625 |
| Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu | -73% | 8% | n/p |
| Zarada po dionici | (8,89) | 14,71 | 7,98 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Tablica 2 - Bilanca Izdavatelja

| u tisućama kuna | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Ukupna imovina | 122,911 | 127,173 | 132,822 |
| Ukupno kapital | 95,662 | 103,043 | 94,981 |
| Neto financijski dug (dugoročni krediti plus obveze za najam plus kratkoročni krediti minus novac i novčani ekvivalenti) | 5,314 | 2,073 | 25,555 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 3 - Izvještaj o novčanim tokovima Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|---|----------------|--------------|-------------|
| Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti | 1.134 | 25.213 | 13.946 |
| Neto novčani tijek od investicijskih aktivnosti | (3.973) | 3.246 | (973) |
| Neto novčani tijek od financijskih aktivnosti | (125) | (23.518) | (12.835) |
| Ukupni neto novčani tijek od poslovnih, investicijskih i financijskih aktivnosti | (2.964) | 4.941 | 138 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Tablica 4 - Alternativne mjere uspješnosti

u tisućama kuna

| Pokazatelj | Izračun | 2020. | 2019. (prepravljeno) | 2018. |
|---|--|---------|-------------------------|---------|
| Poslovni prihodi | - | 15.643 | 58.119 | 52.837 |
| Poslovni rashodi | - | 24.519 | 42.026 | 43.475 |
| Amortizacija | - | 7.783 | 7.879 | 8.897 |
| EBITDA | Ukupni poslovni prihodi umanjeni za ukupne poslovne rashode i uvećani za trošak amortizacije | (1.093) | 23.972 | 18.259 |
| EBITDA marža | EBITDA podijeljena s ukupnim poslovnim prihodima | -7% | 41% | 35% |
| Poslovni rashodi bez amortizacije | Poslovni rashodi umanjeni za amortizaciju | 16.736 | 34.147 | 34.578 |
| Kratkotrajna imovina | - | 12.181 | 10.834 | 10.073 |
| Kratkoročne obveze | - | 22.214 | 21.819 | 28.346 |
| Koeficijent tekuće likvidnosti | Izračunat kao omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza Izdavatelja | 0,55 | 0,50 | 0,36 |
| Ukupne obveze | - | 27.249 | 24.130 | 37.841 |
| Ukupna imovina | - | 122.911 | 127.173 | 132.822 |
| Koeficijent zaduženosti | Izračunat je kao omjer ukupnih obveza Izdavatelja i ukupne imovine Izdavatelja | 0,22 | 0,19 | 0,28 |
| Vlastiti kapital | - | 95.662 | 103.043 | 94.981 |
| Koeficijent vlastitog financiranja | Izračunat je kao omjer vlastitog kapitala i ukupne imovine Izdavatelja | 0,78 | 0,81 | 0,72 |

Izvor: Interni izvori Izdavatelja i Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 4 – napomena: U Godišnjem izvješću za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. prepravljeno je iznos usporedne 2019. godine u liniji Kratkotrajna imovina za 111 tisuća HRK, predujmovi za materijalnu imovinu su klasificirani kao kratkotrajna, a ne dugotrajna imovina.

2.3. Koji su ključni rizici specifični za Izdavatelja?

2.3.1. Rizik turističke grane gospodarstva i rizik promjene turističkih trendova

Značajan utjecaj na turistička kretanja ima i šira politička situacija, porast terorizma, ali i krize vezane uz izbjegličke valove sa Srednjeg Istoka. Republika Hrvatska, kao članica NATO-a, izložena je sigurnosnom riziku od terorističkih napada. Turistička djelatnost iznimno je osjetljiva na pitanja sigurnosti i svaki mogući teroristički napad mogao bi na dulje vrijeme destabilizirati cjelokupnu turističku djelatnost, a time i Izdavatelja i njegovo poslovanje. Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju fenomeni povezani s klimatskim uvjetima (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavljaju i potencijalne virusne epidemije i pandemije, kao što je recentni slučaj pandemije COVID-19, čije širenje u cijelom svijetu trenutno ima negativan utjecaj na svjetsku ekonomiju, a posebice na turizam.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.2. Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je nemogućnost Izdavatelja da osigura dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje tekućih obveza. Izdavatelj posluje u sektoru turizma u kojem jednu od najočitijih posljedica odnosa turističke aktivnosti i čimbenika poput vremenskih prilika i blagdana čini upravo sezonalnost turističke djelatnosti. Budući da je sezonalnost u turizmu intenzivno izražena, popunjenost smještajnih kapaciteta Izdavatelja još uvijek u većoj mjeri ovisi o čimbenicima sezonalnosti. Pandemija COVID-19 izmijenila je poziciju izloženosti riziku likvidnosti Izdavatelja nakon datuma bilance 31. prosinca 2019. te je rizik porastao zbog globalne situacije u svijetu uzrokovane pandemijom koja je imala znatan utjecaj na poslovanje Izdavatelja te ostvarene rezultate u 2020. S ciljem smanjenja ekonomskog utjecaja pandemije COVID-19 na poslovanje i likvidnost Izdavatelja, Izdavatelj je koristio i namjerava nastaviti koristiti sve dostupne mjere Vlade RH za pomoć gospodarstvu te je na trenutnu situaciju reagirao donošenjem odgovarajućih odluka i vođenjem prilagođenih poslovnih aktivnosti kao što su odgoda ili otkazivanje nepotrebnih radova na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova, dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih troškova za poslovanje i održavanje nivoa usluge, uz osiguranje dodatnog financiranja, kao i kontinuiranu potporu Dogus Grupe.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.3. Ekološki rizik

Ekološki rizici mogu utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.4. Rizik pandemije COVID-19

Globalno gledajući, širenje pandemije COVID-19 značajano je negativno utjecalo na svjetsku ekonomiju, poglavito na turizam, od kad je WHO u siječnju 2020. proglasio epidemiju globalnom zdravstvenom opasnosti. Budući da je većina zemalja svijeta tijekom 2020. u nekoliko navrata uvela zabranu putovanja, karantenu te druge protupandemijske mjere, a isto se nastavilo i tijekom 2021., spremnost turista na putovanja je, u doglednoj budućnosti, snažno obeshrabrena. Izdavatelj se u 2020. primarno usredotočio na ublažavanje utjecaja pandemije COVID-19 na njegovo poslovanje te prilagođavanje poslovnih aktivnosti novonastaloj situaciji koja je dovela do značajnog pada prihoda i financijskog rezultata. Izdavatelj je poduzeo opsežne mjere te pripremio i pokrenuo sveobuhvatne postupke upravljanja krizama, osiguranja likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, kao i uspostavio transparentnu i kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima). S obzirom na neizvjesnu situaciju vezanu uz pandemiju COVID-19, teško je prognozirati tijek sezone 2021. iako se očekuje da će pandemija imati snažan utjecaj na turističku sezonu i ostvarivanje prihoda i u 2021. Turistička sezona 2021. uvelike će ovisiti o broju avionskih letova za Dubrovnik, broju zaraženih u RH i inozemstvu, mjerama vezanima za ulazak stranaca u RH te procijepljenosti stanovništva, kao i protupandemijskim mjerama u inozemstvu. Budući da je trenutna situacija veoma neizvjesna, a predviđanja se mijenjaju, teško je procijeniti tijek poslovanja u 2021. te je Izdavatelj stoga razvio tri plana prilagodbe poslovanja u odnosu na tijek pandemije, kao i nastavio primjenu mjera iz 2020. te uveo određene nove mjere s ciljem prilagodbe poslovanja trenutnim uvjetima. Ako se negativne ekonomske okolnosti uzrokovane pandemijom COVID-19 nastave i tijekom ljetne sezone 2021., Izdavatelj uz primjenu poduzetih mjera za osiguranje likvidnosti ne predviđa lošije učinke nego u 2020.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.5. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj, stabilnost cijena te posebice na kretanje tečaja kune kao domaće valute u odnosu na najznačajnije svjetske valute, prvenstveno u odnosu na valutu euro. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj i rizik cjenovne stabilnosti nisu prepoznati kao ključni makroekonomski rizici za Izdavatelja, obzirom na činjenicu da je većina noćenja ostvarena od stranih gostiju (posebice iz Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske te Sjedinjenih Američkih Država) čija kupovna moć i razina potražnje ne ovisi o gospodarskoj situaciji Republike Hrvatske. Veći poremećaji stope inflacije značajno bi negativno utjecali

na ulazne cijene sirovina, usluga i cijenu rada. Održavanje cjenovne stabilnosti u Republici Hrvatskoj prvi je na listi ciljeva Hrvatske narodne banke, koja je od uvođenja hrvatske valute kune 30. svibnja 1994. vrlo uspješna u ostvarivanju toga cilja. Iz navedenoga razloga, Izdavalatelj očekuje daljnju stabilnost cijena u Republici Hrvatskoj uz niske godišnje stope inflacije. Kao najznačajniji makroekonomski rizik Izdavalatelj ističe gospodarsku situaciju na najznačajnijim emitivnim tržištima država Europske unije jer ista izravno utječe na kupovnu moć gostiju koja diktira potražnju za uslugama Izdavalatelja. S obzirom na to da je pandemija COVID-19 značajno zahvatila gotovo sve zemlje svijeta, pa tako i Ujedinjeno Kraljevstvo Velike Britanije i Sjeverne Irske te Sjedinjene Američke Države, zemlje čiji državljani su do početka pandemije ostvarivali većinu noćenja u kapacitetima Izdavalatelja, pandemija je značajno utjecala na priljev turista prvenstveno zbog niza protupandemijskih mjera koje su u nekoliko navrata bile na snazi u gotovo svim zemljama svijeta pa tako i u RH, što je znatno utjecalo na turizam na globalnoj razini. Prema podacima UNWTO-a, dolazak stranih turista u Europi od siječnja do listopada 2020. smanjen je za čak 68% (Izvor: web-stranica UNWTO-a), što je utjecalo i na poslovanje Izdavalatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.6. Rizik konkurencije

Uvjeti poslovanja na hrvatskom tržištu zahtjevniji su zbog rasta međunarodne i domaće konkurencije, ali i zbog pada potrošačke moći na domaćem tržištu i stranim tržištima orijentiranima na hrvatsko tržište. Rizik konkurencije na turističkom tržištu iznimno je velik s obzirom da druge slične turističke destinacije ulažu značajna sredstva u rast i razvoj svojih kapaciteta, kao i u marketinške aktivnosti usmjerene na dolazak turista. Već je u 2019. uočen pritisak na cijene usluge Izdavalatelja budući da konkurentske destinacije pružaju usporedive usluge po nižim cijenama u nastojanju da povrate povjerenje gostiju izgubljeno proteklih godina.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2.3.7. Rizik gubitka radne snage

S obzirom na negativne trendove odljeva radne snage iz Republike Hrvatske, a koji se pogotovo osjećaju u turističkom sektoru, postoji rizik da Izdavalatelj možda neće moći osigurati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu svojih strategija razvoja. Ne bude li Izdavalatelj u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, nedostatak radne snage s kojim bi se susreo mogao bi negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavalatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja kao **srednji**.

2.3.8. Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne investitore u Dionice Izdavalatelja. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja. Rizik promjene poreznih propisa predstavlja i vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavalatelja. Izdavalatelj je izložen i rizicima potencijalne promjene propisa u odnosu na koncesije i koncesijska odobrenja, odnosno koncesijske naknade za korištenje pomorskim dobrom. Gubitak prava na koncesiju koju Izdavalatelj koristi uslijed izmjene regulatornog okvira ili prestanka koncesije iz kojeg drugog zakonskog razloga, negativno bi utjecao na Izdavalateljevo poslovanje s obzirom na to da potražnja za uslugama koje pruža Izdavalatelj uvelike ovisi upravo o koncesiji na plaži.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavalatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.9. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta

Za potrebe ulaganja u podizanje razine kvalitete svojih hotelskih objekata, Izdavalatelj se koristi kreditnim linijama HBOR-a. Kao sredstvo osiguranja naplativosti predmetnih kredita, Izdavalatelj je u korist kreditne institucije založio nekretninu u svom vlasništvu na kojoj se nalazi hotel Villa Dubrovnik, a koja Izdavalatelju služi za obavljanje njegove osnovne djelatnosti. U slučaju značajnih poremećaja na turističkom tržištu koje bi za posljedicu imale gubitke značajnog dijela prihoda Izdavalatelja, a što bi ujedno i ugrozilo otplatu kreditnih obveza, postoji rizik da kreditne institucije u slučaju neuredne otplate kredita prisilnim ovršnim postupcima na založenoj imovini ugroze daljnje poslovanje Izdavalatelja. Radi smanjena ekonomskih posljedica pandemije COVID-19 na Izdavalatelja, u sklopu mjera Vlade RH, Izdavalatelju je na njegov zahtjev od strane HBOR-a odobren moratorij na otplatu obveza po ugovoru o kreditu do 30. lipnja 2021. te je, u sklopu mjera Vlade RH za osiguranje likvidnosti, u prosincu 2020. sklopio ugovor o klupskom kreditu kojim su osigurana dodatna novčana sredstva za poslovanje. Postoji i mogućnost pribave dodatnih novčanih sredstava u slučaju prodaje zemljišta, čiju prodaju je odobrila Glavna skupština Izdavalatelja. Razlozi za prodaju predmetne nekretnine leže u činjenici da se radi o zemljištu koje nije u neposrednom kontaktu s lokacijom hotela Villa Dubrovnik te bi njegovo privođenje svrsi za turističku

djelatnost iziskivalo ulaganje čiji povrat bi se ostvario u predugom vremenskom razdoblju. Zbog toga je Izdavatelj odlučio neaktiviranu imovinu (zemljište) prodati po tržišnoj cijeni te na taj način ojačati financijsku stabilnost. Za više informacija o prodaji navedenog zemljišta vidjeti točku 10.1. te točku 20.1. dijela IV. Prospekta.

Stoga, Izdavatelj smatra da otplata kreditnih obveza kod HBOR-a nije ugrožena unatoč smanjenju ukupnih novčanih tokova za 160%.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.10. Rizik vezan uz vremensku neograničenost poslovanja

Izdavatelj je, kao i velika većina trgovačkih društava, osnovan s ciljem neodređenog vremenskog trajanja i poslovanja, što podrazumijeva da društvo traje sve dok se ne steknu zakonski razlozi za njegov prestanak, odnosno dok dioničari ne odluče o dobrovoljnom prestanku postojanja trgovačkog društva. U odnosu na Izdavatelja treba ukazati kako, uzevši zajedno i uz istovremeni nastup, rizike turističke grane gospodarstva i rizik promjene turističkih trendova (točka [2.3.1.](#) Sažetka), rizik likvidnosti (točka [2.3.2.](#) Sažetka), rizik pandemije COVID-19 (točka [2.3.4.](#) Sažetka) te rizik makroekonomskih kretanja (točka [2.3.5.](#) Sažetka), isti mogu dovesti do upitnosti vremenski neograničenog poslovanja Izdavatelja. Pandemija COVID-19, kao i njene posljedice, nisu završene i ne mogu se sa sigurnošću odrediti pa je izvjesno da će poslovanje Izdavatelja u doglednoj budućnosti i dalje biti pod utjecajem istih. Kada se navedeno uzme u obzir u kontekstu opisanog rizika likvidnosti te zajedno s činjenicom da prema financijskim izvješćima Izdavatelja za 2020. kratkoročne obveze Društva premašuju njegovu kratkotrajnu imovinu i da Izdavatelj može biti u poteškoćama osigurati dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje tekućih obveza, proizlazi da sve skupa značajno može utjecati na mogućnost Izdavatelja da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Konačno, osjetljivost Izdavateljeve grane gospodarstva, posebno na promjene turističkih trendova koje će uslijediti zbog pandemije COVID-19, te smanjenje ekonomske moći domaćinstava dodatno izlažu Izdavatelja riziku njegovog vremenski neograničenog poslovanja. Unatoč navedenom, Izdavatelj ne očekuje poteškoće s likvidnošću uzrokovane pandemijom COVID-19 jer će se likvidnost osigurati povlačenjem sredstava osiguranih ugovorom o klupskom kreditu sklopljenim u sklopu programa mjera potpore Vlade RH zbog pandemije te potencijalnom prodajom dijela sporedne imovine. Uz navedeno, Izdavatelj poduzima aktivne mjere za ublažavanje svih gore naznačenih rizika pa time i rizika vremenski neograničenog poslovanja, a koje su usmjerene na pribavljanje financijske potpore RH, iskorištavanje poreznih i drugih olakšica i mjera uvedenih zbog pandemije COVID-19 i njenog utjecaja na sveukupno gospodarstvo RH, kao i korištenjem ponuđenog produžetka roka otplate kreditnih obveza od strane kreditnih institucija.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.4. Ključne informacije o vrijednosnim papirima

2.5. Koja su glavna obilježja vrijednosnih papira?

Podaci sadržani u ovom Prospektu odnose se na uvrštenje 830.019 redovnih dionica na ime, u ukupnom nominalnom iznosu 83.001.900,00 HRK, pojedinačnog nominalnog iznosa 100,00 HRK na Uređeno tržište. Trajanje Dionica nije unaprijed vremenski ograničeno. Dionice se vode pri Središnjem klirinškom depozitarnom društvu d.d. iz Zagreba ("SKDD") u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira VIDU-R-A i ISIN oznakom HRVIDURA0009. Dionice su izdane na temelju i u skladu sa zakonodavstvom Republike Hrvatske i pravnom stečevinom Europske unije.

Sve dionice Izdavatelja su redovne dionice istog roda. Ne postoje dionice koje ne predstavljaju kapital Izdavatelja. Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite dionice. Statutom Izdavatelja, Uprava Izdavatelja ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora Izdavatelja, tijekom pet godina od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta, a na temelju odluke Glavne skupštine od 27. lipnja 2016., donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500.950,00 HRK. O sadržaju prava iz dionica koja se izdaju na temelju navedene ovlasti te o uvjetima za izdavanje navedenih dionica, odlučuje Uprava Izdavatelja uz suglasnost Nadzornog odbora.

Dionice imateljima daju pravo glasa na Glavnoj skupštini (svaka dionica daje dioničaru pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini), pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja (dividendu) te pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja. Udjeli dioničara u dobiti određuju se odnosom nominalnih iznosa dionica prema temeljnom kapitalu Izdavatelja. Izdavatelj nema usvojene politike u vezi s dividendama niti postoje ograničenja u vezi isplate dividendi.

U slučaju stečaja Izdavatelja, tražbine dioničara po osnovi neisplaćenih dividendi bit će tražbine drugog višeg isplatnog reda te će biti podređene tražbinama prvog višeg isplatnog reda (npr. tražbine radnika) te tražbinama koje su osigurane različitim pravima, dok se tražbine dioničara po osnovi uplaćenog

iznosa za dionice mogu ostvarivati tek nakon završne diobe, u slučaju kada se u punom iznosu mogu namiriti tražbine svih stečajnih vjerovnika Izdavatelja.

2.6. Gdje će se trgovati vrijednosnim papirima?

Nakon odobrenja Prospekta, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište Zagrebačke burze. Izdavatelj ne jamči da će niti kada će uvrštenje Dionica biti odobreno od Zagrebačke burze.

2.7. Koji su ključni rizici specifični za vrijednosne papire?

2.7.1. Rizik promjene cijene Dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene dionica što može biti posljedica više čimbenika od kojih su mnogi izvan kontrole Izdavatelja. Formiranje cijene dionica na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene dionica Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

2.7.2. Rizik likvidnosti na tržištu kapitala

Na Uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje dionicama izostane, što može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu, a što može imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti Dionica.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

2.7.3. Rizik u vezi s koncentracijom vlasništva

Najveći pojedinačni dioničar Društva je poduzeće Martimus B.V. koje ima 423.310 dionica s 51% udjela u temeljnom kapitalu. Drugi značajan dioničar Društva je poduzeće Dogus Croatia d.o.o. s 320.375 dionica te 38,6% udjela u temeljnom kapitalu. Ova dva dioničara imaju prevladavajući utjecaj u ukupnoj vlasničkoj strukturi Izdavatelja te iz toga proizlazi rizik u vezi s koncentracijom vlasništva. Većinski dioničar može samostalno donijeti gotovo sve odluke na Glavnoj skupštini Izdavatelja. S obzirom da se na Uređenom tržištu prilikom trgovanja dionicama moraju spojiti odgovarajuća ponuda s jedne te odgovarajuća potražnja s druge strane, postoji određena mogućnost da se u pojedinom trenutku ili razdoblju pa i kroz duže razdoblje te i trajno, znatno smanji broj Dionica kojima se trguje ili čak dođe do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. Uslijed nedostatka odgovarajuće ponude i potražnje te izostankom aktivnog trgovanja dionicama, dolazi do otežane prodaje Dionica na Uređenom tržištu, a konačno i pada tržišne vrijednosti Dionica. Neadekvatna likvidnost na sekundarnom tržištu s obzirom na preveliku koncentraciju vlasništva u rukama dvaju dioničara može odbiti male ulagatelje od daljnjeg ulaganja u Izdavateljeve Dionice za koje je od ključne važnosti što šira vlasnička struktura.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visok**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

2.7.4. Rizici povezani s oprezivanjem ulaganja u dionice

Primitak od dividendi ili trgovanja dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Izdavatelj je u točku [4.11.](#) dijela [V](#) ovog Prospekta uključio sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Svaki imatelj dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

2.7.5. Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o brojnim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu zabranjena je isplata dividendi osim iz zadržane dobiti ili neto dobiti. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživa sredstva za potencijalne isplate dividende u budućnosti.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

3. Ključne informacije o uvrštenju za trgovanje na Uređenom tržištu

3.1. Pod kojim uvjetima i prema kojem rasporedu mogu uložiti u ovaj vrijednosni papir?

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Pod pretpostavkom odobrenja uvrštenja od strane Zagrebačke burze, po uvrštenju Dionica na Uređeno tržište, osim eventualnih vlastitih troškova povezanih s trgovanjem na sekundarnom tržištu, ne postoje troškovi koje bi snosili ulagatelji.

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća HRK.

3.2. Tko je ponuditelj i/ili osoba koja traži uvrštenje za trgovanje?

Osoba koja će tražiti uvrštenje Dionica za trgovanje na Uređeno tržište je Izdavatelj.

3.3. Zašto se ovaj prospekt izrađuje?

Ovaj Prospekt je prospekt uvrštenja svih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

III. ČIMBENICI RIZIKA

1. OPĆENITO O ČIMBENICIMA RIZIKA

Ulaganjem u vrijednosne papire pa tako i u Dionice, ulagatelji se izlažu brojnim rizicima te bi prije ulaganja svaki ulagatelj trebao detaljno proučiti sve informacije o predmetnim rizicima, zajedno s ostalim informacijama koje su navedene u Prospektu, s obzirom da bi takvo ulaganje moglo značajno utjecati na ostvarenu dobit odnosno gubitak ulagatelja.

U nastavku slijedi opis najznačajnijih čimbenika rizika za koje Izdavatelj smatra da bi mogli negativno utjecati na njegovo poslovanje, financijsko stanje, rezultate poslovanja ili planove koje bi ulagatelji trebali razmotriti prije donošenja odluke o stjecanju Dionica.

Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova negativnog utjecaja.

Svaki čimbenik rizika na odgovarajući je način opisan uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja i/ili Dionice. Pri procjeni bitnosti čimbenika rizika Izdavatelj se rukovodio zahtjevima Uredbe 2017/1129 i Smjernicama o čimbenicima rizika.

Prikazani čimbenici rizika raspoređeni su po kategorijama ovisno o njihovoj prirodi. U svakoj kategoriji najprije se navodi onaj čimbenik rizika za koji je Izdavatelj procijenio da je najbitniji u skladu s gore spomenutom procjenom bitnosti čimbenika rizika i njihovog negativnog utjecaja. Ostali čimbenici rizika u pojedinoj kategoriji su navedeni redoslijedom s obzirom na procijenjenu bitnost te je za svaki prikazani čimbenik rizika dana procjena njegove bitnosti.

Izdavatelj ne izjavljuje da su dolje navedene izjave, koje se odnose na prikaz čimbenika rizika, sveobuhvatne i isključive. Iako su ovdje opisani oni rizici i nesigurnosti koje Izdavatelj smatra značajnima, moguće je da navedeni rizici i nesigurnosti nisu jedini s kojima će se susresti Izdavatelj. Dodatni rizici i nesigurnosti, uključujući one kojih Izdavatelj trenutno nije svjestan ili se ne smatraju značajnima, također mogu imati neke ili sve naprijed navedene učinke.

Ulagatelji bi trebali pročitati i detaljne informacije navedene na drugim mjestima u ovom Prospektu (i bilo kojem drugom dokumentu na koji Prospekt upućuje), savjetovati se sa svojim stručnim savjetnicima ako to smatraju potrebnim te zauzeti vlastite stavove prije donošenja bilo kakve odluke o ulaganju.

Sukladno Uredbi 2017/1129, čimbenici rizika koji se navode u ovom Prospektu se ograničavaju isključivo na one rizike koji su specifični za Izdavatelja i/ili za Dionice te koji su bitni za donošenje utemeljene odluke o ulaganju. U ovom Prospektu se ne navode oni rizici koji bi bili općenito primjenjivi na mjerodavna tržišta i države u kojima Dogus Grupa posluje ili na slične izdavatelje.

U nastavku ovog dijela Prospekta na odgovarajući se način opisuje svaki čimbenik rizika, uz objašnjenje kako utječe na Izdavatelja ili Dionice.

Tablica 5 - Sažeti prikaz čimbenika rizika

| ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA | | |
|---|------------------------------|--|
| Financijski rizici | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Izdavatelja |
| Rizik likvidnosti | visok | visok |
| Valutni rizik | srednja | srednji |
| Kreditni rizik | niska | srednji |
| Pravni i regulatorni rizici | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Izdavatelja |
| Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa | srednja | visok |
| Rizik u vezi s nekretninama stečenim u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća te nekretninama na koje se primjenjuju odredbe Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama | niska | srednji |
| Rizici povezani uz poslovanje | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Izdavatelja |
| Rizik konkurencije | visoka | srednji |
| Rizik vezan uz vremensku neograničenost poslovanja | srednja | visok |
| Rizik sudskih i drugih postupaka | srednja | srednji |
| Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Izdavatelja |
| Rizik turističke grane gospodarstva i rizik promjene turističkih trendova | visoka | visok |
| Ekološki rizik | visoka | visok |
| Rizik makroekonomskih kretanja | visoka | visok |
| Rizik pandemije COVID-19 | visoka | visok |
| Rizik gubitka radne snage | visoka | srednji |
| Rizik gubitka poslovnih kapaciteta | srednja | visok |
| Rizik poslovnog okruženja i politički rizik | niska | visok |

| ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE | | |
|--|------------------------------|------------------------------------|
| Rizici povezani uz prirodu Dionica | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Dionice |
| Rizik neisplate dividende | srednja | srednji |
| Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja | srednja | srednji |
| Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima | srednja | nizak |
| Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje Dionicama | | |
| Rizik promjene cijene dionice | visoka | visok |
| Rizik likvidnosti na tržištu kapitala | visoka | visok |
| Rizik u vezi s koncentracijom vlasništva | visoka | visok |
| Transakcijski troškovi / naknade prilikom sekundarnog trgovanja dionicama | visoka | nizak |
| Rizik povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Uređenom tržištu | niska | visok |
| Pravni i regulatorni rizici | | |
| Čimbenik rizika | Vjerojatnost nastanka | Negativan učinak na Dionice |
| Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja dionica | niska | srednji |
| Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice | srednja | visok |
| Zakonska ograničenja ulaganja pojedinih ulagatelja | srednja | nizak |

Izvor: Izdavatelj

2. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ IZDAVATELJA

2.1. Financijski rizici

2.1.1. Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti je nemogućnost Izdavatelja da osigura dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje tekućih obveza. Nadalje, Izdavatelj posluje u sektoru turizma u kojem jednu od najočitijih posljedica odnosa turističke aktivnosti i čimbenika poput vremenskih prilika i blagdana čini upravo sezonalnost turističke djelatnosti. Budući da je sezonalnost u turizmu intenzivno izražena, popunjenost smještajnih kapaciteta Izdavatelja još uvijek u većoj mjeri ovisi o čimbenicima sezonalnosti.

Također, uslijed pandemije COVID-19 Izdavatelj je odgodio početak poslovanja u turističkoj 2020. za tri mjeseca, a u turističkoj sezoni 2021. očekuje otvaranje mjesec dana kasnije od uobičajenog. Slijedom toga, širenje koronavirusa i njegov utjecaj na globalni turizam izmijenili su poziciju izloženosti riziku za Izdavatelja nakon datuma bilance 31. prosinca 2019. te je rizik likvidnosti porastao zbog globalne situacije u svijetu uzrokovane pandemijom COVID-19 koja je imala znatan utjecaj na poslovanje Izdavatelja te ostvarene rezultate u 2020. S ciljem smanjenja ekonomskog utjecaja pandemije COVID-19 na poslovanje i likvidnost Izdavatelja, Izdavatelj je koristio i namjerava nastaviti koristiti sve dostupne mjere Vlade RH za pomoć gospodarstvu te je na trenutnu situaciju reagirao donošenjem odgovarajućih odluka i vođenjem prilagođenih poslovnih aktivnosti kao što su odgoda ili otkazivanje nepotrebnih radova na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova, dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih troškova za poslovanje i održavanje nivoa usluge, uz osiguranje dodatnog financiranja, kao i kontinuiranu potporu Dogus Grupe. Detaljnije o utjecaju pandemije COVID-19 na Izdavatelja obrazloženo je pod točkom [2.4.3.](#) Rizik pandemije COVID-19.

Izdavatelj redovito izrađuje projekcije novčanog toka na mjesečnoj, godišnjoj i dugoročnoj razini, a krajnja odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti leži na Upravi Izdavatelja koja je izgradila odgovarajući okvir za upravljanje navedenim rizikom.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.1.2. Valutni rizik

Izdavatelj je izložen valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta koje su značajne za poslovanje Izdavatelja, a prvenstveno povezanih s valutom euro. Većina prihoda od prodaje u inozemstvu, kao i ugovori sa stranim agencijama iskazani su u eurima, a obveze temeljem ugovora o kreditu također su vezane uz tečaj eura. Slijedom navedenog, kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove. Cijene usluga koje Izdavatelj pruža izražene su u eurima, a većina usluga plaća se putem kartičnog plaćanja tako da Izdavatelj zaprima uplate u kunama temeljem konverzije koju primjenjuju kartičarske kuće. Izdavatelj je stoga izložen navedenom riziku jer priljevi koje zaprima ovisе o promjeni tečaja stranih valuta ili mogućoj deprecijaciji kune u kojem slučaju će nominalni kunkski priljev biti manji.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2.1.3. Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom. Izdavatelj je izložen kreditnom riziku kod plasiranja novčanih sredstava, oročenih depozita, odobrenih zajmova, potraživanja po ugovorima i od kupaca. U skladu s prodajnom politikom Izdavatelja, suradnja se ugovara s kupcima na temelju uspješne prethodne suradnje i uz plaćanje unaprijed uplatama sigurnosnih depozita te putem kreditnih kartica (za individualne goste). U cilju smanjivanja kreditnoga rizika Izdavatelj kontinuirano prati svoju izloženost prema kupcima i ugovornim partnerima s kojima posluje te njihovu kreditnu sposobnost. Prije potpisivanja značajnijih ugovora s inozemnim poslovnim partnerima, Izdavatelj provjerava njihov bonitet.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, negativan utjecaj rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2.2. Pravni i regulatorni rizici

2.2.1. Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa

Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne ulagatelje u Dionice Izdavatelja. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmete oporezivanja.

Fiskalnu politiku Republike Hrvatske karakterizira nekonzistentnost te je porezni sustav više instrument povećanja proračunskih prihoda povećanjima poreznih stopa, nego rezultat dugotrajne strategije razvoja gospodarstva.

Rizik promjene poreznih propisa predstavlja i vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Izdavatelja. Rizik promjene poreznih i drugih propisa predstavlja značajan rizik za potencijalne investitore u Dionice Izdavatelja. Ovaj rizik reflektira se i kroz moguće promjene poreznih stopa, ali i predmeta oporezivanja.

Učestalim promjenama propisa povezanih s poreznim nametima gospodarstvu, koje se vrlo često događaju nakon što je Izdavatelj već usvojio poslovnu politiku i plan za sljedeću poslovnu godinu te ugovorio komercijalne uvjete s poslovnim partnerima, u bitnome se narušava financijski položaj Izdavatelja i ugrožavaju planovi daljnjih ulaganja, a time i povjerenje ulagatelja.

S obzirom da hrvatski zakonodavac mora voditi računa o konkurentnosti turističkoga sektora u odnosu na druge mediteranske zemlje, mišljenje je Izdavatelja kako ne postoji prevelik prostor za daljnja povećanja poreznih stopa, štoviše, vidljivi su naponi u smanjenju pojedinih poreza radi povećanja konkurentnosti ugostiteljstva i turizma (smanjenje PDV-a na 13% koje je stupilo na snagu 1. siječnja 2020.).

Izdavatelj, prema zakonskim propisima, pored cijene svoje usluge i pripadajućih poreznih davanja, naplaćuje još i boravišnu pristojbu od svakog gosta. Povećanje iznosa boravišnih pristojbi moglo bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavatelja s obzirom na to da bi povećanjem boravišne pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge pružatelja koji se nalaze u konkurenciji s Izdavateljem.

Izdavatelj je izložen i rizicima potencijalne promjene propisa u odnosu na koncesije i koncesijska odobrenja, odnosno koncesijske naknade za korištenje pomorskim dobrom.

Naime, Izdavatelj je na temelju odluke Republike Hrvatske, Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za gospodarstvo i more, KLASA: 947/-07/17-01/135, URBROJ: 2117/1-08-18-16 od 10. svibnja 2018. postao koncesionarom na pomorskom dobru odnosno na plaži (kopneni i morski dio pomorskog dobra na dijelu obale/akvatorija) ispred Izdavateljevog hotela Villa Dubrovnik za razdoblje od 10 (deset) godina. Pravo na korištenje plažom ispred hotela Villa Dubrovnik važan je čimbenik kvalitete i atraktivnosti usluga koje pruža Izdavatelj jer temeljem koncesije Izdavatelj ima pravo postavljati suncobrane i ležaljke na koncesioniranom području, što znatno unaprjeđuje kvalitetu usluge koju Izdavatelj pruža u sklopu svojega hotela Villa Dubrovnik, pogotovo uzimajući u obzir da je primarna popunjenost smještajnih kapaciteta za vrijeme sezone kupanja. Iz tog razloga su neposredna blizina plaže i sadržaji koji se na njoj pružaju od strane Izdavatelja važni čimbenici koji posjetitelji uzimaju u obzir prilikom odabira smještajnih kapaciteta. Gubitak prava na koncesiju uslijed izmjene regulatornog okvira ili prestanka koncesije iz kojeg drugog zakonskog razloga, negativno bi utjecao na Izdavateljevo poslovanje s obzirom na to da potražnja za uslugama koje pruža Izdavatelj uvelike ovisi upravo o koncesiji na plaži. Mogućnost korištenja plažom kojoj pristup imaju posjetitelji Izdavatelja je važan čimbenik koji Izdavatelja stavlja u komparativnu prednost prema drugim pružateljima istih usluga koji nemaju mogućnosti pružanja navedenih sadržaja i usluga. U slučaju gubitka koncesije, postoji vjerojatnost da bi interes turista i potencijalnih posjetitelja za Izdavateljevim smještajnim kapacitetima pao te bi to negativno utjecalo i na sveukupno poslovanje Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.2.2. Rizik u vezi s nekretninama stečenim u skladu s odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća te nekretninama na koje se primjenjuju odredbe Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama

Izdavatelj je, kao i slična turistička trgovačka društava u Republici Hrvatskoj, prošao (sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća) postupak pretvorbe iz poduzeća s društvenim kapitalom u trgovačko društvo kojem su poznati vlasnici.

U postupku pretvorbe Izdavatelj je bio obavezan dostaviti podatke o nekretninama koje koristi te uključiti te nekretnine u procjenu vrijednosti svog temeljnog kapitala. Hrvatski fond za privatizaciju nadgledao je cjelokupni postupak pretvorbe i odlučivao je li procjena vrijednosti temeljnog kapitala provedena u skladu s pozitivnim propisima i je li procijenjena imovina stvarno ispunjavala uvjete za procjenu u vrijednost temeljnog kapitala Izdavatelja u postupku pretvorbe.

Rezultat provedenog postupka pretvorbe kod Izdavatelja, kao i kod drugih sličnih turističkih društava u Republici Hrvatskoj, jest taj da je dio nekretnina koje je Izdavatelj koristio procijenjen u vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe, a dio nije. Takvo neprocjenjivanje dijela turističkog zemljišta dovelo je do onemogućavanja turističkih društava nastalih pretvorbom, uključujući i Izdavatelja, da na takvom zemljištu u svoju korist provedu uknjižbu prava vlasništva.

Izdavatelj je u sklopu postupka privatizacije, temeljem odluke Hrvatskog fonda za privatizaciju, proveo uknjižbu prava vlasništva na većini nekretnina. U tijeku je jedan upravni postupak vezano uz povrat nekretnina. S obzirom na činjenicu da je nekretnine koje su predmet spora Izdavatelj stekao u procesu pretvorbe i privatizacije te da je Hrvatski fond za privatizaciju izvršio rezervaciju primjerenog broja dionica Izdavatelja u iznosu procijenjene vrijednosti

spornih zemljišnoknjižnih čestica o kojima se vodi postupak, navedenim se umanjuje rizik povrata nekretnina te utjecaj postupaka na pravo vlasništva nekretnina Izdavatelja.

Izdavatelj koristi i određene dijelove zemljišta koje su u posebnom pravnom režimu temeljem propisa koji reguliraju pomorsko dobro, javno dobro i sl. Na pomorskom dobru se ne može stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi. Sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama, pomorsko dobro se koristi na temelju koncesije. U slučaju da dio nekretnine Izdavatelja koji se nalazi uz morsku obalu bude proglašen pomorskim dobrom, Izdavatelj će izgubiti pravo vlasništva nad tim dijelom nekretnina. S obzirom da je za gospodarsko korištenje pomorskog dobra nužno sklopiti ugovor o koncesiji u svrhu daljnjeg korištenja pomorskog dobra, Izdavatelj će morati sklopiti takve ugovore ako želi i dalje koristiti te nekretnine. Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru za gospodarsko korištenje obale/akvatorija odnosno uređene obale ispred hotela Villa Dubrovnik sklopljen je 1. lipnja 2018. između Dubrovačko-neretvanske županije i Izdavatelja. Koncesija se daje na vremensko razdoblje od 10 (deset) godina od dana sklapanja navedenog ugovora, odnosno do 1. lipnja 2028.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska** te bi u slučaju ostvarenja predmetnog rizika njegov utjecaj na Izdavatelja bio **srednji**.

2.3. Rizici povezani uz poslovanje

2.3.1. Rizik konkurencije

Uvjeti poslovanja na hrvatskom tržištu zahtjevni su zbog rasta međunarodne i domaće konkurencije, ali i zbog pada potrošačke moći na domaćem tržištu i stranim tržištima orijentiranim na hrvatsko tržište. Rizik konkurencije na turističkom tržištu iznimno je velik s obzirom na to da druge slične turističke destinacije ulažu značajna sredstva u rast i razvoj svojih kapaciteta, kao i u marketinške aktivnosti usmjerene na dolazak turista. Konkurencija se bazira, između ostalog, na cijeni, kvaliteti i sadržaju turističke ponude na području dubrovačke rivijere te drugih domaćih i stranih turističkih odredišta. Posljednjih godina, porastom ulaganja u smještajne te ugostiteljske kapacitete, razina konkurencije u domaćem turizmu se povećala. Uzimajući u obzir velik broj hotela (raznih kategorija) na dubrovačkoj rivijeri, kao i iznajmljivača privatnih smještaja na istom području, Izdavatelj smatra kako je rizik konkurencije na tržištu velik.

U okolnostima rastuće konkurencije drugih mediteranskih zemalja, osobito Grčke i Turske (čija su tržišta proteklih godina bila snažno pogođena ekonomskom krizom i migrantskom krizom) već je u 2019. uočen pritisak na cijene usluge Izdavatelja budući navedene destinacije pružaju usporedive usluge po nižim cijenama u nastojanju da povrate povjerenje gostiju izgubljeno proteklih godina. Izdavatelj očekuje da će se ovakav trend nastaviti i sljedećih nekoliko turističkih sezona, osim ako ne dođe do izbijanja novih migrantskih kriza, a što bi ponovo moglo utjecati na gubitak tržišnih udjela konkurencije na Mediteranu, osobito Turske.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2.3.2. Rizik vezan uz vremensku neograničenost poslovanja

Izdavatelj je, kao i velika većina trgovačkih društava, osnovan s ciljem neodređenog vremenskog trajanja i poslovanja, što podrazumijeva da društvo traje sve dok se ne steknu zakonski razlozi za njegov prestanak, odnosno dok dioničari ne odluče o dobrovoljnom prestanku postojanja trgovačkog društva. Dakle, u odnosu na svako trgovačko društvo osnovano na neodređeno vrijeme postoji mogućnost nastanka okolnosti koje mogu dovesti do

takve financijske situacije društva u kojima je daljnje poslovanje neodrživo i/ili neisplativo. Na nastanak takvih okolnosti utječe niz rizika koji, ako dođe do istodobnog izraženog nastupa svih ili većine takvih rizika, mogu dovesti do toga da se okolnosti poslovanja trgovačkog društva svedu na mjeru na kojoj je odluka o prestanku društva izgledna - ekonomski opravdana i nužna ili čak zakonski obvezna. U odnosu na Izdavatelja treba ukazati kako, uzevši zajedno i uz istovremeni nastup, rizike turističke grane gospodarstva i rizik promjene turističkih trendova (točka [2.4.1.](#) dijela [III.](#) Prospekta), rizik likvidnosti (točka [2.1.1.](#) dijela [III.](#) Prospekta), rizik pandemije COVID-19 (točka [2.4.3.](#) dijela [III.](#) Prospekta) te rizik makroekonomskih kretanja (točka [2.4.4.](#) dijela [III.](#) Prospekta), isti mogu dovesti do upitnosti vremenski neograničenog poslovanja Izdavatelja. Pandemija COVID-19, kao i njene posljedice, nisu završene i ne mogu se sa sigurnošću odrediti pa je izvjesno da će poslovanje Izdavatelja u doglednoj budućnosti i dalje biti pod utjecajem istih (više detalja o utjecaju pandemije niže u točki [2.4.3.](#) (rizik pandemije COVID-19)). Kada se navedeno uzme u obzir u kontekstu ranije opisanog rizika likvidnosti (točka [2.1.1.](#) dijela [III.](#) Prospekta) te zajedno s činjenicom da prema financijskim izvješćima Izdavatelja za 2020. kratkoročne obveze Društva premašuju njegovu kratkotrajnu imovinu i da Izdavatelj može biti u poteškoćama osigurati dostatna raspoloživa novčana sredstva za podmirenje tekućih obveza, proizlazi da sve skupa značajno može utjecati na mogućnost Izdavatelja da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Konačno, osjetljivost Izdavateljeve grane gospodarstva, posebno na promjene turističkih trendova koje će uslijediti zbog pandemije COVID-19, te smanjenje ekonomske moći domaćinstava (do koje je došlo zbog zatvaranja gospodarstava na emitivnim tržištima od ključne važnosti za turizam u Republici Hrvatskoj), dodatno izlažu Izdavatelja riziku njegovog vremenski neograničenog poslovanja. Unatoč navedenom, Izdavatelj ne očekuje poteškoće s likvidnošću uzrokovane pandemijom COVID-19 jer će se likvidnost osigurati povlačenjem sredstava osiguranih ugovorom o klupskom kreditu sklopljenim s dvije banke u prosincu 2020. u sklopu programa mjera potpore Vlade RH zbog pandemije te potencijalnom prodajom dijela sporedne imovine. Uz navedeno, Izdavatelj poduzima aktivne mjere za ublažavanje svih gore naznačenih rizika pa time i rizika vremenski neograničenog poslovanja, a koje su usmjerene na pribavljanje financijske potpore Republike Hrvatske te iskorištavanja poreznih i drugih olakšica i mjera uvedenih zbog pandemije COVID-19 i njenog utjecaja na sveukupno gospodarstvo Republike Hrvatske, kao i korištenjem ponuđenog produžetka roka otplate kreditnih obveza od strane kreditnih institucija.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.3.3. Rizik sudskih i drugih postupaka

Izdavatelj vodi nekoliko sporova, većinom parnične postupke te postupak koji se vodi radi povrata odnosno naknade oduzete imovine. Nekoliko sporova Izdavatelj vodi kao pravni sljednik društva HTP Dubrovnik, uz ostale pravne sljednike navedenog društva, a koji su većinom sporovi proizlaze iz ugovora vezanih uz izgradnju turističkog naselja Zlatni Potok. Iako je protiv Izdavatelja u tijeku postupak radi povrata odnosno naknade oduzete imovine, ne postoji opasnost gubitka prava Izdavateljeva vlasništva nad nekretninama koje su predmet postupka jer će eventualna naknada za oduzetu imovinu koja se ima isplatiti podnositeljima zahtjeva biti u dionicama koje je Hrvatski fond za privatizaciju prenio Centru za restrukturiranje.

Kao jedan od predmeta s najvišom vrijednosti predmeta spora, Izdavatelj ističe onaj s društvom ADRIATIC GLOBAL d.o.o. putnička agencija koji se vodi protiv Izdavatelja radi naknade štete u kojoj bi potencijalna šteta koju bi Izdavatelj morao platiti zajedno sa zateznim kamatama i troškovima postupka iznosila oko 2.500 tisuća HRK te je Izdavatelj već izvršio

rezervaciju iznosa glavnice na ime naknade štete vezano uz ovaj sudski spor. Trenutno je postupak u stadiju odlučivanja pred drugostupanjskim sudom povodom žalbe Izdavatelja. Iako ishod ovog spora trenutno nije izvjestan, Izdavatelj ističe kako je povodom njegove (usvojene) žalbe drugostupanjski sud već jednom vratio postupak na odlučivanje prvostupanjskom.

Slijedom svega navedenog, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj na Izdavatelja kao **srednji**.

2.4. Rizici povezani uz okruženje i odnose s Republikom Hrvatskom

2.4.1. Rizik turističke grane gospodarstva i rizik promjene turističkih trendova

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana, s tendencijama porasta važnosti u budućnosti.

Jedan od najvažnijih sektora u turizmu je hotelijerstvo, koje je osnovna djelatnost Izdavatelja. Specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijek radnih procesa, nemogućnost uskladištenja turističkog proizvoda, stalna pripravnost radnika i sredstava za proizvodnju i obavljanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta (klijenta), odnosno njegovom rezervacijom, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potreba stalnog prilagođavanja njihovim zahtjevima, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature, određena živčana napetost i slično), nemogućnost preciznog planiranja i raspodjele proizvodnje te obavljanja usluga u vremenu, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost potpunog stalnog usklađivanja broja radnika i razine zaposlenosti kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost (kao što je to detaljnije obrazloženo pod točkom [2.1.1.](#) Rizik likvidnosti) koju uzrokuju fenomeni povezani s klimatskim uvjetima (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Iako nije zanemariv broj gostiju koji Izdavateljev hotel posjećuje u poslovne svrhe, ipak se Izdavateljevi smještajni kapaciteti koriste pretežito za ljetni odmorišni turizam čija uspješnost je uvelike determinirana prirodnim uzrocima.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavljaju i potencijalne virusne epidemije i pandemije, kao što je recentni slučaj pandemije COVID-19, čije širenje u cijelom svijetu trenutno ima veliki negativan utjecaj na svjetsku ekonomiju, a posebice na turizam.

Detaljnije o utjecaju pandemije COVID-19 na Izdavatelja obrazloženo je pod točkom [2.4.3.](#) Rizik pandemije COVID-19.

Slijedom toga, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visoki**.

2.4.2. Ekološki rizik

Ekološki rizici mogu utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale. Klimatske promjene, poput

dugih kišnih ili sušnih razdoblja, mogu izravno utjecati na duljinu boravka gostiju u smještajnim kapacitetima Izdavatelja. Budući u dubrovački akvatorij tijekom turističke sezone uplovljava veliki broj megacruisera postoji realna opasnost od onečišćenja s nekog od takvih plovila kao i mogućnost njihove havarije ili sudara.

Također, ovome se mogu pribrojiti i ekološke posljedice sezonalnosti turizma povezane s premašivanjem ekološkog kapaciteta Dubrovnika u sezonskim mjesecima što može rezultirati i narušavanjem ekološke ravnoteže flore i faune. U takvim okolnostima ekološko zagađenje bi moglo zahvatiti i plaže kojima se Izdavatelj koristi što može imati iznimno negativni utjecaj na njegovo poslovanje. Ovom se mogu pribrojiti razne druge prirodne katastrofe i elementarne nepogode kao što su požari (koji nisu rijetkost u dubrovačkom području), poplave i potresi (Dubrovnik je smješten na iznimno trusnom području na kojem su manje ili jače katastrofalni potresi već zabilježeni tijekom povijesti). Potrebno je istaknuti i da Dubrovnik kao turistička destinacija privlači turiste, između ostalog, i zbog Dubrovačkih zidina koje su uvrštene na UNESCO-ovu listu Svjetske baštine. Međutim, upravo masovni turizam i prekapacitiranost tijekom sezonskih mjeseci mogli bi rezultirati uvođenjem daljnjih ograničenja (daljnjeg smanjenja) broja posjetitelja Dubrovačkih zidina. Sve navedeno može izravno utjecati na rezultate poslovanja Izdavatelja odnosno na opstojnost njegovih poslovnih kapaciteta (oštećenja u slučaju potresa, požara ili ekološkog zagađenja plaža). Ovi rizici utječu na zadovoljstvo gostiju cjelokupnim iskustvom boravka u objektima Izdavatelja što se posljedično može odraziti na smanjeni broj dolazaka.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.4.3. Rizik pandemije COVID-19

Globalno gledajući, širenje pandemije COVID-19 značajno je negativno utjecalo na svjetsku ekonomiju, poglavito na turizam od kad je WHO u siječnju 2020. proglasio epidemiju novog koronavirusa globalnom zdravstvenom opasnosti. Budući da je većina zemalja svijeta tijekom 2020. u nekoliko navrata uvela zabranu putovanja, karantenu te druge protupandemijske mjere, a isto se nastavilo i u 2021., spremnost turista na putovanja je, u doglednoj budućnosti, snažno obeshrabrena. Izdavatelj se u 2020. primarno usredotočio na ublažavanje utjecaja pandemije COVID-19 na njegovo poslovanje te prilagođavanje poslovnih aktivnosti novonastaloj situaciji koja je dovela do značajnog pada prihoda i financijskog rezultata. U cilju ublažavanja utjecaja pandemije, Izdavatelj je poduzeo opsežne mjere te pripremio i pokrenuo sveobuhvatne postupke upravljanja krizama te osiguranja likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, kao i uspostavio transparentnu i kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima). Neke od poduzetih mjera bile su smanjenje kapitalnih ulaganja, kraći period otvorenosti hotela radi smanjenja učinka niskih prihoda, smanjenje zapošljavanja sezonskih radnika te smanjenje koeficijenta plaća, širenje na nova tržišta iz kojih je lakši dolazak (s obzirom da je glavina gostiju prije pandemije dolazila iz Sjedinjenih Američkih Država i Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske) te korištenje državnih mjera. S obzirom na neizvjesnu situaciju vezanu uz pandemiju COVID-19, teško je prognozirati tijek sezone 2021. iako se očekuje da će pandemija imati snažan utjecaj na turističku sezonu i ostvarivanje prihoda i u 2021. Turistička sezona 2021. uvelike će ovisiti o broju avionskih letova za Dubrovnik, broju zaraženih u RH i inozemstvu, mjerama vezanima za ulazak stranaca u RH te procijepljenosti stanovništva, kao i protupandemijskim mjerama u inozemstvu. S obzirom na trenutno stanje pandemije u RH i svijetu, predviđanje je da će predsezona biti znatno lošija nego u periodu prije pandemije te da će poslovanje biti više koncentrirano na post sezonu, uz očekivanje da će u glavnom dijelu sezone, od početka lipnja do kraja rujna, epidemiološka situacija biti povoljnija te da će Izdavatelj ostvariti financijske

rezultate u tom periodu. Budući da je trenutna situacija veoma neizvjesna, a predviđanja se mijenjaju, teško je procijeniti tijek poslovanja u 2021. te je Izdavatelj stoga razvio tri plana prilagodbe poslovanja u odnosu na tijek pandemije, kao i nastavio primjenu mjera iz 2020. i uveo nove mjere s ciljem prilagodbe poslovanja, kao što su unapređenje implementiranih procesa rada u pandemiji, izlazak na nova tržišta iz kojih bi gosti mogli lakše putovati, fleksibilnost u prodaji u vidu otkaza rezervacija, implementacija novih certifikata i *contact free* procesa. Ako se negativne ekonomske okolnosti uzrokovane pandemijom COVID-19 nastave i tijekom 2021., Izdavatelj uz primjenu poduzetih mjera za osiguranje likvidnosti (detaljnije opisanih više u točki 2.3.2. (rizik vremenske ograničenosti poslovanja)), ne predviđa lošije učinke nego u 2020.

S obzirom na sve naprijed navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.4.4. Rizik makroekonomskih kretanja

Makroekonomski rizik vezan je uz gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj, stabilnost cijena te posebice na kretanje tečaja kune kao domaće valute u odnosu na najznačajnije svjetske valute, prvenstveno u odnosu na valutu euro.

Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj i rizik cjenovne stabilnosti nisu prepoznati kao ključni makroekonomski rizici za Izdavatelja, obzirom na činjenicu da je većina noćenja ostvarena od stranih gostiju (posebice iz Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske te Sjedinjenih Američkih Država) čija kupovna moć i razina potražnje ne ovisi o gospodarskoj situaciji Republike Hrvatske. Veći poremećaji stope inflacije značajno bi negativno utjecali na ulazne cijene sirovina, usluga i cijenu rada. Održavanje cjenovne stabilnosti u Republici Hrvatskoj prvi je na listi ciljeva Hrvatske narodne banke, koja je od uvođenja hrvatske valute kune 30. svibnja 1994. vrlo uspješna u ostvarivanju toga cilja. Iz navedenoga razloga, Izdavatelj očekuje daljnju stabilnost cijena u Republici Hrvatskoj uz niske godišnje stope inflacije.

Kao najznačajniji makroekonomski rizik Izdavatelj ističe gospodarsku situaciju na najznačajnijim emitivnim tržištima država Europske unije jer ista izravno utječe na kupovnu moć gostiju koja diktira potražnju za uslugama Izdavatelja. S obzirom na to da je pandemija COVID-19 značajno zahvatila gotovo sve zemlje svijeta pa tako i Ujedinjeno Kraljevstvo Velike Britanije i Sjeverne Irske te Sjedinjene Američke Države, zemlje čiji državljani su do početka pandemije ostvarivali većinu noćenja u kapacitetima Izdavatelja, pandemija je značajno utjecala na priljev turista prvenstveno zbog niza protupandemijskih mjera koje su u nekoliko navrata bile na snazi u gotovo svim zemljama svijeta pa tako i u RH, što je znatno utjecalo na turizam na globalnoj razini. Prema podacima UNWTO-a, dolazak stranih turista u Europi od siječnja do listopada 2020. smanjen je za čak 68% (Izvor: web-stranica UNWTO-a), što je utjecalo i na poslovanje Izdavatelja. Detaljnije o utjecaju pandemije COVID-19 na Izdavatelja obrazloženo je pod točkom [2.4.3.](#) Rizik pandemije COVID-19.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.4.5. Rizik gubitka radne snage

S obzirom na negativne trendove odljeva radne snage iz Republike Hrvatske, a koji se pogotovo osjećaju u turističkom sektoru, postoji rizik da Izdavatelj možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu svojih strategija razvoja. Naime, ponuda iskusnih radnika u hotelskoj industriji i drugih kvalificiranih radnika često nije dovoljna da se zadovolji potražnja. Djelomično se navedena poteškoća može

otkloniti zapošljavanjem radnika iz različitih regija u državi, kao i iz inozemstva (što opet ovisi o dopuštenim kvotama zaposlenika) kako bi se zadovoljila potražnja. Međutim, proširenje kapaciteta hotela može prouzročiti dodatni pritisak na potražnju i sposobnost Izdavatelja da privuče i zadrži dovoljan broj kvalificiranih radnika.

Ne bude li Izdavatelj u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim znanjima i iskustvom, Izdavatelj će možda morati snositi dodatne troškove obuke. Iako Izdavatelj provodi politiku privlačenja i zadržavanja radnika kroz omogućavanje različitih beneficija radnicima (smještaj, topli obrok, edukacije i obuke radnika), nedostatak radne snage s kojim bi se susreo (i susreće se) Izdavatelj, mogao bi negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Izdavatelja.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **srednji**.

2.4.6. Rizik gubitka poslovnih kapaciteta

Za potrebe ulaganja u podizanje razine kvalitete svojih hotelskih objekata, Izdavatelj se koristi kreditnim linijama HBOR-a. Izdavatelj uredno otplaćuje obveze po kreditima. Kao sredstvo osiguranja naplativosti predmetnih kredita, Izdavatelj je u korist kreditne institucije založio nekretninu u svom vlasništvu (zemljište i zgradu hotela Villa Dubrovnik), a koja Izdavatelju služi za obavljanje njegove osnovne djelatnosti. U slučaju značajnih poremećaja na turističkom tržištu koje bi za posljedicu imale gubitke značajnog dijela prihoda Izdavatelja, a što bi ujedno i ugrozilo otplatu kreditnih obveza, postoji rizik da kreditne institucije u slučaju neuredne otplate kredita prisilnim ovršnim postupcima na založenoj imovini ugroze daljnje poslovanje Izdavatelja.

Radi smanjenja ekonomskih posljedica pandemije COVID-19 na Izdavatelja, u sklopu mjera Vlade RH, Izdavatelju je na njegov zahtjev od strane HBOR-a odobren moratorij na otplatu obveza po ugovoru o kreditu do 30. lipnja 2021. tijekom kojeg razdoblja se glavnica kredita ne otplaćuje, a redovne kamate i naknade se obračunavaju, ali također ne naplaćuju. Radi osiguravanja likvidnosti, u sklopu programa mjera potpore za likvidnost u okviru COVID-19 mjera RH pomoći gospodarstvu, Izdavatelj je s dvijema bankama u prosincu 2020. sklopio ugovor o klupskom kreditu kojim su osigurana novčana sredstva za poslovanje, a koji kredit je također osiguran nekretninama u vlasništvu Izdavatelja (zemljištem i zgradom hotela Villa Dubrovnik). Otplata navedenog kredita je ugovorena uz poček do 30. travnja 2022., a za vrijeme trajanja počeka će se naplaćivati kamata za dio odobrenog kredita. Postoji i mogućnost pribave dodatnih novčanih sredstava u slučaju prodaje zemljišta, čiju prodaju je odobrila Glavna skupština Izdavatelja. Razlozi za prodaju predmetne nekretnine leže u činjenici da se radi o zemljištu koje nije u neposrednom kontaktu s lokacijom hotela Villa Dubrovnik te bi njegovo privođenje svrsi za turističku djelatnost iziskivalo ulaganje čiji povrat bi se ostvario u predugom vremenskom razdoblju. Zbog toga je Izdavatelj odlučio neaktiviranu imovinu (zemljište) prodati po tržišnoj cijeni te na taj način ojačati financijsku stabilnost. Za više informacija o prodaji navedenog zemljišta vidjeti točku 10.1. te točku 20.1. dijela IV. Prospekta. Stoga, Izdavatelj smatra da otplata kreditnih obveza kod HBOR-a nije ugrožena unatoč smanjenju ukupnih novčanih tokova za 160%.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

2.4.7. Rizik poslovnog okruženja i politički rizik

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, ali i u zemljama koje turistički gravitiraju prema Republici Hrvatskoj, koji utječu na poslovanje i uspješnost poslovanja domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i gospodarske rizike. Politički rizik pojedine države uključuje sve rizike povezane s mogućom političkom nestabilnošću, a u svojoj krajnosti uključuje i integritet i opstojnost države. Republika Hrvatska je stabilna parlamentarna demokracija, članica je EU i NATO saveza.

Sigurnosni rizici smanjeni su ulaskom Republike Hrvatske u NATO. Međutim, značajan utjecaj na turistička kretanja ima i šira politička situacija, porast terorizma, ali i najnovija kriza vezana uz izbjeglički val emigranata iz ratom zahvaćenih zemalja Sjeverne Afrike i Bliskog istoka, kojima je Republika Hrvatska postala standardna ruta na putu prema zapadnoj Europi. Republika Hrvatska, kao članica NATO-a, izložena je sigurnosnom riziku od terorističkih napada zbog sudjelovanja u NATO-postrojbama kao i političkim stavovima zauzetim u skladu sa stavovima EU u pogledu trenutnih svjetskih kriza (osobito na Bliskom istoku). Turistička djelatnost iznimno je osjetljiva na pitanja sigurnosti i svaki mogući teroristički napad (a osobito ako se dogodi na Jadranu ili za vrijeme turističke sezone) mogao bi na dulje vrijeme destabilizirati cjelokupnu turističku djelatnost, a time i Izdavatelja i njegovo poslovanje. Političke nestabilnosti u regiji (kontinuirana politička napetost između Republike Srbije i Republike Kosovo, nestabilnost funkcioniranja tijela državne vlasti u Federaciji Bosne i Hercegovine te pogranično područje Federacije Bosne i Hercegovine i Crne Gore u zaleđu dubrovačke rivijere) predstavljaju dodatni čimbenik nestabilnosti i sigurnosnog rizika te u slučaju produbljivanja bilo koje od navedenih kriza to može bitno negativno utjecati na Izdavateljevo poslovanje.

Stabilnost Vlade Republike Hrvatske i njezin program također mogu bitno utjecati na pozitivan ili negativan položaj gospodarskih subjekata budući da političke odluke koje donosi mogu imati izravan utjecaj na poslovanje gospodarskih subjekata. U širem smislu, politički rizik odnosi se na: pravni rizik, regulatorni rizik, rizik da država ne ispunjava svoje obveze prema kreditorima i druge financijske obveze, rizik opasnosti od političkog nasilja, što uključuje rizik od štrajkova, nasilnih prosvjeda, nemira, sabotaza, terorizma, građanskog rata i revolucija.

Za države u tranziciji kao što je Republika Hrvatska, karakterističan je povećani politički i gospodarski rizik koji je zavisan od politike Vlade Republike Hrvatske i gospodarskih kretanja uvoza i izvoza države. Što je tržište uređenije i transparentnije, veća je mogućnost za ulaganje stranih investitora te je i za očekivati manji utjecaj političkih i gospodarskih kriza na tržište kapitala.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Izdavatelja se procjenjuje kao **visok**.

3. ČIMBENICI RIZIKA POVEZANI UZ DIONICE

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. U nastavku su navedeni neki od rizika povezani s dionicama. Izdavatelj je, na temelju informacija koje su mu poznate na datum ovog Prospekta, procijenio bitnost prikazanih čimbenika rizika na temelju vjerojatnosti njihova pojavljivanja te očekivanog opsega njihova negativnog utjecaja.

Kao najrizičnija imovinska klasa, tržišna vrijednost dionica može biti iznimno volatilnog te time rizičnog karaktera pod utjecajem volatilnosti cjelokupnog tržišta kapitala, makroekonomskih kretanja na tržištima na kojima Izdavatelj posluje, jaza u očekivanjima financijskih analitičara u odnosu na ostvarene rezultate, promjenjivosti dividendne politike, aktivnosti u segmentu spajanja, pripajanja, akvizicija i sklapanja strateških partnerstava, razine cikličnosti industrije u kojoj Izdavatelj posluje, potencijalnih potresa kod povezanih strana (dobavljača, kupaca, strateških partnera i slično), nestabilnosti poslovnog modela Izdavatelja kao i fluktuacijama u financijskim rezultatima poslovanja Izdavatelja. Ako navedeni čimbenici 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. Navedeni rizici mogu nastati pojedinačno ili kumulativno.

Na cijenu dionice općenito značajno mogu utjecati, osim internih čimbenika koji ovise o samom izdavatelju dionice, i eksterni čimbenici od kojih je najznačajniji opći sentiment ulagača na tržištu, kao i averzija ili sklonost riziku u pojedinim tržišnim trenucima. Tako primjerice u razdobljima optimizma i gospodarske stabilnosti, ulagatelji općenito više ulažu u dionice kao rizičnije instrumente, očekujući više prinose. U razdobljima pesimizma i zabrinutosti radi gospodarskih perspektiva, ulagatelji prodaju dionice te se okreću sigurnijim ulaganjima kao što su obveznice ili zlato, zadovoljavajući se sa nižim prinosima radi preferencije sigurnosti. Stoga, pad tržišne cijene dionice pojedinoga izdavatelja moguć je i u situacijama kada su rezultati poslovanja u skladu s očekivanjima i kada sektor u kojem posluje ima pozitivna ciklička kretanja.

Ulagatelji trebaju razmotriti sve informacije predočene u ovom Prospektu. Dodatno, ulagatelji moraju biti svjesni da se rizici mogu kombinirati i da njihov kumulativan učinak može biti dodatno pojačan. Prilikom ulaganja u dionice ulagatelj, sukladno vlastitim preferencijama odnosa rizika i povrata iz ulaganja, svjesno preuzima pojedine vrste rizika. Kod razmatranja ulaganja u dionice, ulagatelj bi trebao uzeti u obzir čimbenike rizika dionica izložene u nastavku, ali se ulagatelj upućuje i na vlastitu ocjenu rizika povezanih s Izdavateljem, a posebice i ne ograničavajući se na točku [2.](#) dijela [III](#) ovog Prospekta.

Ovaj Prospekt ne sadrži tumačenje propisa niti se bilo koji dio njegova sadržaja može koristiti u tu svrhu. Kada je tumačenje propisa važno za odluku o ulaganju u dionice, Izdavatelj upućuje ulagatelja na osobe koje su ovlaštene davati pravne savjete.

3.1. Rizici povezani uz prirodu Dionica

3.1.1. Rizik neisplate dividende

Iznos budućih isplata dividende, ako ih bude, ovisit će o nizu čimbenika poput budućih prihoda Izdavatelja, financijskom položaju Izdavatelja, novčanom tijeku, potrebama Izdavatelja za obrtnim sredstvima te kapitalnim izdacima Izdavatelja, odlukama organa Izdavatelja, kao i drugim čimbenicima. Prema hrvatskom pravu zabranjena je isplata dividendi, osim iz zadržane dobiti ili neto dobiti. Izdavatelj možda neće imati dovoljno zadržane ili neto dobiti u budućnosti da bi predložio ili objavio isplatu dividende. Stoga, Izdavatelj ne može jamčiti da će imati raspoloživih sredstava za potencijalne isplate dividende u budućnosti. Sukladno ZTD-u i prevladavajućoj praksi u Republici Hrvatskoj, eventualne dividende se općenito isplaćuju samo jednom godišnje nakon što se Glavnoj skupštini predoče godišnja financijska izvješća Izdavatelja i Glavna skupština donese odluku o upotrebi dobiti te eventualnoj isplati dividende. Izdavatelj ne može dati nikakvo osiguranje da će dividende biti isplaćene.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

3.1.2. Rizik od umanjenja udjela u temeljnom kapitalu Izdavatelja

Prema važećim hrvatskim propisima, postojeći dioničari dioničkog društva uživaju pravo prvenstva pri upisu novih dionica koje se izdaju pri povećanju temeljnog kapitala društva i to razmjerno njihovom sudjelovanju u ukupnom temeljnom kapitalu društva prije takvog povećanja temeljnog kapitala. Međutim, važećim propisima dozvoljeno je pod određenim uvjetima povećati temeljni kapital uz istodobno isključenje ili ograničenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu novih dionica koje se izdaju pri takvom povećanju temeljnog kapitala što može izazvati smanjene udjela postojećih dioničara u temeljnom kapitalu. Moguće je da će Izdavatelj u budućnosti odlučiti ponuditi dodatne dionice ili druge vrijednosne papire kako bi financiralo određene projekte, u vezi s nepredviđenim obvezama ili troškovima ili za bilo koje druge svrhe.

Ne može se jamčiti da Izdavatelj neće odlučiti provesti daljnje ponude vrijednosnih papira u budućnosti s obzirom na odredbu Statuta o odobrenom kapitalu, prema kojoj tijekom pet godina, računajući od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta, a na temelju odluke Glavne skupštine od 27. lipnja 2016., Uprava može donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500 tisuća HRK, a koji predstavlja polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala Izdavatelja na dan donošenja izmjena i dopuna Statuta.

Ovisno o strukturi bilo koje buduće ponude, neki postojeći dioničari možda neće moći kupiti dodatne dionice. Ako Izdavatelj prikupi dodatna sredstva izdavanjem dodatnih dionica, udjeli i glasačka prava postojećih dioničara mogu biti umanjeni, a tržišna cijena dionica može pasti. Osim toga, buduća izdavanja mogu uključivati dionice s uvjetima koji novim Ulagačeljima daju veća prava od prava koja imaju postojeći dioničari.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

3.1.3. Rizik koji proizlazi iz financiranja ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima

Financiranje ulaganja u dionice pozajmljenim sredstvima može značajno povećati rizik ulagačelja. U tom slučaju ulagačelj mora prilikom izračuna povrata od ulaganja, odnosno gubitka u slučaju da tržišna cijena dionice značajno padne, uzeti u obzir i troškove otplate zajma odnosno kredita. Ulagačelji ne bi trebali pretpostaviti da će zajam otplatiti samo iz prihoda koje očekuju od ulaganja u dionice koje stječu pozajmljenim sredstvima. Umjesto toga, ulagačelji bi trebali procijeniti vlastitu financijsku poziciju prije ulaganja tako da utvrde hoće li biti u mogućnosti plaćati kamate i otplatiti glavnice zajma odnosno kredita te mogu li uz to podnijeti i gubitke iz ulaganja u dionice umjesto da ostvare zaradu.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

3.2. Rizici povezani uz uvrštenje i trgovanje dionicama

3.2.1. Rizik promjene cijene dionica

Tržišna cijena dionica je promjenjiva i može postati predmetom naglih i značajnih padova. Kao rezultat toga, dioničari mogu pretrpjeti značajan gubitak uslijed pada tržišne cijene Dionica što može biti posljedica više čimbenika od kojih su mnogi izvan kontrole Izdavatelja, uključujući

između ostalih, opće gospodarske političke ili regulatorne uvjete, potencijalne potrese kod povezanih strana (kupaca, strateških partnera i slično), razliku između rezultata koje Izdavatelj objavi i prognoza analitičara, sklapanje ili nesklapanje važnih ugovora, provedbu spajanja, pripajanja i akvizicija te ostalih statusnih promjena, sklapanja strateških partnerstva koja uključuju Izdavatelja ili njegove konkurente, fluktuacije financijskog stanja i rezultata poslovanja Izdavatelja te opće promjenjivosti cijena na tržištu kapitala. Tržišna cijena Dionica može se naglo i značajno promijeniti uslijed nepovoljnog razvoja nekog od spomenutih čimbenika, ali i samo uslijed nastanka takvih očekivanja među sudionicima tržišta kapitala.

Formiranje cijene dionice na tržištu kapitala pod utjecajem je zakona ponude i potražnje te stoga uvijek postoji rizik značajnog pada cijene dionice Izdavatelja. Također, financijska tržišta su tijekom zadnjih godina prošla kroz značajne fluktuacije cijena uslijed gospodarske krize u najrazvijenijim zemljama te su stoga financijska tržišta i dalje iznimno volatilna.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

3.2.2. Rizik likvidnosti na tržištu kapitala

Na Uređenom tržištu kapitala do trgovanja dionicama dolazi uslijed spajanja međusobno odgovarajuće ponude i potražnje. U pojedinom trenutku ili razdoblju, pa i kroz duže razdoblje te i trajno, može doći do smanjenja potražnje i/ili ponude, a time i do znatnog smanjenja broja dionica kojima se trguje ili čak do potpunog izostanka trgovanja dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. 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.

Postoji rizik da u nekom trenutku uslijed nedostatka ponude i potražnje aktivno trgovanje dionicama izostane, što može otežati prodaju dionica na Uređenom tržištu, a što može imati za posljedicu pad tržišne vrijednosti dionica.

Dana 22. studenog 2019., Glavna skupština donijela je odluku o uvrštenju Dionica na Uređeno tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će se Dionicama aktivno trgovati nakon uvrštenja na Uređeno tržište. 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.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

3.2.3. Rizik u vezi s koncentracijom vlasništva

Najveći pojedinačni dioničar Društva je poduzeće Martimus B.V. koje ima 423.310 dionica s 51% udjela u temeljnom kapitalu. Drugi značajan dioničar Društva je poduzeće Dogus Croatia s 320.375 dionica te 38,6% udjela u temeljnom kapitalu. Ova dva dioničara imaju prevladavajući utjecaj u ukupnoj vlasničkoj strukturi Izdavatelja te iz toga proizlazi rizik u vezi s koncentracijom vlasništva. Većinski dioničar može samostalno donijeti gotovo sve odluke na Glavnoj skupštini Izdavatelja.

S obzirom da se na Uređenom tržištu prilikom trgovanja Dionicama moraju spojiti odgovarajuća ponuda s jedne te odgovarajuća potražnja s druge strane, postoji određena mogućnost da se u pojedinom trenutku ili razdoblju pa i kroz duže razdoblje te i trajno, znatno smanji broj Dionica kojima se trguje ili čak dođe do potpunog izostanka trgovanja Dionicama. Takva situacija može otežati prodaju Dionica na Uređenom tržištu te bi mogla imati i negativan

utjecaj na njihovu tržišnu cijenu. Uslijed nedostatka odgovarajuće ponude i potražnje te izostankom aktivnog trgovanja Dionicama, dolazi do otežane prodaje Dionica na Uređenom tržištu, a konačno i do pada tržišne vrijednosti Dionica.

Neadekvatna likvidnost na sekundarnom tržištu s obzirom na preveliku koncentraciju vlasništva u rukama dvaju dioničara može odbiti male ulagatelje od daljnjeg ulaganja u Izdavateljeve Dionice za koje je od ključne važnosti što šira vlasnička struktura.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visok**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

3.2.4. 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.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **visoka**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

3.2.5. Rizici povezani s uvrštenjem i trgovanjem na Uređenom tržištu

Izdavatelj će Zagrebačkoj burzi podnijeti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište. Izdavatelj ne može jamčiti da će Zagrebačka burza prihvatiti zahtjev za uvrštenje Dionica na Uređeno tržište s obzirom da nema utjecaja na odobrenje uvrštenja. U slučaju izostanka uvrštenja Dionica na Uređeno tržište, imatelji Dionica ne bi bili u mogućnosti kupiti niti prodati Dionice na Uređenom tržištu. Neke grupe ulagatelja imaju zakonom i/ili podzakonskim aktima propisana ograničenja ulaganja prema kojima smiju ulagati isključivo ili većim dijelom u vrijednosne papire koji su uvršteni na Uređeno tržište pa bi, u slučaju da se materijalizira taj rizik, bili u povredi tih ograničenja koju ne bi mogli promptno ispraviti zbog nepostojanja likvidnog sekundarnog tržišta. Pored toga, značajni poremećaji uvjeta na tržištu, regulatorne mjere ili tehnički i drugi problemi mogu ometi ili privremeno zaustaviti trgovanje uvrštenim Dionicama i time spriječiti imatelje Dionica da ih prodaju u kratkom roku i/ili po fer cijeni.

Na datum ovog Prospekta Izdavatelj ne može jamčiti da će se njegovim Dionicama, nakon uvrštenja, aktivno trgovati na Uređenom tržištu. Pored toga, uslijed poremećaja uvjeta na tržištu, regulatornih mjera i/ili tehničkih i drugih poteškoća, sekundarno trgovanje Dionicama Izdavatelja može biti ometeno te može nastupiti i privremena obustava trgovanja.

Izdavatelju nisu poznati razlozi zbog kojih uvrštenje Dionica ne bi bilo odobreno pa se procjenjuje da je vjerojatnost nastanka rizika povezanih s uvrštenjem i trgovanjem Dionica na Uređenom tržištu **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

3.3. Pravni i regulatorni rizici

3.3.1. Rizik nastanka obveze objave ponude za preuzimanje društva uslijed stjecanja dionica

Prema općim pravilima Zakona o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa (nakon uvrštenja Dionica na Uređeno tržište), tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih Dionica Izdavatelja. Navedenu obvezu moguće je isključiti odlukom Glavne skupštine donesenom tročetvrtinskom većinom glasova prisutnih na Glavnoj skupštini, ne računajući glasove stjecatelja i osoba koje s njim djeluju zajednički.

U slučaju nastanka obveze javne ponude ponuditelj je dužan ponuditi otkup svih dionica od ostalih dioničara po cijeni koja je viša od cijene po kojoj je takav ponuditelj stekao dionice u razdoblju od godinu dana prije dana nastanka obveze javne ponude ili ponderiranog prosjeka cijena dionice ostvarene na Uređenom tržištu u razdoblju od tri mjeseca prije dana nastanka obveze javne ponude. Cijena koja bude ponuđena u eventualnoj javnoj ponudi za dionice Izdavatelja može biti ispod cijene po kojoj su ulagatelji stjecali Dionice Izdavatelja odnosno može biti ispod očekivanja prihoda koje pojedini ulagatelj ima u pogledu ulaganja u dionice. U konačnici, ponuditelj koji dosegne prag od 95% temeljnog kapitala/prava glasa u Izdavatelju može provesti istiskivanje preostalih manjinskih dioničara po cijeni iz javne ponude ako takvu korporativnu akciju provede u razdoblju od tri mjeseca od isteka roka javne ponude.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **niska**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **srednji**.

3.3.2. Rizici povezani s oporezivanjem ulaganja u dionice

Primitak od dividendi ili trgovanja dionicama može predstavljati porezni događaj, dohodak odnosno prihod, na koji se porez plaća sukladno važećim poreznim propisima. Svaki ulagatelj se treba samostalno informirati o poreznim efektima ulaganja u dionice.

Izdavatelj je u točku [4.11.](#) dijela [V](#) ovog Prospekta uključio sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica, a isti se temelji na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Svaki imatelj dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja ili raspolaganja dionicama, uključivo primjenjivost i učinak domaćih i stranih poreznih propisa ili poreznih međunarodnih ugovora.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **visok**.

3.3.3. 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 zalag 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.

S obzirom na navedeno, vjerojatnost ostvarivanja ovog rizika procjenjuje se kao **srednja**, a negativan utjecaj navedenog rizika na Dionice se procjenjuje kao **nizak**.

IV. REGISTRACIJSKI DOKUMENT

1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA

1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu navedene su u nastavku.

Izdavatelj: **Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo**, sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, MBS: 060000978

Član Uprave: Mirna Lončar Stražičić, član Uprave

Članovi Nadzornog Odbora: Cem Ecevit, predsjednik Nadzornog odbora

Eryigit Umur, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Jacques Louis Morand, član Nadzornog odbora

1.2. Izjava odgovornih osoba za Registracijski dokument

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Registracijskom dokumentu ovime izjavljuju:

"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovom Registracijskom dokumentu u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Registracijskog dokumenta."

Potpisnici izjave:

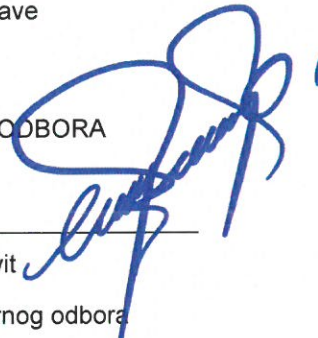
ČLAN UPRAVE IZDAVATELJA



Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

ČLAN NADZORNOG ODBORA



Cem Ecevit

Predsjednik Nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

U Registracijskom dokumentu su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka:

- (i) Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., s izvješćem neovisnog revizora PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640,
- (ii) Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. s izvješćem neovisnog revizora KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS 080098593, OIB 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460,

koje su izradili ovlašteni revizori navedeni u [IV.](#) dijelu točki [2.](#) ovog Prospekta.

Navedeni neovisni revizori iz točke (i) i točke (ii) nemaju udio u Izdavatelju.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnih revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su uključena u Prospektu u cjelokupnom tekstu u kojem ga je pojedini neovisni revizor predao Izdavatelju te su uključena uz suglasnost osobe koja je odobrila sadržaj tog dijela Prospekta.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

Izdavatelj ovime potvrđuje da je točno prenio navedene informacije dobivene od strane trećih osoba te da nije izostavio činjenice zbog kojih bi tako prenesene informacije bile netočne ili obmanjujuće.

Za potrebe ovog Prospekta Izdavatelj je u točkama [19.1.1.](#) dijela [IV.](#) ovog Prospekta koristio informacije s internetske stanice Sudskog registra, <https://sudreg.pravosudje.hr/> te u točkama [2.1.](#) dijela [II.](#) i [16.1.](#) dijela [IV.](#) ovog Prospekta koristio informacije s internetske stranice SKDD-a, <https://www.skdd.hr/>.

Za potrebe ovog Prospekta, informacije dobivene od članica Dogus Grupe se ne smatraju informacijama od strane trećih osoba.

1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- (i) je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- (ii) je Dopunu Prospekta odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- (iii) Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u Prospektu i Dopuni Prospekta poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129 i
- (iv) se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem Izdavatelja na kojeg se ovaj Prospekt odnosi.

2. OVLAŠTENI REVIZORI

2.1. Imena i adrese revizora Izdavatelja za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama (zajedno s podacima o njihovom članstvu u strukovnom tijelu)

Financijska izvješćaza godinu koja je završila 31. prosinca 2020., revidirana su od strane društva PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640.

Financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. revidirani su od strane društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS: 080098593, OIB: 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460.

2.2. Promjene revizora tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama

Tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama bilo je promjena revizora. Revizor godišnjih financijskih izvješća za godine koje su završile 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. bilo je društvo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS: 080098593, OIB: 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460, a revizor godišnjih financijskih izvješća za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640.

3. ČIMBENICI RIZIKA

3.1. Opis značajnih rizika koji su specifični za Izdavatelja

Najznačajniji čimbenici rizika za koje Izdavatelj smatra da bi mogli negativno utjecati na njegovo poslovanje, financijsko stanje, rezultate poslovanja ili planove koje bi ulagatelji trebali razmotriti prije donošenja odluke o stjecanju Dionica opisani su u dijelu [III.](#) točki [2.](#) ovog Prospekta.

4. INFORMACIJE O IZDAVATELJU

4.1. Ime i tvrtka Izdavatelja

Tvrtka Izdavatelja: Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo
Skraćena tvrtka Izdavatelja: Villa Dubrovnik d.d.

4.2. Mjesto registracije Izdavatelja, njegov matični broj i identifikacijska oznaka pravnog subjekta ("LEI")

Nadležan trgovački sud: Trgovački sud u Dubrovniku
Matični broj subjekta upisa (MBS): 060000978
Osobni identifikacijski broj (OIB): 66669628743
LEI: 747800H0KCA9Y55BZI68

4.3. Datum osnivanja Izdavatelja i vrijeme na koje je osnovan

Datum osnivanja Izdavatelja: 28. siječnja 1991. (Izdavatelj osnovan kao društveno poduzeće);
14. prosinca 1994. (Izdavatelj pretvoren iz društvenog poduzeća u dioničko društvo)
27. rujna 1995. (upis Izdavatelja u sudski registar prema ZTD-u iz 1993.);
Trajanje Izdavatelja: nije unaprijed vremenski ograničeno

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

Sjedište Izdavatelja: Dubrovnik, Republika Hrvatska
Pravni oblik Izdavatelja: dioničko društvo
Zakonodavstvo prema kojem Izdavatelj posluje: Zakonodavstvo Republike Hrvatske i pravna stečevina EU
Država u kojoj je Izdavatelj osnovan: Republika Hrvatska
Adresa: Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, Republika Hrvatska
Broj telefona: +385 20-500-300
Internetska stranica Izdavatelja: www.villa-dubrovnik.hr

Informacije navedene na internetskim stranicama Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta.

5. PREGLED POSLOVANJA

5.1. Glavne djelatnosti

Osnovna djelatnost Izdavatelja je pružanje usluge smještaja u hotelu Villa Dubrovnik 5*.

Izdavatelj pri sudskom registru Trgovačkog suda u Dubrovniku ima registrirane sljedeće djelatnosti: taksi-prijevoz na vodi, frizerski salon i saloni za uljepšavanje, djelatnost za njegu i održavanje tijela, prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu te prijevoz za vlastite potrebe, pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja, pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (*catering*), kupnja i prodaja robe, obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu, zastupanje inozemnih i domaćih tvrtki i osoba, poslovanje nekretninama, posredovanje u prometu nekretninama, iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, iznajmljivanje plovila (*charter*), *rent a car*, taksi prijevoz, usluge turističke agencije, turističke usluge u nautičkom turizmu, turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, *wellness*, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl., turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti, javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu, prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima, povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu, promidžba (reklama i propaganda) i mjenjački poslovi.

5.1.1. Opis poslovanja Izdavatelja i njegovih glavnih djelatnosti te njihovi ključni čimbenici

Izdavatelj pruža svoje ugostiteljsko-turističke usluge u hotelu Villa Dubrovnik 5* na području Grada Dubrovnika. Izdavatelj obavlja svoje djelatnosti isključivo na teritoriju Republike Hrvatske te nema u vlasništvu niti u upravljanju društva ili imovinu u inozemstvu. Izdavatelj je vlasnik jednog hotelskog objekta hotel Villa Dubrovnik 5* te ostale imovine koja služi za obavljanje osnovne djelatnosti i ostvarivanje poslovnih prihoda.

Glavne vrste usluga koje Izdavatelj pruža i koje su najveći izvor prihoda Izdavatelja su sljedeće: usluge noćenja sa doručkom u hotelu, pripremanje i posluživanje hrane *à la carte*, pripremanje i usluživanje raznih vrsta napitaka i pića, pružanje spa & wellness usluga, pružanje usluge u obliku organizacije izleta i transfera gostiju koji borave u hotelu i ostale ugostiteljske usluge.

Hotel Villa Dubrovnik 5* izgrađen je 1968. te je u cijelosti rekonstruiran, preuređen i dograđen u periodu od 2006. do 2010. Katnost hotela je 2 suterena, prizemlje i 2 kata. Hotel ima 56 smještajnih jedinica s ukupno 120 kreveta. Hotel je smješten na izvanrednoj lokaciji na stijenama iznad dubrovačkog prestižnog dijela grada Sv. Jakov te je udaljen svega 15-tak minuta hoda od istočnih vrata Starog Grada. Sa spektakularnim pogledom na Stari Grad i otok Lokrum, hotel Villa Dubrovnik pruža legendarnu uslugu koja utjelovljuje suvremeni luksuz i profinjenu eleganciju.

Hotel svojim sadržajima nudi gostima privatnu oazu u srednjovjekovnom gradu Dubrovniku, sa sobama i apartmanima s vlastitim balkonima i s pogledom na more i otok Lokrum. Hotel pruža gostima usluge transfera venecijanskim *vaporetto* gliserom iz hotela do Starog Grada, usluge spa, wellness & beauty s individualiziranim tretmanima, dok se usluga *à la carte* hrane i pića nudi u restoranima Pjerin i Giardino odakle se pruža jedinstveni pogled na Dubrovnik.

Hotel sa svojih 56 smještajnih jedinica dizajniran je za užitak, privatnost i odmor gostiju bez obzira je li riječ o noćenju u sobama ili apartmanima. Šest jedinstvenih apartmana predstavljaju poseban luksuz i pružaju višu razinu udobnosti dok se maksimalna udobnost i potpuna privatnost može pružiti u Villi Kolin Residence, samostalnoj vili koja se nalazi u sklopu objekta u vrtovima Ville Dubrovnik, s privatnim uslugama i posebnim ulazom.

Hotel nudi smještaj u sljedećim smještajnim jedinicama – apartmanima:

- Royal Suite apartmanu od 108 m², s privatnom terasom od 118 m² s tikovim drvetom s ambijentalnim svjetlom, mediteranskim vrtom i privatnim jacuzziem, u kojem imaju dvije spavaće sobe, dvije kupaonice sa staklenim zidom i podnim grijanjem;
- Duke Suite apartmanu od 73 m² s privatnom terasom;
- Romance Suite apartmanu od 80 m² s terasom površine 28 m²;
- Deluxe Suite apartmanu od 74 m² s terasom površine 22 m²;
- Suite u potkrovlju od 80 m² s terasom površine 17 m²;
- Standard Suite od 80 m², s terasom površine 17 m² i 40 m² privatnog vrta u stražnjem dijelu apartmana;
- Premium sobi koja ima površinu od 56 m² s privatnom terasom;
- Executive sobi od 37 m² s privatnom terasom;
- Luksuznoj sobi veličine 35 m² s privatnom terasom te
- Superior sobi veličine 30 m² s privatnom terasom.

Villa Kolin Residence nalazi se u odvojenoj samostalnoj vili u vrtovima Ville Dubrovnik te gostima nudi potpunu privatnost sa samostalnim ulazom i odvojenošću od ostalih smještajnih jedinica. Troetažni *penthouse* s tri spavaće sobe i dnevnim boravkom površine 132 m² nudi gostima jedinstveni ugođaj i prostor za odmor, zajedno s privatnom terasom, vrtom i vanjskim *jacuzziem*.

Hotel ima dva restorana Pjerin i Giardino, barove Prosciutto&Wine Bar i Library Lounge, gdje se nude sve vrste *à la carte* hrane i pića, spa & wellness zonu, konferencijsku dvoranu te vlastiti parking.

5.1.2. Podaci o svim značajnim novim proizvodima i/ili uslugama

U razdoblju koje pokrivaju povijesne financijske informacije Izdavatelj nije uveo nove značajne proizvode ili usluge.

5.2. Glavna tržišta

Izdavatelj svoje hotelsko-ugostiteljske usluge obavlja u Republici Hrvatskoj s domaćim i inozemnim gostima.

Tablica 6 - Glavna tržišta

| <i>u tisućama kuna</i> | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Sjedinjene Američke Države | 2.518 | 19.804 | 15.799 |
| Ujedinjeno Kraljevstvo Velike Britanije i Sjeverne Irske | 1.855 | 7.229 | 7.843 |
| Francuska | 606 | 1.296 | 840 |
| Australija | 569 | 94 | 1.139 |
| Njemačka | 253 | 277 | 2.600 |
| Kanada | 272 | 1.672 | 863 |
| Brazil | 208 | 699 | 474 |
| Republika Hrvatska | 417 | 689 | 817 |
| Ostalo | 1.837 | 12.162 | 9.701 |
| Ukupno prihod od smještaja | 8.535 | 43.922 | 40.076 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Tablica 7 - Broj prodanih smještajnih jedinica

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Domaći gosti | 330 | 135 | 115 |
| Inozemni gosti | 2.031 | 10.335 | 9.986 |
| Broj prodanih smještajnih jedinica | 2.361 | 10.470 | 10.101 |

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Hotel Villa Dubrovnik je otvoren sezonski, najčešće u periodu od travnja do listopada. Glavna tržišta iz kojih dolaze gosti su Sjedinjene Američke Države i Ujedinjeno Kraljevstvo Velike Britanije i Sjeverne Irske koji čine 50%-60% broja noćenja, a slijede ga Njemačka, Australija te Francuska. Tijekom razdoblja promatranja financijskih informacija u 2019., Izdavatelj je zabilježio blagi pad dolaska gostiju s britanskog tržišta kojeg pripisuje tadašnjoj političkoj situaciji te sunčanim ljetima zbog kojih gosti odlučuju putovati unutar svoje zemlje. S obzirom na pandemiju COVID-19 dogodila se strukturna promjena u pogledu država iz kojih su gosti Izdavatelja dolazili tijekom 2020. na način da je zabilježen rast udjela domaćih gostiju te značajan pad gostiju iz inozemnih tržišta. Izdavatelj nastavak navedenog trenda u strukturi gostiju očekuje i u 2021. godini, dok po završetku pandemije očekuje da ta struktura nalikuje razdoblju prije pandemije.

Od ukupnog broja 10.470 prodanih smještajnih jedinica u 2019. čak 99% je ostvareno od inozemnih gostiju dok je od ukupnog prihoda od smještaja, koji je za 2019. bio 43.922 tisuća HRK, od gostiju iz Republike Hrvatske ostvaren prihod od 689 tisuća HRK, što čini samo 2% ukupnog prihoda od smještaja. Od ukupnog broja 2361 prodanih smještajnih jedinica u 2020. 86% je ostvareno od inozemnih gostiju dok je od ukupnog prihoda od smještaja, koji je za 2020. bio 8.535 tisuća HRK, od gostiju iz RH ostvaren prihod od 417 tisuća HRK, što čini 5% ukupnog prihoda od smještaja.

Tablica 8 – Struktura gostiju

| <i>u tisućama kuna</i> | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Individualni gosti | 8.535 | 37.129 | 35.404 |
| Grupe | | 5.063 | 2.984 |
| Alotmani | | 1.730 | 1.688 |
| Ukupno prihod od smještaja | 8.535 | 43.922 | 40.076 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

U prethodnim razdobljima što se tiče strukture gostiju 85% prihoda od smještaja čine individualni gosti, dok grupni segment čini 11% ukupnog prihoda od smještaja, a ostatak od 4% prihoda od smještaja dolazi od alotmana. Grupe dolaze u predsezoni i postsezoni te se najčešće hotel prodaje za grupe kao ekskluzivni zakup hotela. Do 2020 godine hotel je svaku godinu povećavao prosječnu cijenu sobe, koja je daleko iznad konkurencije u regiji i bliže, uz održavanje stope popunjenosti. Glavni kanali prodaje su direktni upiti te ugovori s najpoznatijim svjetskim prodajnim asocijacijama kao što su Fine Hotel&Resort, Virtuoso, Signature, Travel Leaders itd. te udio online rezervacija preko Mr&Mrs Smith. Hotel ima veliki udio individualnih stalnih gostiju koji direktno rezerviraju i imaju dugi period boravka.

Radi situacije sa COVID-19, tijekom 2020. prosječna cijena sobe smanjena je u odnosu na prethodna razdoblja, no još uvijek je iznad konkurencije. Struktura gostiju u 2020 se izmjenila na način da su cjelokupan prihod smještaja ostvaren od individualanih gostiju. Nakon smirivanja situacije sa COVID-19 očekuje se stabilizacija cijena sobe i povratak gostiju iz segmenta grupa i alotmana.

5.3. Važni događaji u razvoju poslovanja Izdavatelja

Izdavatelj je nastao pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik ("Poduzeće"), koje je kao društveno poduzeće bilo upisano u sudski registar Okružnog privrednog suda u Splitu u registarskom ulošku I-6423 pod brojem Fi-7923/90 dana 28. siječnja 1991. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 27. rujna 1993.

Prema odluci Poduzeće se pretvara u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. Procijenjena vrijednost Poduzeća odnosno temeljni kapital na dan 31. prosinca 1992. iznosio je 2.534.994 tisuća HRD ili 5.121 tisuća DEM i bio je podijeljen je na 51.212 dionica. Nominalna vrijednost jedne dionice iznosila je 100,00 DEM.

Pretvorba u hotelsko-turističko dioničko društvo upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 14. prosinca 1994. Temeljni kapital Izdavatelja tada je iznosio 17.852.192 tisuća HRD ili 4.759 tisuća DEM. U rujnu 1995. u sudski registar je upisano usklađenje općih akata Izdavatelja s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Temeljni kapital Izdavatelja iznosio je 17.130 tisuća HRK. Na temelju odluke Uprave Izdavatelja o povećanju temeljnog kapitala ulozima od 22. studenoga 1995., temeljni kapital je povećan za 8.500 tisuća HRK te je iznosio 25.630 tisuća HRK. Odlukom Glavne skupštine o usklađenju broja i nominalne vrijednosti dionica s odredbama Zakona o trgovačkim društvima od 25. siječnja 1996., temeljni kapital je povećan za 504 tisuće HRK te je iznosio 26.134 tisuća HRK. Nominalna vrijednost jedne

dionice smanjena je sa 100,00 DEM na 100,00 HRK, a broj dionica sa 68.848 povećan je na 261.346. Promjene su upisane u sudski registar 1. travnja 1996.

Po provedbi postupka pretvorbe, Izdavatelj je upisan u sudski registar. S danom upisa, 14. prosinca 1994., vlasnička struktura Izdavatelja bila je kako slijedi: 138 malih dioničara držalo je 23.799 dionica, odnosno 50,00%, Fond za privatizaciju je držao 22.526 rezerviranih dionica, odnosno 47,33%, a g. Žarko Kljunak je s 1.273 dionica imao 2,67% udjela u Poduzeću.

Tijekom 1995. i početkom 1996. društvo Heruc d.d. Zagreb kupilo je 23.693 dionica Izdavatelja: od malih dioničara 18.009 dionica, od g. Stjepana Dombaja 4.411 dionica, a od g. Žarka Kljunka 1.273 dionica. Kasnije je društvo Heruc d.d. kupilo još 85.000 dionica Izdavatelja serije B te 2002. još 296 dionica od jednog malog dioničara, s kojima je društvo Heruc d.d. u svom portfelju imalo ukupno 173.076 dionica ili 66,23% ukupnog broja dionica Izdavatelja. Temeljni kapital Izdavatelja je povećan 2011. i 2012. tako da je društvo Heruc d.d. u vrijeme prodaje svojih dionica društvu Dogus Marine Croatia d.o.o. (sadašnji Dogus Croatia) 2014. držalo 567.685 dionica, odnosno 86,80% u Izdavatelju. Naime, Izdavatelj je bio u većinskom vlasništvu Heruc d.d. sve do travnja 2014. kada je 86,80% u Izdavatelju prodano Dogus Marine Croatia d.o.o. (sadašnji Dogus Croatia). Ugovor o prodaji dionica sklopljen je 12. ožujka 2014., a Ugovor o prijenosu dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) sklopljen je 8. travnja 2014. Dogus Croatia je u stopostotnom vlasništvu Dogus Holdinga A.S., društva registriranog u Turskoj. Ulaskom u strukturu vlasništva Dogus Holdinga, Izdavatelj je postao jedan od najvažnijih hotelskih objekata koje Dogus Grupa ima u svom vlasništvu te je zauzeo vodeće mjesto među ekskluzivnim hotelima u sektoru hotelijerstva Dogus Grupe.

Jedna od najvažnijih prekretnica u razvoju hotela bilo je razdoblje od 2006. pa sve do svibnja 2010. kada je hotel u potpunosti bio zatvoren radi kompletne rekonstrukcije. Hotel je srušen do temelja te se pristupilo opsežnoj obnovi hotela. Za potrebe financiranja izgradnje, Izdavatelj je u tom periodu primio dva kredita od HBOR-a koji su se koristili za investicijske svrhe.

U poslovanju Izdavatelja iznimno je važna i 2016. kada su znatna sredstva uložena u još jednu renovaciju hotela kada su se renovirali restoran Pjerin, Library bar, Giardino - ljetna kuhinja kao i terasa, recepcija i predvorje recepcije hotela, sunčalište i plaža. Osnovni razlog investicije bio je opravdati hotelski imidž, zadovoljiti potrebe gostiju te održati standarde unutar jedne od glavnih hotelskih asocijacija svijeta za luksuzne hotele – The Leading Hotels of the World. Osim ulaganja u građevinske objekte, obnovljen je i namještaj za navedene objekte te se uložilo u opremu hotela.

Villa Dubrovnik članica je nekih od najprestižnijih kolekcija luksuznih hotela The Leading Hotels of the World, Virtuoso, Mr. & Mrs. Smith, American Express Fine Hotels & Resorts te Signature.

Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim domaćim i međunarodnim priznanjima od kojih Izdavatelj u ovom Prospektu navodi samo neke. Izdavatelj je u 2016. dobio dva prestižna priznanja od Hrvatske turističke zajednice – nagradu za najbolji jedinstveni luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj i nagradu za najbolji luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj, čime je opravdao svoju iznimnu pozicioniranost na tržištu i kvalitetu usluge koju pruža svojim gostima.

U 2018. dobio je priznanje od The Leading Hotels of the World za iznimnu kvalitetu usluge u 2018. The Leading Hotels of the World je marketinška organizacija koja predstavlja više od 400 hotela u više od 80 zemalja. Osnovana je 1928. od strane europskih hotelijera, sjedište tvrtke LHW nalazi se u New Yorku, a Izdavatelj je njen član od 2015.

Od 2016. do kraja 2019. Izdavatelj je bio član Mytha Hotel Anthology Brenda koji okuplja sedam luksuznih hotela s područja Turske, Italije, Španjolske i Republike Hrvatske, a svi hoteli su u vlasništvu Dogus Grupe.

Izdavatelju je tijekom 2019. dodijeljen certifikat za okoliš Green Globe Project za unaprjeđenje ekološke prakse. Riječ je o međunarodno priznatom certifikatu koji danas posjeduje preko 500 članova u više od 100 zemalja diljem svijeta, a dodjeljuje se kompanijama koje koriste tehnološke inovacije kako bi učinkovito upravljali potrošnjom energije i osigurali što manje utjecaja na okoliš. Green Globe obuhvaća strukturiranu procjenu performansi održivosti u poslovanju, uključuje 44 glavna kriterija podržana s više od 380 pokazatelja usklađenosti, a cjelokupni standard se pregledava i ažurira dva puta u kalendarskoj godini. Ovaj certifikat je dobiven iz razloga što je Izdavatelj uveo brojne prakse u svrhu očuvanja energije i smanjenja negativnog utjecaja na okoliš, poput kontinuirane evaluacije i smanjenog korištenja vode, električne energije, papira i drugih resursa, kao i poticanju korištenja recikliranih materijala te primarnom korištenju onih kemijskih proizvoda koji ne štete okolišu. Uz to, Izdavatelj je značajno usmjeren na promoviranje i razvoj kulture ekološke osviještenosti svojih gostiju, ali i lokalne zajednice u kojoj djeluje, što kroz smjernice poželjnog ponašanja prema okolišu, ali i kroz održavanje radionica i edukacija za goste i lokalnu zajednicu.

5.4. Strategija i ciljevi

S obzirom na pojavu pandemije koronavirusa Izdavatelj je odredio svoje kratkoročne ciljeve i strategiju.

Zbog pojave pandemije novog koronavirusa (COVID-19) koje je započelo u siječnju 2020. i čije je širenje ostvarilo dalekosežne posljedice na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam, Izdavatelj je pripremio i pokrenuo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizom, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, te uspostavio transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima). Trenutno, većina zemalja svijeta nema otvorene državne granice te su na snazi karantena i zabrane putovanja čime su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena što izravno pogađa poslovanje Izdavatelja i smanjuje sposobnost Izdavatelja da ostvari prihode u predstojećoj turističkoj sezoni.

Glavni kratkoročni cilj Izdavatelja bit će osigurati adekvatne sigurnosne uvjete za smještaj gostiju ako dođe do ostvarenja planiranih rezervacija smještaja. Izdavatelj će imat za cilj zadovoljiti sve epidemiološke mjere u cilju sprečavanja širenja zaraze, poduzeti preventivne mjere radi zaštite zdravlja gostiju i zaposlenika te osigurati poslovanje hotela u uvjetima sukladno mjerama Stožera civilne zaštite RH i Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo. Izdavatelj očekuje da će uspjeti ostvariti dio planiranih noćenja u tijeku ljetnih mjeseci kako bi se smanjili negativni utjecaji predsezona.

S obzirom na negativne učinke uzrokovane pandemijom koronavirusa, kratkoročna strategija Izdavatelja u nadolazećim razdobljima bit će usmjerena na:

- odgodu ili otkaz nepotrebnih radova na izgradnji i preuređenju hotela prije samog otvaranja hotela, u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova (odgođeni seminari za edukaciju zaposlenika, ponovna procjena mjesečnih ugovora s kooperantima kako bi se prilagodila dinamika pružanja usluga prema potrebi umjesto standardnih mjesečnih plaćanja, pregovaranje s dobavljačima o nižim cijenama i pružateljima usluga);

- otvaranje hotela će se odgoditi za određeno razdoblje, ovisno o broju rezervacija gostiju, kako bi se optimizirale plaće i operativni troškovi;
- zapošljavanje sezonskih zaposlenika privremeno će se obustaviti zbog odgađanja otvaranja hotela te se razmatra smanjenje plaća zaposlenih u periodu do otvaranja hotela. Društvo će nadalje pratiti državne mjere u vezi s očuvanjem radnih mjesta;
- opsežnije marketinške kampanje u zemljama koje nisu ozbiljno pogođene pojavom koronavirusa;
- za značajne otkaze smještaja nudit će se alternativni datumi u post sezoni kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva te će se dugogodišnjim poslovnim partnerima nuditi mogućnost da svoje rezervacije prenesu na sljedeću godinu.

Osim kratkoročnih ciljeva, Izdavatelj ima svoje dugoročne ciljeve i strategiju čije se provođenje očekuje nakon završetka pandemije.

Dugoročni cilj Izdavatelja je nastaviti s ostvarivanjem pozitivnih rezultata te ostati jedan od najekskluzivnijih i najnagrađivanijih boutique hotela u Hrvatskoj i regiji. Izdavatelj pružanjem svojih usluga ima cilj promovirati Hrvatsku i dubrovačku tradiciju, povijest i ljepote u luksuznom izdanju.

Dugoročna strategija Izdavatelja je da hotel Villa Dubrovnik ostane jedinstven i jedan od najboljih luksuznih hotela u regiji uz kontinuirani rast praćen ulaganjima u infrastrukturu, uvođenjem inovativnih rješenja vezanih uz ljude te stvaranjem dodatne vrijednosti pružanjem jedinstvenih ponuda. Izdavatelj će uvesti nove dodatne usluge i vrijednosti za goste davanjem poklona za VIP goste, uvođenjem novih sadržaja u sobe te uvođenjem novih protokola i standarda. Također, jedna od glavnih strategija Izdavatelja je upravljanje ljudima, njihov razvoj te kontinuirani rad na novim rješenjima, edukacijama, idejama, novim tržištima i mogućnostima razvoja. Izdavatelj kontinuirano radi na inovativnim rješenjima, koja bi poboljšala zadovoljstvo gostiju, osim pružanja same usluge smještaja koje gosti dobivaju. Radit će se na inovativnim i jedinstvenim rješenjima jedinstvenim samo za hotel Villa Dubrovnik kako bi ga gosti razlikovali od drugih hotela iste kategorizacije. Nastavit će se ulagati u glavna tržišta kao što su Sjedinjene Američke Države, Ujedinjeno Kraljevstvo Velike Britanije i Sjeverne Irske te europska tržišta i nastojat će se pozicionirati na neka nova tržišta, primjerice tržišta Latinske Amerike. Osim pozicioniranja na novim tržištima, Izdavatelj planira uvesti nove kanale prodaje kako bi privukao što veći broj novih gostiju te povećati ulaganja u marketinške aktivnosti i promociju. Izdavatelj planira kontinuiranim radom na usluzi i proizvodu ostati član luksuznih asocijacija i agencija kako bi ispunio njihove zahtjevne i visoke kriterije članstva.

5.5. Ovisnost Izdavatelja o patentima ili licencijama, trgovinskim ili financijskim ugovorima

Izdavatelj nije ovisan o patentima, licencama ili novim proizvodnim procesima koji bi mogli imati značajan utjecaj na profitabilnost njegovog poslovanja, niti je ugovorima vezan za iste.

5.6. Osnova za svaku izjavu izdavatelja o njegovu konkurentskom položaju.

Izdavatelj u ovom Prospektu nije iznosio izjave u vezi njegovog konkurentskog položaja.

5.7. Ulaganja

5.7.1. Značajna Izdavateljeva ulaganja za svaku financijsku godinu

Tablica 9 – Pregled povećanja dugotrajne imovine Izdavatelja

| Godina | Opis ulaganja | Iznos ('000 HRK) |
|--------|--|------------------|
| 2020. | Građevinski objekti | 156 |
| 2020. | Postrojenja i oprema | 857 |
| 2019. | Građevinski objekti - priznavanje prava korištenja | 574 |
| 2019. | Građevinski objekti | 305 |
| 2019. | Postrojenja, oprema, transportna sredstva | 342 |
| 2019. | Software | 55 |
| 2018. | Građevinski objekti | 396 |
| 2018. | Postrojenja, oprema, transportna sredstva | 397 |
| 2018. | Software | 420 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

U 2020. godini Izdavatelj je imao ulaganja u postrojenja i opremu kako slijedi: ulaganja u vatrodajni sustav u iznosu od 406 tisuća HRK, ulaganje u telefonsku centralu i nadogradnju **Wi-Fi sustava u iznosu** od 247 tisuća HRK, ulaganje u klima sustav hotela u iznosu od 113 tisuća HRK. Zgrada hotela je nadograđena te je iznos navedenog ulaganja iznosio 156 tisuća HRK.

Tijekom 2019. Izdavatelj nije imao značajna ulaganja ni renovacije na dugotrajnoj materijalnoj i nematerijalnoj imovini.

Povećanje vrijednosti građevinskih objekata u iznosu od 574 tisuća HRK odnosi se na priznavanje prava korištenja imovine sukladno zahtjevu Međunarodnog standarda financijskog izvještavanja 16-Najmovi prema kojem se fiksni iznos naknade za koncesiju plaže za razdoblje trajanja koncesije priznaje kao dugotrajna imovina Izdavatelja.

Osim toga, u 2019. Izdavatelj je imao ulaganja u objekt hotela u iznosu od 305 tisuća HRK, a odnosi se na građevinske radove izvedene na pergoli, plažnom hodniku te parking prostoru. Povećanje postrojenja, opreme i transportnih sredstava u iznosu od 342 tisuća HRK odnosilo se na kupnju klima uređaja, kuhinjskih aparata i kupnju gospodarskog vozila. Također, Izdavatelj je imao ulaganja u softversku opremu vezano za računovodstveni softver u iznosu od 55 tisuća HRK.

U 2018. Izdavatelj je imao ulaganja u softversku opremu vezano za Galaxy Projekt Opera, softver za centralizaciju operativnog recepcijskog programa u iznosu od 420 tisuća HRK, ulaganja u građevinski objekt u iznosu od 396 tisuća HRK te u postrojenja i opremu u iznosu od 397 tisuća HRK.

5.7.2. Opis značajnih Izdavateljevih ulaganja

Izdavatelj nema značajnih ulaganja koja su u tijeku niti ima preuzete obveze za ulaganja. Međutim, sigurno je da će Izdavatelj u skorijem razdoblju morati renovirati dijelove hotela koji nisu bili uključeni u renovaciju tijekom 2016., prvenstveno u sobe, hodnike i spa & wellness zonu.

5.7.3. Informacije o zajedničkim pothvatima i društvima u kojima Izdavatelj ima udio u kapitalu

Izdavatelj nema udio u kapitalu drugih društava te ne sudjeluje u nikakvim zajedničkim pothvatima.

5.7.4. Opis ekoloških problema

Izdavatelj može imati ekološki problem, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti (klijenti) borave. Takvi rizici zagađenja mora i obale mogu biti havarija tankera, izljevi nafte, ispuštanje kerozina u more, zagađenje kemikalijama, cvjetanje mora kao posljedica zagađenja mora, pogoršanje kvalitete mora radi onečišćenja obale zbog nedostatka kvalitetnog zbrinjavanja otpadnih voda i kanalizacije duž obale. Izdavatelj je ekološki rizik detaljnije prezentirao u točki [2.4.2.](#) dijela [III.](#) ovog Prospekta.

Sustav gospodarenja otpadom u hotelu dobro je organiziran te mogući ekološki problemi ne bi trebali značajno utjecati na korištenje dugotrajne materijalne imovine Izdavatelja. Izdavatelj redovito sakuplja otpadna ulja u odgovarajuće spremnike koje preuzimaju za to specijalizirane tvrtke, a iz komunalnog otpada izdvaja se staklena i plastična ambalaža, ambalaža kemijskih sredstava, papir i karton te elektronički otpad koje preuzimaju za to specijalizirane tvrtke. Također se odvaja organski otpad životinjskog podrijetla koji se predaje ovlaštenom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je direktnim priključkom na javnu kanalizacijsku mrežu uz prethodno tretiranje sustava kuhinjskih otpadnih voda te se isti redovito kontrolira i odgovara uvjetima važeće vodopravne dozvole.

6. ORGANIZACIJSKA STRUKTURA

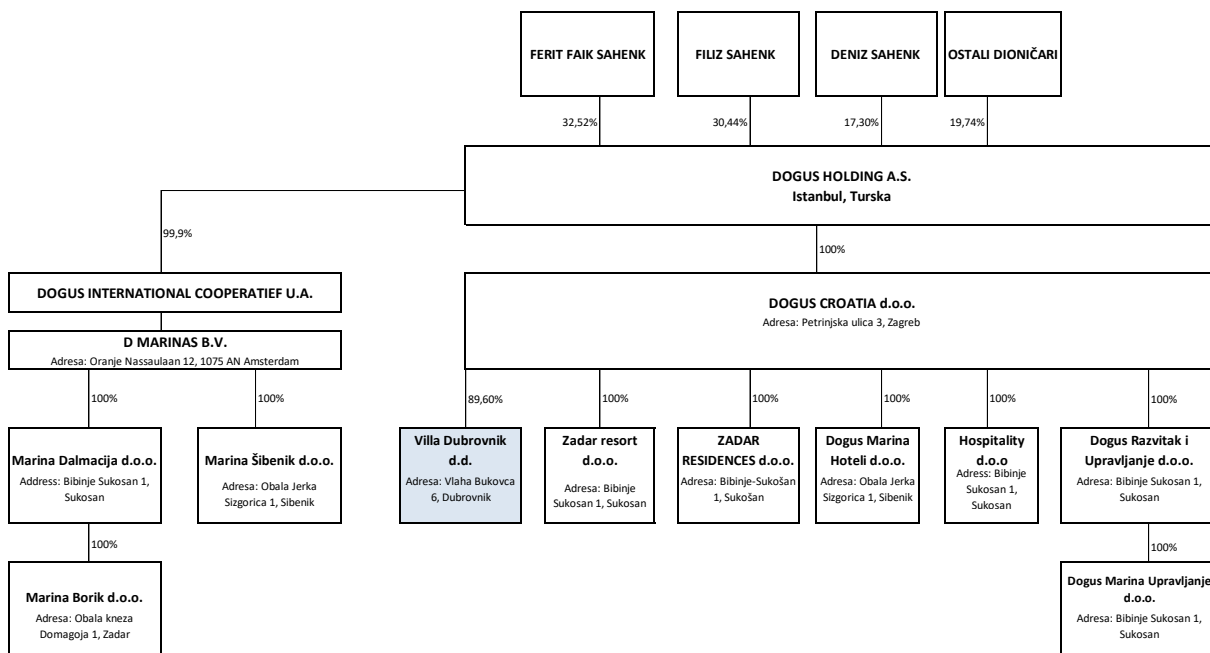
6.1. Kratak opis Grupe i položaja koji Izdavatelj ima u Grupi

Izdavatelj je do dana 14. studenog 2019. bio član Dogus Grupe jer je većinski dioničar Izdavatelja bio Dogus Croatia koja je u 100% vlasništvu Dogus Holdinga A.S., OIB: 55309496074, društva registriranog pri Trgovačkoj komori u Istanbulu, pod brojem: 132298, sa sjedištem na adresi Sariyer, Istanbul, Huzur Mah. Maslak, Ayazağa Cad. No. 2.

Većinski dioničar Izdavatelja do 14. studenog 2019. bio je Dogus Croatia koji preko krajnjeg vlasnika, Dogus Holding A.S., zajedno s ostalim društvima u vlasništvu Dogus Holdinga, čini Dogus Grupu. Izdavatelj je bio povezano društvo Dogus Grupe do navedenog dana te su se njegovi financijski podaci konsolidirali u financijske rezultate Grupe.

Položaj Izdavatelja u strukturi Dogus Grupe te povezanost s ostalim Dogus tvrtkama do 14. studenog 2019. dan je u grafičkom prikazu u nastavku:

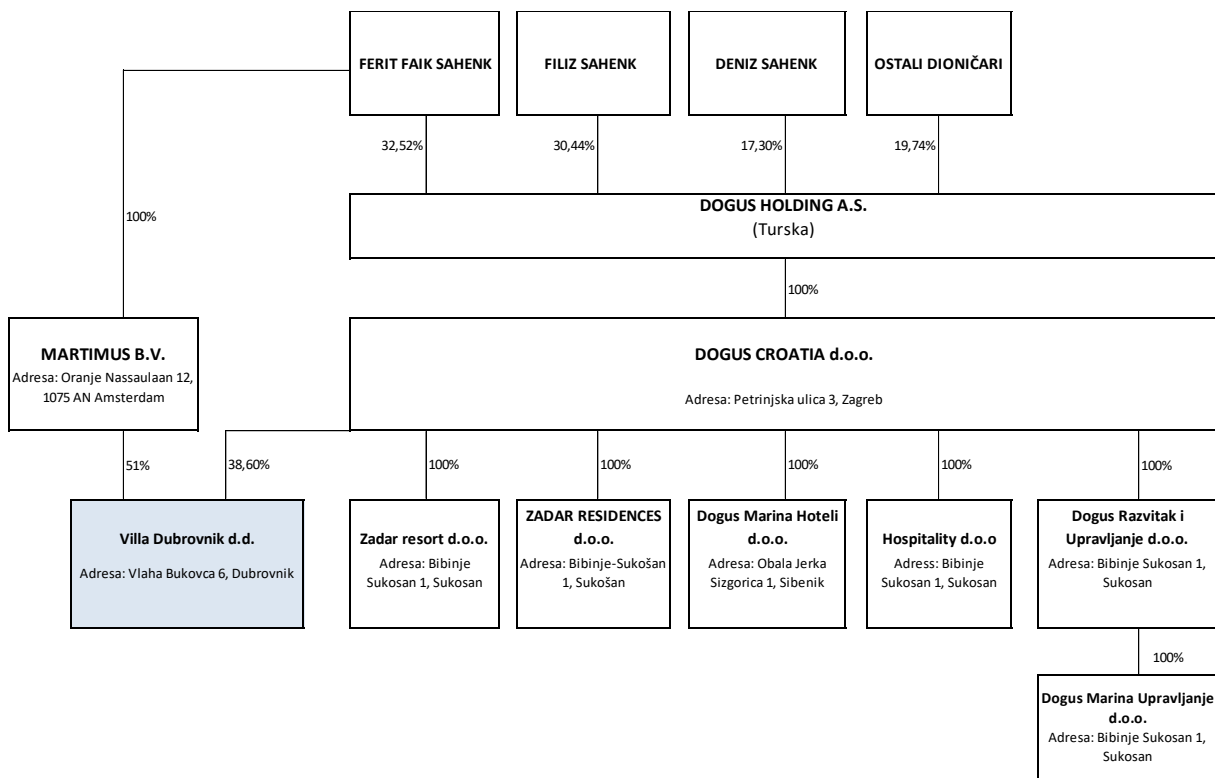
Grafički prikaz 1 - Položaj Izdavatelja u strukturi Dogus Grupe do 14. studenog 2019.



Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Budući da je dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia prodala većinski udio u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, podaci Izdavatelja se više neće konsolidirati u financijske podatke Dogus Grupe jer većinsko vlasništvo od 51% sada ima Martimus B.V. Položaj Izdavatelja u strukturi Dogus Grupe te povezanost s ostalim Dogus tvrtkama nakon 14. studenog 2019. dani su u grafičkom prikazu u nastavku.

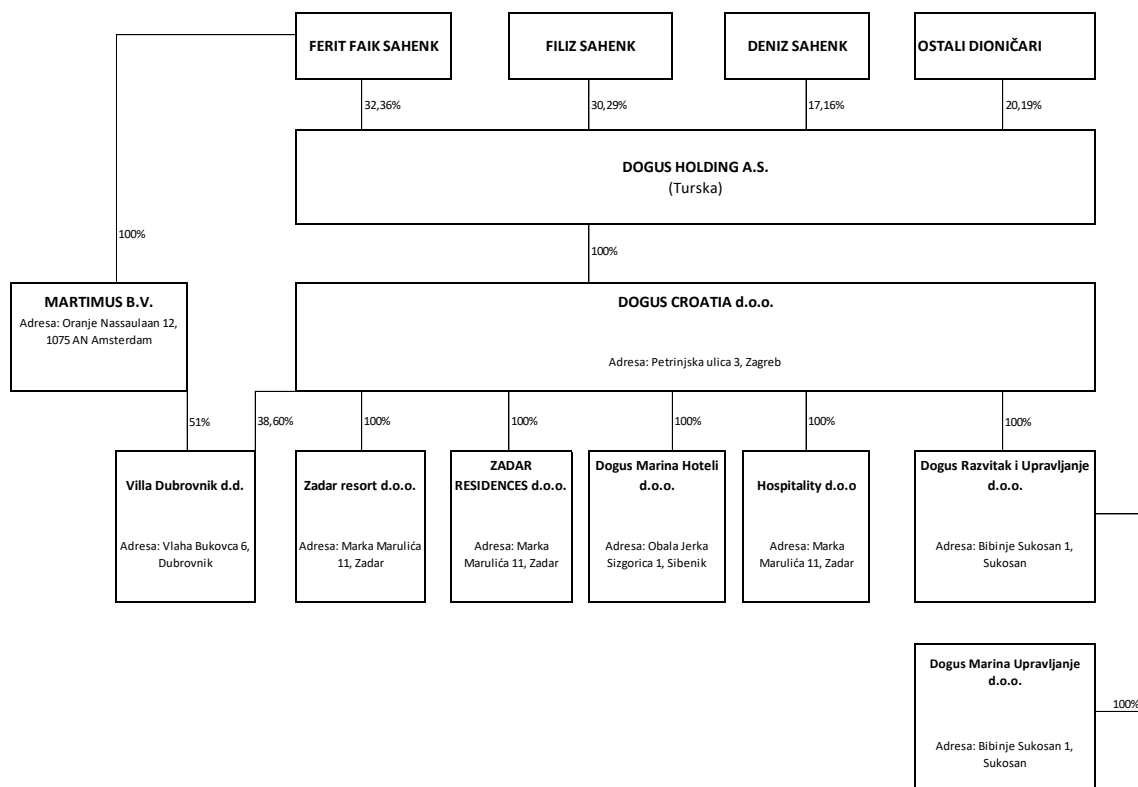
Grafički prikaz 2 - Položaj Izdavatelja u strukturi Dogus Grupe nakon 14. studenog 2019.



Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Napomena: Društva Marina Dalmacija d.o.o., Marina Borik d.o.o. i Marina Šibenik su u cijelosti prodane u travnju 2020. te nisu dio Dogus Grupe te su time isključene iz ovog pregleda.

Grafički prikaz 3 - Položaj Izdavatelja u strukturi Dogus Grupe na dan Dopune Prospekta



6.2. Popis značajnih društava kćeri Izdavatelja

Izdavatelj nema društva kćeri.

7. PREGLED POSLOVANJA I FINANCIJSKI PREGLED

Pregled poslovanja i financijski pregled prikazuje podatke (u tisućama kuna) iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2019., 2018. i 2017. potencijalni ulagatelji trebali bi sadržaj točke 7. ovog Prospekta čitati zajedno s revidiranim financijskim izvještajem Izdavatelja za 2019., 2018. i 2017. koji je u prilogu 1. dijela VI. ovog Prospekta.

7.1. Financijsko stanje

Tablica 10 - Bilanca Izdavatelja – aktiva

| | 31. prosinca 2020. (prepravljeno) '000 kn | 31. prosinca 2019. (prepravljeno) '000 kn | 31. prosinca 2018. (prepravljeno) '000 kn |
|--|---|--|--|
| Dugotrajna imovina | | | |
| Nematerijalna imovina | 453 | 682 | 775 |
| Nekretnine, postrojenja i oprema/Materijalna imovina | 108.295 | 115.657 | 121.974 |
| Odgodena porezna imovina | 1.982 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 110.730 | 116.339 | 122.749 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kratkotrajna imovina | | | |
| Dani zajmovi i pozajmice | 6.967 | 3.535 | 7.699 |
| Zalihe | 657 | 723 | 647 |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | 1.121 | 540 | 632 |
| Potraživanje za porez na dobit | 364 | - | - |
| Novaci novčani ekvivalenti/Novac u banci i blagajni | 3.072 | 6.036 | 1.095 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 12.181 | 10.834 | 10.073 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Ukupno imovina | 122.911 | 127.173 | 132.822 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020

Tablica 10 - napomena: U Godišnjem izvješću za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. prepravljen je iznos usporedne 2019. godine u liniji Nekretnine, postrojenja i oprema za 111 tisuća HRK, predujmovi za materijalnu imovinu su klasificirani u liniji Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja. Također je prepravljen iznos u liniji Dani zajmovi i pozajmice u usporednoj 2019. i 2018. godini na način da je uvećan iznos potraživanja za kamate koje su bile prikazane u liniji Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja.

Na dan 31. prosinca 2020. imovina Izdavatelja iznosila je 122.911 tisuća HRK, od čega je 110.730 tisuća HRK bila dugotrajna imovina Izdavatelja. Tijekom cijelog razdoblja pokrivenog

financijskim informacijama, udio dugotrajne imovine u ukupnoj imovini Izdavatelja je preko 90% što je čini značajnom stavkom u financijskim izvještajima. Dugotrajna imovina Izdavatelja sastoji se uglavnom od materijalne imovine koju čine zemljište, građevinski objekti, oprema i uređaji, transportna sredstva i ostala materijalna imovina koja se koristi za poslovanje. Smanjenje dugotrajne imovine rezultat je amortizacije dugotrajne imovine sukladno godišnjim amortizacijskim stopama.

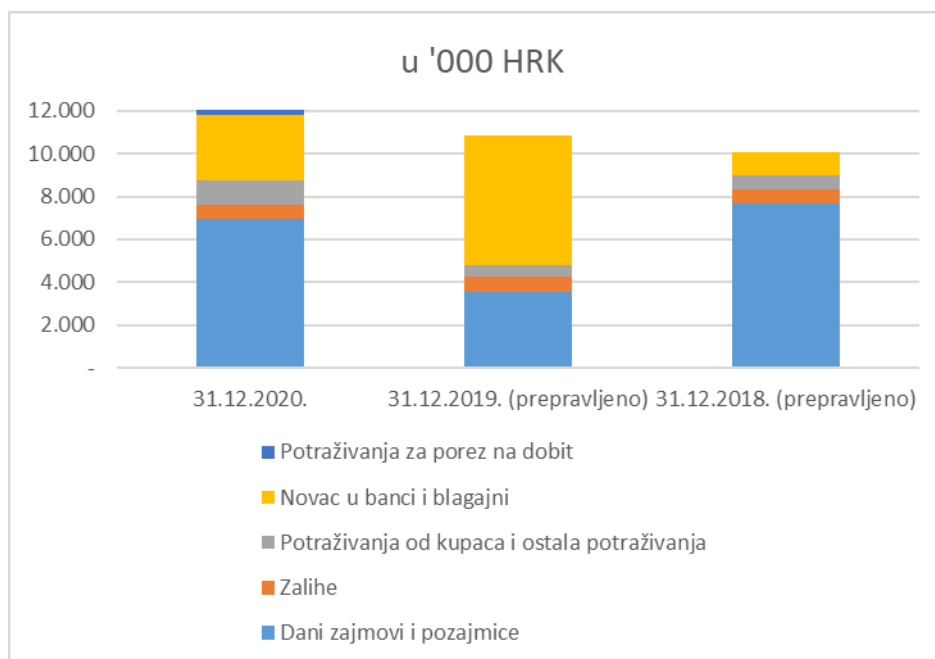
Detaljan pregled nekretnina koje su u 100% vlasništvu Izdavatelja prikazan je u Tablici 11 u nastavku.

Tablica 11 – Pregled nekretnina Izdavatelja

| Nekretnina | Broj zemljišta | Katastarska općina | ZK Uložak | Opis | Ukupno površina m ² | Zalog |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|--|---|--------------------------------|---|
| HOTEL | 1818 | Dubrovnik | 682 | Hotel - 1448m ² ; Hotel - 135m ² ; Pomoćna zgrada 199m ² ; Pomoćna zgrada 81m ² ; neplodno 130m ² ; dvorište 2.917m ² | 4.910m ² | Hrvatska banka za obnovu i razvitak - 1. red zaloga - kredit DT-03/07; Hrvatska banka za obnovu i razvitak - 2. red zaloga - kredit DT-2/10; Hrvatska banka za obnovu i razvitak i Erste&Steiermarkische banka - 3. red zaloga - ugovor o klupskom kreditu MPR-OBS-3/2020 |
| | 1774/1 | Dubrovnik | 682 | Obala | nije primjenjivo | nema |
| SVETI JAKOV ZEMLIŠTE | 1840 | Dubrovnik | 2336 (zemljišnoknjižno tijelo I) | Vrt | 2.054m ² | nema |
| | 1855/1 | Dubrovnik | | Vrt | 2.497m ² | nema |
| | 2455 | Dubrovnik | | Vrt | 133 m ² | nema |
| | 1855/2 | Dubrovnik | | Vrt | 1.999m ² | nema |
| | | UKUPNO | 2336 (zemljišnoknjižno tijelo I) | | 6.683m² | |
| | 1837 | Dubrovnik | 2336 (zemljišnoknjižno tijelo II) | Pašnjak | 183m ² | nema |
| | 1838 | Dubrovnik | | Pašnjak | 86m ² | nema |
| | 1856/1 | Dubrovnik | | Pašnjak | 92m ² | nema |
| | 1856/2 | Dubrovnik | | Pašnjak | 354m ² | nema |
| | | UKUPNO | 2336 (zemljišnoknjižno tijelo II) | | 715m² | |
| POSLOVNI PROSTORI | k.č. 2324 (č.zemlje 1328) | Gruž | 1123 | Ured u posl.zgradi u Dubrovniku, Ćira Carića 3, soba br.303, | 24,5 m ² | nema |
| | k.č. 2324/1 (č.zemlje 1328) | Gruž | 1123 | Ured u posl.zgradi u Dubrovniku, Ćira Carića 3, soba br.305, | 38,87 m ² | nema |

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

Grafički prikaz 3 - Kratkotrajna imovina Izdavatelja



Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Kratkotrajna imovina na dan 31. prosinca 2020. iznosila je 12.181 tisuća HRK te uključuje financijsku imovinu koja se odnosi na dane pozajmice povezanim društvima, potraživanja od kupaca, potraživanja od države, potraživanja za kamate na dane pozajmice, zalihe te ostala potraživanja.

U strukturi kratkotrajne imovine najznačajniji iznos čini financijska imovina Izdavatelja koja na dan 31. prosinca 2020. iznosi 6.967 tisuća HRK, a odnosi se na zajmove dane povezanom društvu Dogus Marina Hoteli i Zadar Resort te kamate po istim zajmovima. Dane pozajmice povezanom društvu daju se na razdoblje od godine dana te nose kamatnu stopu u skladu s kamatnom stopom između povezanih osoba koju objavljuje Ministarstvo financija.

Na dan 31. prosinca 2020. značajan dio kratkotrajne imovine činio je novac u banci i blagajni koji je iznosio 3.072 tisuća HRK.

Tablica 12 – Bilanca Izdavatelja – pasiva

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. (prepravljeno) '000 kn | 31. prosinca 2018. (prepravljeno) '000 kn |
|--|----------------------------------|--|--|
| Glavnica/Kapital i rezerve | | | |
| Temeljni kapital | 83.002 | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne i ostale rezerve/Kapitalne rezerve | 5.226 | 4.616 | 4.284 |
| Zadržana dobit | 7.434 | 15.425 | 7.695 |
| | <u>95.662</u> | <u>103.043</u> | <u>94.981</u> |
| Dugoročne obveze | | | |
| Dugoročni krediti | 3.166 | 320 | 7.527 |
| Rezerviranja | 1.437 | 1.434 | 1.656 |
| Obveze za najam | 432 | 557 | 312 |
| | <u>5.035</u> | <u>2.311</u> | <u>9.495</u> |
| Kratkoročne obveze | | | |
| Kratkoročni krediti | 4.788 | 7.232 | 18.811 |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 14.552 | 10.869 | 7.040 |
| Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | - | - | - |
| Ugovorne obveze | 2.874 | 2.285 | 1.894 |
| Obveze za porez na dobit | - | 1.433 | 601 |
| | <u>22.214</u> | <u>21.819</u> | <u>28.346</u> |
| Ukupno glavnica i obveze | <u>122.911</u> | <u>127.173</u> | <u>132.822</u> |
| <i>Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020</i> | | | |

Tablica 12 – napomena: U Godišnjem izvješću za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. izdvojena je linija Obveze za najam pod Dugoročne obveze i kao takva je prikazana i u usporednoj 2019. i 2018. godini. Također je izdvojena linija Obveze poreza na dobit i Ugovorne obveze (Predumovi za smještaj) pod Kratkoročne obveze i kao takva je prikazana i u usporednoj 2019. i 2018. godini. U liniji Obveze prema dobavljačima i ostale obveze sumiran je iznos odgođenih plaćanja troškova i prihod budućih razdoblja. d ukupnog kapitala i obveza Izdavatelja, tijekom razdoblja 2018.-2019. uočava se porast kapitala Izdavatelja te značajno smanjenje dugotrajnih obveza (prvenstveno dugoročnih kredita), kao i smanjenje kratkoročnih obveza Izdavatelja. Situacija se mijenja u 2020. godini zbog utjecaja pandemije COVID-19 i negativnog financijskog rezultata za 2020. godinu uslijed čega dolazi do smanjenja kapitala Izdavatelja i porasta dugoročnih i kratkoročnih obveza.

Na dan 31. prosinca 2020. kapital Izdavatelja činio je 78% ukupne pasive bilance Izdavatelja što ukazuje na snažan financijski položaj Izdavatelja budući da se većina obveza financira iz vlastitih sredstva dok su obveze činile 22% ukupne bilance.

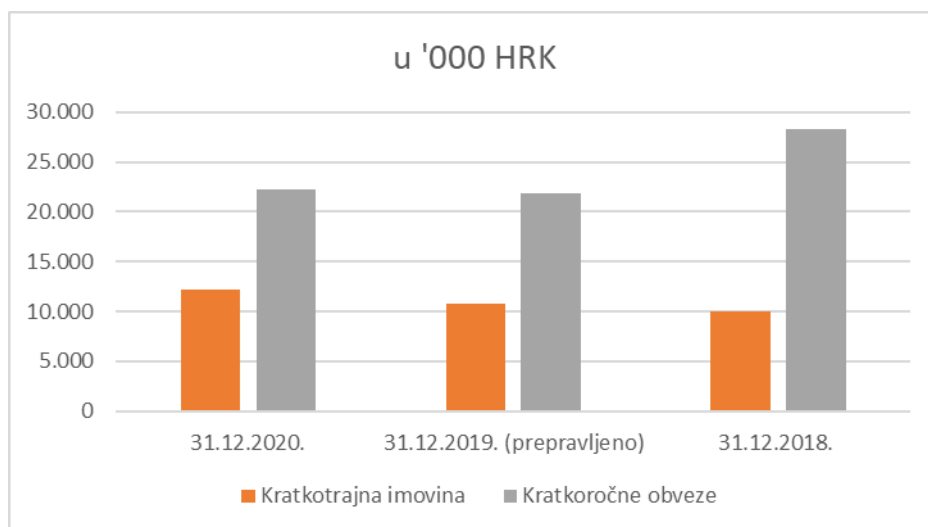
Porast kapitala (vlastitih sredstava) Izdavatelja iz prethodnih godina rezultat je ostvarivanja dobiti iz poslovanja jer je tijekom posljednjih godina do pandemije COVID-19, Izdavatelj ostvario neto dobit poslovanja nakon oporezivanja. Porast rezervi rezultat je povećanja zakonskih rezervi koje se na godišnjoj razini povećavaju za 5% iz ostvarene neto dobiti poslovanja. Značajan pad zadržane dobiti u 2020. dogodio se zbog ostvarenog gubitka 2020. godine i negativnog rezultata zbog pandemije COVID-19.

Dugoročne obveze uglavnom se odnose na obveze po dugoročnim kreditima. Izdavatelj je na vrijeme otplaćivao kreditne obveze te nije imao novih značajnih dugoročnih zaduženja, dok je u 2020. ugovorio moratorij na kreditno zaduženje u HBOR-u.

Dugoročne obveze po financijskim najmovima na dan 31. prosinca 2020. iznosile su ukupno 432 tisuće HRK te uključuju iznos od 404 tisuće HRK za plaćanje koncesije koja je prikazana u financijskim izvještajima sukladno Međunarodnom standardu financijskog izvještavanja 16 – Najmovi te iznos od 28 tisuća HRK na ime dugoročnih leasing obveza.

Kratkoročne obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. iznosile su 22.214 tisuća HRK te uključuju kratkoročne kredite, obveze prema dobavljačima, ostale obveze, obveze za porez na dobit kao i odgođeno plaćanje troškova i prihoda budućeg razdoblja.

Grafički prikaz 4 - Kratkotrajna imovina i kratkoročne obveze Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018.



Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 13 - Skraćeni izvještaj o novčanom tijeku Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti | 1.134 | 25.213 | 13.946 |
| Neto novčani tijek od investicijskih aktivnosti | (3.973) | 3.246 | (973) |
| Neto novčani tijek od financijskih aktivnosti | (125) | (23.518) | (12.835) |
| Ukupni neto novčani tijek od poslovnih, investicijskih i financijskih aktivnosti | (2.964) | 4.941 | 138 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | 6.036 | 1.095 | 957 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 3.072 | 6.036 | 1.095 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Iz izvještaja o novčanom tijeku primjetna je značajna razlika novčanog tijeka iz poslovnih aktivnosti u 2020. godini u odnosu na prethodne dvije godine. Rezultat je globalne situacije sa virusom COVID-19, značajno smanjenim poslovanjem, negativnim poslovnim rezultatom i primicima iz poslovanja. U okviru investicijskih aktivnosti uključene su investicije u nabavku dugotrajne materijalne imovine, kao i dani zajmovi povezanim društvima. Financijske aktivnosti u 2020. godini su smanjene zbog dogovorenih moratorija na kreditne obveze i neplaćanja istih.

Bilančna pozicija Izdavatelja tijekom promatranja financijskih informacija je relativno stabilna, Izdavatelj razborito upravlja svojom likvidnošću, a potrebe za likvidnošću i obrtnim kapitalom osigurava iz vlastitih sredstava i mogućnošću korištenja bankovnih zajmova vezanih za likvidnost.

7.1.1. Objektivni pregled razvoja i rezultata Izdavateljeva poslovanja

Tablica 14 – Račun dobiti i gubitka Izdavatelja

| | 31. prosinca 2020. '000 HRK | 31. prosinca 2019. (prepravljeno) '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Poslovni prihodi | 12.231 | 57.602 | 52.404 |
| Ostali prihodi | 3.412 | 517 | 433 |
| Troškovi materijala i usluga | (5.891) | (14.068) | (14.342) |
| Troškovi osoblja | (8.535) | (14.648) | (14.061) |
| Amortizacija | (7.783) | (7.879) | (8.897) |
| Ostali troškovi | (2.310) | (5.431) | (6.175) |
| (Gubitak)/Dobit iz poslovanja | (8.876) | 16.093 | 9.362 |
| Financijski prihodi | 400 | 302 | 1.083 |
| Financijski rashodi | (887) | (1.366) | (2.274) |
| Neto financijski rashodi | (487) | (1.064) | (1.191) |
| (Gubitak)/Dobit prije oporezivanja | (9.363) | 15.029 | 8.171 |
| Porez na dobit | 1.982 | (2.817) | (1.546) |
| (Gubitak)/Dobit za godinu | (7.381) | 12.212 | 6.625 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | - | - | - |
| Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu | (7.381) | 12.212 | 6.625 |
| Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena | (8,89) | 14,71 | 7,98 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Tablica 14 – napomena: U Godišnjem izvješću za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. u liniju Troškovi osoblja osim neto plaće, poreza, doprinosa iz i na plaću su uključeni i ostali troškovi vezani uz plaću zaposlenika (prigodne i neoporezive nagrade, dar djeci, troškovi

prijevoza na posao i s posla, otpremnine, jubilarne nagrade, troškovi stanarine isplaćeni zajedno sa neto plaćom) i kao takva je prikazana i u usporednoj 2019. godini.

U poslovnoj 2020. godini Izdavatelj je ostvario gubitak u iznosu od 7.381 tisuća HRK, godina kao takva je rezultat globalne situacije uslijed COVID-19 virusa. Cjelokupno poslovanje je bilo ograničeno i Izdavatelj se pokušao prilagoditi situaciji i ostvariti što manji negativan rezultat. Hotel se otvorio tri mjeseca kasnije od uobičajene godine i prema tome su ostvareni i dosta niži prihodi od uobičajenih. Glavni segment poslovanja hotela smještaj je znatno smanjen zbog niske potražnje i nižih cijena. Ostvareni su ostali poslovni prihodi u vidu Potpora za očuvanje radnih mjesta djelatnostima pogođenim koronavirusom. Troškovi materijala i usluga te ostali troškovi su se maksimalno kontrolirali i smanjivali, troškovi osoblja su svedeni na minimum potreban za operativno djelovanje hotela. Troškovi materijala i usluga u 2020. godini su iznosili 5.891 tisuća HRK i uključuju utrošenu hranu i piće, materijal, energiju, troškove održavanja, komunalne usluge, intelektualne usluge, troškove upravljanja, marketing troškove te ostale usluge, troškovi osoblja za 2020. godinu iznose 8.535 tisuća HRK. Troškovi amortizacije su konstantni i linearno se smanjuju prema periodima amortizacije imovine, u 2020. godini iznose 7.783 tisuća HRK. Ostali troškovi iznosili su 2.310 tisuća HRK i odnose se na naknade zaposlenicima, agencijske provizije, bankarske naknade i provizije kartica, reprezentaciju, premije osiguranja, vrijednosno usklađenje imovine i ostalo. Financijski prihodi u 2020. su uglavnom vezani za fakturirane kamate na dane zajmove povezanim poduzećima, dok su financijski rashodi troškovi kamata na primljene zajmove i tečajne razlike. Neusporedivi su iznosi 2020. godine sa ostalim godinama u promatranom razdoblju jer 2020. godina ne prikazuje realnu sliku poslovanja Izdavatelja u normalnim okolnostima.

Izdavatelj je tijekom 2019. i 2018. godine ostvarivao pozitivne rezultate. Dobit za 2019. godinu je iznosila 12.212 tisuća HRK, ostvareni su poslovni prihodi u iznosu od 57.602 tisuća HRK, dok je operativna dobit iz poslovanja iznosila 16.093 tisuća HRK i bila veća za 72% u odnosu na 2018. U promatranom razdoblju kapaciteti se nisu mijenjali te je prihod u potpunosti usporediv u promatranom razdoblju osim za 2020. godinu zbog gore navedenih razloga. Od poslovnih rashoda značajni su troškovi materijala i usluga koji su u 2019. iznosili 14.068 tisuća HRK (u 2018. iznosili su 14.342 tisuća HRK) te uključuju utrošenu hranu i piće, materijal, energiju, troškove održavanja, komunalne usluge, intelektualne usluge, troškove upravljanja, marketing troškove te ostale usluge. Troškovi osoblja u 2019. godini predstavljaju najveći udio u poslovnim rashodima i iznose 14.648 tisuća HRK, dok su u 2018. godini drugi po značajnosti prema udjelu u poslovnim rashodima i iznosili su 14.061 tisuća HRK. Ostali troškovi za 2019. iznosili su 5.431 tisuća HRK (u 2018. iznosili 6.175 tisuća HRK) te uključuju naknade zaposlenicima, agencijske provizije, bankarske naknade i provizije kartica, reprezentaciju, premije osiguranja i ostalo. Izdavatelj je na dan 31. prosinca 2019. imao 49 zaposlenika. Ostali troškovi su smanjeni u odnosu na prethodna razdoblja, a obuhvaćaju naknade zaposlenicima, agencijske provizije, bankarske naknade i provizije kartica, reprezentaciju, premije osiguranja i ostalo. Što se tiče financijskih prihoda i rashoda, Izdavatelj ostvaruje prihode od kamata na dane zajmove povezanim društvima. Kamatna stopa na dane zajmove jednaka je kamatnoj stopi između povezanih strana koju propisuje Ministarstvo financija. Značajan pad financijskih prihoda u 2019. u odnosu na prethodne financijske informacije iz 2018. rezultat je manje danih pozajmica povezanim društvima, što je povezano s manjim stanjem financijske imovine u bilanci na dan 31. prosinca 2019. u odnosu na stanje danih pozajmica na dan 31. prosinca 2018. Financijski rashodi se odnose na troškove kamata prema financijskim institucijama te negativne tečajne razlike. Izdavatelj redovno plaćao troškove kreditiranja te je zbog smanjenja

kreditnih zaduženja u 2019. znatno smanjen i trošak kamata. Kao što je uočljivo iz računa dobiti i gubitka, Izdavatelj kroz razdoblje 2019.-2018. ostvaruje dobit nakon oporezivanja. Dobit za 2019. iznosila je 12.212 tisuća HRK te je 84% veća u odnosu na dobit ostvarenu u 2018. Izrazito veliki rast dobiti u 2019. rezultat je prvenstveno rasta prihoda od smještaja, prihoda od hrane i pića te smanjenja troškova kamata. Povećanjem cijene i kvalitete usluge, porastom broja noćenja te razboritim upravljanjem operativnim troškovima, Izdavatelj osigurava konstantan rast poslovanja te pozitivne financijske rezultate tijekom cijelog razdoblja povijesnih financijskih informacija, ne gledajući 2020. godinu.

Tablica 15 - Struktura prihoda od prodaje po najvažnijim vrstama usluga koje Izdavatelj pruža

| | 2020 | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>u tisućama kuna</i> | | | |
| Prihod od smještaja | 8.535 | 43.922 | 40.076 |
| Prihod od hrane i pića | 2.852 | 10.884 | 9.851 |
| Prihod od Spa&Wellness | 248 | 1.083 | 878 |
| Ostali prihodi | 596 | 1.713 | 1.599 |
| Ukupno poslovni prihodi | 12.231 | 57.602 | 52.404 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

U 2020. godini ukupni poslovni prihodi iznose 12.231 tisuća HRK što je za 79% manje u odnosu na 2019. Prihodi su prema prihodima u normalnim okolnostima poslovanja neusporedivi i nikako nisu pokazatelj uobičajnog poslovanja društva. Hotel je bio otvoren 128 dana u 2020. godini što je znatno manje od uobičajenog. Prihodi smještaja iznosili su 8.535 tisuća kuna, broj prodanih smještajnih jedinica je bio 2.361 uz prosječnu okupiranost od 32% tijekom otvorenosti hotela. Prema okupiranosti i broju gostiju niski su bili i prihodi od hrane i pića koji iznose 2.852 tisuća HRK, prihodi spa&wellnesa 248 tisuća HRK i ostali prihodi 596 tisuća HRK.

U 2019. Izdavatelj je ostvario prihod od poslovanja u iznosu od 57.602 tisuća HRK te su u odnosu na 2018. prihodi porasli za 10%, prvenstveno zbog porasta prihoda od smještaja koji su iznosili 43.922 tisuća HRK te su činili 76% ukupnih poslovnih prihoda. Rast prihoda od smještaja u 2019. rezultat je porasta cijene smještaja, većeg broja prodanih soba te veće popunjenosti hotela iako je hotel bio otvoren manji broj dana nego u 2018. U 2019. hotel je bio otvoren 219 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti bila je 83%. U 2019. broj prodanih smještajnih jedinica bio je 10.470, dok je prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije iznosila 601,00 EUR. Prihod od hrane i pića u iznosu od 10.884 tisuća HRK činio je 19% ukupnih poslovnih prihoda 2019. te je porastao u odnosu na godinu prije za 10% prvenstveno zbog većeg broja konzumacija hrane i pića u hotelu, dok se cijene hrane i pića nisu značajno mijenjale u odnosu na 2018. Ostali poslovni prihodi iznosili su 1.713 tisuća HRK te se odnose na prihode od prihvata gostiju i transfera, prihode od pranja rublja i peglanja, provizije za usluge izleta i transfera te ostale manje operativne prihode. U 2018. Izdavatelj je ostvario poslovne prihode u iznosu od 52.404 tisuća HRK, a od toga od usluga smještaja 40.076 tisuća HRK, što čini 76% ukupnih poslovnih prihoda. Prihodi od hrane i pića iznosili su

9.851 tisuća HRK te su bili minimalno smanjeni u odnosu na 2017. zbog manje potrošnje gostiju i konzumiranja usluge hrane i pića. U 2018. je općenito u hotelu bila manja potrošnja usluga hrane i pića te spa usluga u odnosu na 2017. Ostali poslovni prihodi iznosili su 1.599 tisuća HRK te su se sastojali od prihoda od prihvata gostiju i transfera, prihoda od pranja rublja i peglanja, provizija za usluge izleta i transfera, prihoda od uporabe vlastitih sredstava i usluga te ostalih manjih operativnih prihoda. U 2018. hotel je bio otvoren 233 dana, prosječna popunjenost hotela za period otvorenosti je bila 76%, broj prodanih soba je bio 9.819, a prosječna cijena sobe koja ne uključuje agencijske provizije je iznosila 554,00 EUR.

7.1.2. Alternativne mjere uspješnosti Izdavatelja

Izdavatelj u nastavku točke 7.1.2. ovog Prospekta prezentira sljedeće alternativne mjere uspješnosti:

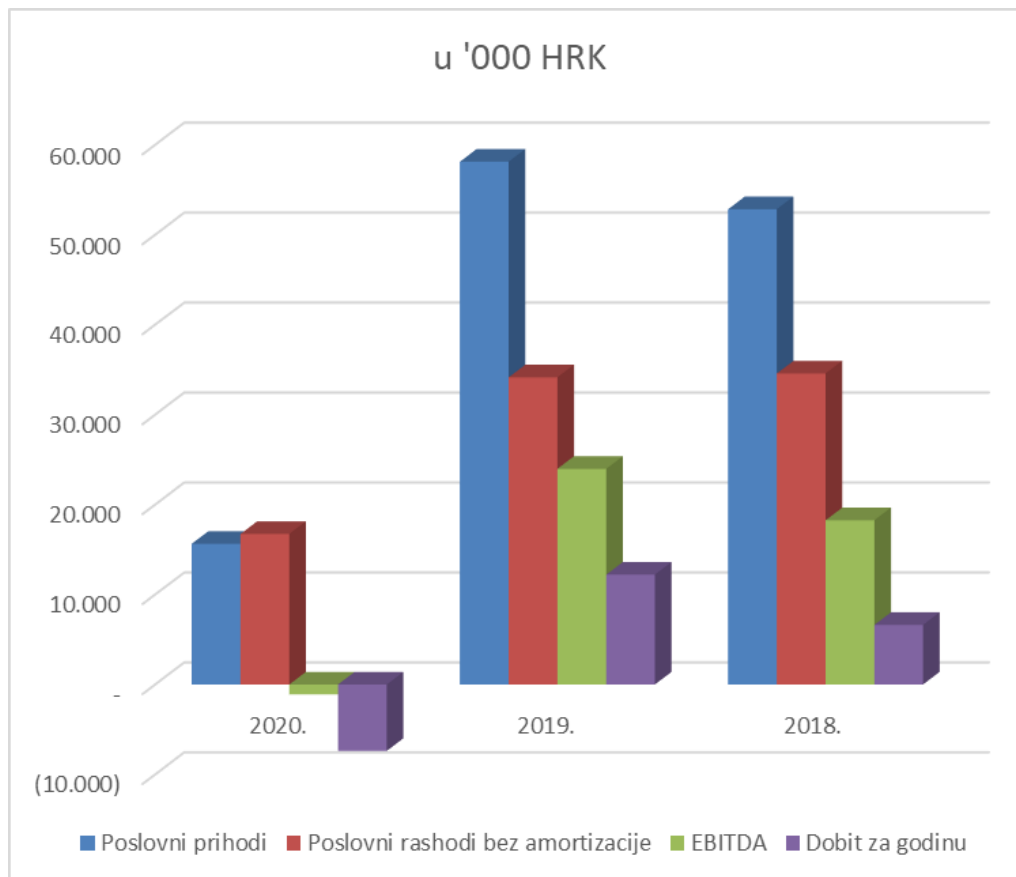
- EBITDA – znači dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engleski: Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) te predstavlja razliku poslovnih prihoda i poslovnih rashoda uvećano za amortizaciju;
- EBITDA marža – znači EBITDA podijeljena s ukupnim poslovnim prihodima;
- Poslovni rashodi bez amortizacije – ukupni poslovni rashodi umanjeni za amortizaciju;
- Koeficijent tekuće likvidnosti – izračunat je kao omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obveza Izdavatelja;
- Koeficijent zaduženosti – izračunat je kao omjer ukupnih obveza Izdavatelja i ukupne imovine Izdavatelja;
- Koeficijent vlastitog financiranja – izračunat je kao omjer vlastitog kapitala i ukupne imovine Izdavatelja.

Navedene mjere dane su za financijsko razdoblje obuhvaćeno ovim Prospektom, odnosno 2020., 2019. i 2018., a ulagateljima pružaju korisne informacije o financijskom stanju i rezultatima poslovanja Izdavatelja iz sljedećih razloga:

(i) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za procjenu operativnih performansi, (ii) to su mjere koje rukovodeći tim koristi za donošenje svakodnevnih poslovnih odluka, (iii) često ih koriste analitičari vrijednosnih papira, ulagatelji i druge zainteresirane strane kao zajedničku mjeru za usporedbu rezultata između izdavatelja u industriji.

Navedeni pokazatelji nisu mjere financijske uspješnosti u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja ("MSFI") i ne trebaju se smatrati alternativama drugim pokazateljima operativnog učinka, novčanih tokova ili bilo koje druge mjere uspješnosti izvedene u skladu s MSFI-jevima.

Grafički prikaz 5 - Poslovni prihodi, poslovni rashodi (bez amortizacije), EBITDA te dobit izdavatelja za 2020., 2019. i 2018.



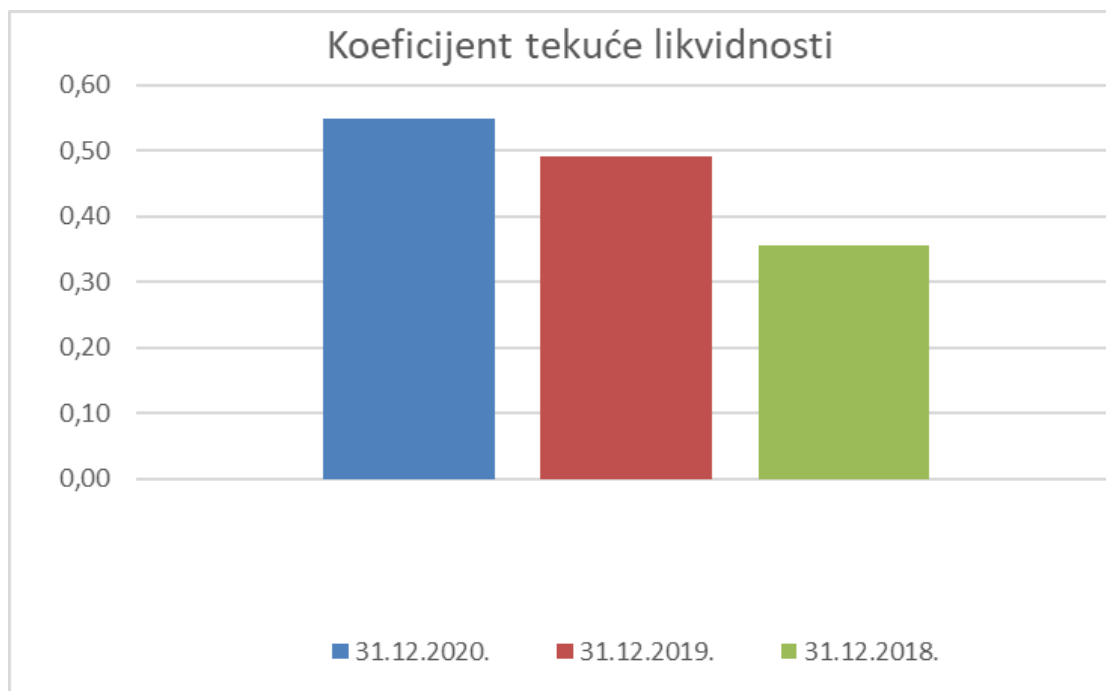
Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Prema povijesnim financijskim podacima (2018. i 2019.) Izdavatelj bilježi rast neto dobiti te ukupni poslovni prihodi za svako razdoblje znatno prelaze poslovne rashode, što je imalo značajan utjecaj na rast EBITDA-e. Napominjemo da u poslovne rashode nije uključena amortizacija dugotrajne imovine s obzirom da predstavlja nenovčanu stavku rashoda.

Značajan rast prihoda, potvrda je dugogodišnjih ulaganja Izdavatelja u kvalitetu usluge i zadovoljstvo gostiju. Brži rast prihoda od poslovnih rashoda, utjecao je na značajan rast EBITDA marže, što ima pozitivan utjecaj na efikasnost poslovanja. Izdavatelj je za razdoblje 2019. zabilježio EBITDA maržu od 41% čime je iskazao značajni porast prema marži od 35% ostvarenoj u 2018.

U 2020. situacija se mijenja te su poslovni rashodi veći od poslovnih prihoda za 6% te prema tome Izdavatelj u 2020. ima negativan EBITDA rezultat (u iznosu od HRK 1.093 tisuće), EBITDA marža -7%. Gubitak za godinu iznosi 7.381 tisuću HRK. Izdavatelj smatra da je u slučaju negativne globalne situacije uzrokovane COVID-19 virusom i ograničenjima u poslovanju na koja nije mogao utjecati ostvario minimalno negativan rezultat konstantnim praćenjem situacije, kontroliranjem i ograničavanjem poslovnih troškova.

Grafički prikaz 6 - Koeficijent tekuće likvidnosti Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018.



Izvor: Interni izvori Izdavatelja i Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Iako je kroz razdoblja promatranja financijskih informacija, Izdavatelj imao koeficijent tekuće likvidnosti ispod preporučene vrijednosti (niži od 1) prvenstveno zbog financijskih obveza po kreditima, Izdavatelj nikad nije kasnio s plaćanjem dospjelih financijskih obveza prema kreditnim institucijama te je osiguravao adekvatnu likvidnost za podmirenje obveza prema zaposlenicima, državnim institucijama i dobavljačima. Značajan porast koeficijenta tekuće likvidnosti u 2019. u odnosu na 2018. rezultat je povećanja novca te smanjenja kratkoročnih obveza. Povećanje novca rezultat je primljenog predujma na ime prodaje zemljišta Sveti Jakov čija realizacija se očekuje tijekom 2021., dok su kratkoročne obveze smanjene zbog otplate postojećih kratkoročnih kredita te Izdavatelj nije imao potrebe za novim kreditnim zaduženjima zbog pozitivnog financijskog položaja.

Koeficijent tekuće likvidnosti u 2020. iznosi 0,55 i pokazuje povećanje u odnosu na 2019. kad je iznosio 0,49. Gledajući odnos, kratkotrajne obveze su porasle u odnosu na 2019. za 2%, a kratkotrajna imovina je porasla za 12% u odnosu na 2019. Kratkoročne obveze su ostale približno na razini iz 2019. i rezultat su smanjenja obveza za kredite prema potpisanom moratoriju i novom otplatnom planu, nepostojanju obveze plaćanja poreza na dobit prema poslovnom rezultatu, te povećanju obveza prema dobavljačima. Stavke kratkotrajne imovine

koje su se značajno povećale u odnosu na 2019. godinu su dani zajmovi povezanim poduzećima i potraživanja prema državi.

Tablica 16 - Koeficijent zaduženosti Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Dugoročne obveze | 5.035 | 2.311 | 9.495 |
| Kratkoročne obveze | 22.214 | 21.819 | 28.346 |
| Ukupne obveze | 27.249 | 24.130 | 37.841 |
| Ukupna aktiva | 122.911 | 127.173 | 132.822 |
| Koeficijent zaduženosti | 0,22 | 0,19 | 0,28 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Kao što je vidljivo iz tablice iznad, Izdavatelj je kroz razdoblja obuhvaćenim financijskim informacijama ostvario smanjenje koeficijenta zaduženosti u periodu 2018.-2019., što je rezultat poboljšane likvidnosti i redovnih plaćanja svojih obveza koje su na dan 31. prosinca 2019. smanjene za 36% u odnosu na 31. prosinac 2018.

U 2020. pozitivan trend je zaustavljen te koeficijent zaduženosti raste za 16% kao rezultat povećanja dugoročnih obveza za 118% i povećanja kratkoročnih obveza za 2% te smanjenja aktive. Ukupne obveze su narasle za 13% u odnosu na 2019. dok je ukupna aktiva smanjena za 3%.

7.1.3. U mjeri u kojoj to nije navedeno drugdje u registracijskom dokumentu i u mjeri u kojoj je to potrebno za razumijevanje Izdavateljeva poslovanja u cjelini, pregled sadržava i podatke o sljedećem:

Izdavatelj kao potencijalno ulaganje razmatra ideju sklapanja ugovora o prijenosu poslovnog udjela s društvom Dogus Croatia, kao prenositeljem, kojim bi se na Izdavatelja, kao stjecatelja, prenijeli poslovni udjeli društva Dogus Marina Hoteli, u nominalnom iznosu od 147.000 tisuća HRK, koji čine 100% temeljnog kapitala navedenog društva (u tom kontekstu postojala je namjera da se spomenuta investicija realizira u 2019. pa je prijedlog shodne odluke skupštine bio naveden i u pozivu na sjednicu Glavne skupštine za dan 22. studenog 2019.). Međutim, procijenjeno je kako predmetna potencijalna investicija nije izvediva u 2019. a njena eventualna realizacija u 2020. nije razmatrana zbog nagle promjene ekonomskih prilika izazvanih pandemijom COVID-19. Do datuma Dopune Prospekta Izdavatelj još nije donio nikakvu odluku o navedenoj investiciji uključujući i način financiranja. U svakom slučaju Izdavatelj će nastojati da eventualna investicija ima što manji utjecaj na obrtni kapital Izdavatelja.

Osim navedenog potencijalnog ulaganja, Izdavatelj nema druge planove za značajnija ulaganja u razvoj novih proizvoda, kapaciteta ili usluga, a prema prirodi turističke djelatnosti i industrije nema aktivnosti u području istraživanja i razvoja.

7.2. Rezultati poslovanja

7.2.1. Informacije o značajnim čimbenicima

Nije bilo značajnijih čimbenika, uključujući neobične ili rijetke događaje ili nova kretanja, koji su znatno utjecali na prihod iz poslovanja Izdavatelja u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama.

7.2.2. Značajne promjene neto prodaje i prihoda

Tablica 17 – Prikaz poslovnih prihoda Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 2020. | 2019. | 2018. |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Poslovni prihodi | 12.231 | 57.602 | 52.404 |
| Ostali poslovni prihodi | 3.412 | 517 | 433 |
| Dobit za godinu | (7.381) | 12.212 | 6.625 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Izdavatelj bilježi stalni porast prihoda tijekom povijesnih financijskih informacija iz 2019. i 2018. povećanjem kvalitete i cijene svojih usluga, dobrim pozicioniranjem na tržištu, znatnim ulaganjima u marketinške aktivnosti u svrhu porasta prodaje te općeg pozitivnog trenda turističke grane gospodarstva u Republici Hrvatskoj.

U 2019. poslovni prihodi bilježe značajan rast od 10% u odnosu na 2018. Rast poslovnih prihoda, kao što je vidljivo iz objašnjenja danog u točki [7.1.1.](#) dijela [IV.](#) ovog Prospekta, rezultat je porasta prihoda od smještaja i prihoda od usluga hrane i pića koji su rezultat godišnjeg porasta cijene smještaja u hotelu te porasta broja prodanih smještajnih jedinica.

U razdoblju povijesnih financijskih informacija za 2019. i 2018. Izdavatelj je ostvarivao neto dobit poslovanja koja u 2019. iznosi 12.212 tisuća HRK te bilježi značajan rast od 84% u odnosu na dobit ostvarenu u 2018. u iznosu od 6.625 tisuća HRK. Značajan rast neto dobiti rezultat je porasta prihoda od prodaje za 10%, smanjenja financijskih rashoda za 40% u odnosu na 2018. te smanjenja troška amortizacije za 11% u 2019. u odnosu na 2018. Značajno smanjenje financijskih rashoda od 40% u 2019. rezultat je smanjenih kreditnih zaduženja po glavnica kreditima te činjenice da zbog povoljne likvidnosti Izdavatelj nije imao potrebe za novim kreditnim zaduženjima u 2019.

U 2020. događa se izvanredno smanjenje prihoda i rezultata financijske godine, sve kao rezultat ograničenja poslovanja uzrokovanog pandemijom COVID-19. Poslovni prihodi 2020. su manji u odnosu na 2019. za 79%, a u odnosu na 2018. za 77%. Ostali poslovni prihodi u 2020. su veći od onih u 2019. i 2018. najvećim dijelom zbog prihoda ostvarenog od Mjera državne potpore u svrhu podrške gospodarstvu tijekom pandemije bolesti COVID-19 koji je u 2020. iznosio 2.603 tisuće HRK, a u prethodnim godinama nije postojao. Izdavatelj je u 2020. ostvario negativan financijski rezultat u iznosu 7.381 tisuća HRK.

8. IZVORI SREDSTAVA

8.1. Informacije o Izdavateljevim izvorima sredstava (kratkoročno i dugoročno)

Tablica 18 – Izvori financiranja Izdavatelja

| | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>u tisućama kuna</i> | | | |
| Ukupno kapital i rezerve | 95.662 | 103.043 | 94.981 |
| Ukupno dugoročne obveze | 5.035 | 2.311 | 9.495 |
| Ukupno kratkoročne obveze | 22.214 | 21.819 | 28.346 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Kapital i rezerve zbroj su upisanog kapitala, kapitalnih pričuva, zakonskih i ostalih rezervi, zadržane dobiti i dobiti/gubitka razdoblja. Iznos kapitala i rezervi se mijenja ovisno o ostvarenom rezultatu u promatranom razdoblju.

Dugoročne obveze odnose se na obveze po rezerviranjima za sudske sporove, obveze po dugoročnim kreditima i na obveze za najam. Smanjenje dugoročnih obveza u 2019. posljedica je redovne otplate kreditnih zaduženja, dok je povećanje u 2020. posljedica ugovaranja moratorija na kreditne obveze.

Kratkoročne obveze čine obveze iz tekuće godine i to obveze prema dobavljačima, obveze prema zaposlenima, obveze prema državi, obveze za primljene predujmove te obveze za kratkoročni dio dugoročnih kredita te kratkoročne kredite.

Izdavatelj osim vlastitih izvora financiranja koristi tuđe izvore sredstava. Radi se prvenstveno o dugoročnim kreditnim zaduženjima iz 2007., 2010. i 2014. kod kreditnih institucija čiji su se krediti namjenski koristili za financiranje investicijskih ulaganja u hotel radi podizanja kvalitete i standarda.

Osim dugoročnih kredita, Izdavatelj je koristio revolving kredit u iznosu od 4.000 tisuća HRK u svrhu financiranja trajnih obrtnih sredstava, ali je do 31. prosinca 2019. taj kredit u cijelosti vraćen, ugovor je istekao 28. rujna 2020. i Izdavatelj ga nije koristio u 2020. godini.

Izdavatelj redovito izrađuje i prati projekcije novčanog tijeka na mjesečnoj osnovi te izrađuje godišnje projekcije sa svrhom predviđanja potreba za dodatnim sredstvima.

Na dan 31. prosinca 2020. ukupna zaduženost Izdavatelja kod kreditnih institucija i leasing društava iznosila je 8.053 tisuća HRK, 31. prosinca 2019. ukupna zaduženost Izdavatelja kod kreditnih institucija i leasing društava iznosila je 7.865 tisuća HRK, dok je na dan 31. prosinca 2018. ista iznosila 26.844 tisuća HRK.

U nastavku je tabelarni prikaz pojedinačnih kreditnih zaduženja Izdavatelja s glavnim financijskim informacijama za pojedinu vrstu kreditiranja:

Tablica 19 - Pregled kreditnih zaduženja Izdavatelja

| VJEROVNIK | Ugovor o kreditu | | Vrijednost kredita u originalnoj valuti (u '000 HRK) | | Valuta | Svrha | Kamatna stopa | Otplata kredita | Dospijecje | Zalog | Stanje | | |
|--|------------------|------------------------------|--|----------|------------------|----------------------------|---|-----------------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Datum ugovora | Datum ugovora | '000 HRK | '000 HRK | | | | | | | 31.12.2020 u '000 HRK | 31.12.2019 u '000 HRK | 31.12.2018 u '000 HRK |
| Hrvatska banka za obnovu i razvi | DT 3/07 | 26.4.2007 | 63.070 | HRK | investicija | 4% fiksna | Kvartalno | 31.3.2022 | Nekretnine k.č. 1818 | | 6.026 | 5.950 | 13.837 |
| Hrvatska banka za obnovu i razvi | DT 2/10 | 27.4.2010 | 10.000 | HRK | investicija | 4% fiksna | kvartalno | 30.9.2022 | Nekretnine k.č. 1818 | | 1.622 | 1.602 | 2.874 |
| Kentbank d.d. | 5030002918 | 22.10.2014 | 3.600 | EUR | obrotna sredstva | 5.50% + 3 mjesecni EURIBOR | ukupno 30 anuiteta-6 godišnjih anuiteta | 31.10.2019 | n/p - kredit vraćen u cijelosti 31.12.2019 | | 0 | 0 | 5.612 |
| Kentbank d.d. | 5032002664 | 19.10.2017 - Aneks 19.9.2019 | 4.000 HRK / Aneksom smanjen revolving na 3.000 HRK | HRK | revolving | 3,9% fiksna | revolving | 29.9.2020 | Zadužnica na iznos kredita i bijanko zadužnica na 500k HRK | | 0 | 0 | 4.000 |
| Financijski leasing | | | | | | | | | | | 99 | 313 | 505 |
| Obveza za kamatu po kreditu - Kentbank d.d. | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 16 |
| Obveza za kamatu po kreditu - HBOR (DT3/07 / DT 2/10) | | | | | | | | | | | 306 | 0 | 0 |
| UKUPNO KREDITNA ZADUŽENJA (DUGOROČNA I KRATKOROČNA) | | | | | | | | | | | 8.053 | 7.865 | 26.944 |

Napomena: u tablicu kreditnih zaduženja nije uključena obveza za koncesiju

Izvor: Interna dokumentacija Izdavatelja je izvor za detaljne podatke o pojedinom kreditu dok je za vrijednosti u tablici izvor Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Izdavatelj ima sklopljen ugovor o dugoročnom kreditu DT-3/07 s HBOR-om od 26. travnja 2007. u iznosu od 63.070 tisuća HRK (protuvrijednost 8.527.965 tisuća EUR). Namjena kredita bila je za rekonstrukciju hotela te za obrtna sredstva Izdavatelja. Kredit nosi kamatnu stopu od 4% te se otplaćuje u 32 jednake tromjesečne rate (u iznosu od 254.962 tisuća EUR) od kojih je prva dospjela na naplatu 30. lipnja 2010., a zadnja dospijeva na naplatu 31. ožujka 2022.

Kao sredstvo osiguranja, pored uobičajenih instrumenata osiguranja (zadužnice i mjenice) upisano je založno pravo prvog prvenstvenog reda na nekretninama u vlasništvu Izdavatelja i to nekretninama upisanim kao k.č. 2939, k.č.751 i k.č.1818, sve upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik u zk.ul. 682 k.o. Dubrovnik te je predana i zadužnica na iznos kredita.

Izdavatelj ima sklopljen ugovor o dugoročnom kreditu DT-2/10 s HBOR-om od 27. travnja 2010. u iznosu od 10.000 tisuća HRK (protuvrijednost 1.377 tisuća EUR). Namjena kredita je bila za završetak rekonstrukcije hotela te za obrtna sredstva Izdavatelja. Kredit nosi kamatnu stopu od 4% te se otplaćuje u 32 jednake tromjesečne rate (u iznosu od 43 tisuće EUR) od kojih je prva dospjela na naplatu 30. lipnja 2013. a zadnja dospijeva na naplatu 30. rujna 2022.

Kao sredstvo osiguranja, pored uobičajenih instrumenata osiguranja (zadužnice i mjenice) upisano je založno pravo drugog prvenstvenog reda na nekretninama u vlasništvu Izdavatelja i to na nekretninama upisanim kao k. č. 2939, k.č.751, k.č.1818, k.č.1814/2 i k.č.1819, sve upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik u zk.ul.br. 682 k.o. Dubrovnik te je predana i zadužnica na iznos kredita.

Za oba kredita HBOR-a, Izdavatelj se obvezao za cijelo vrijeme otplate kredita osigurati nekretnine kod osiguravajućeg društva te policu osiguranja vinkulirati u korist HBOR-a.

Tijekom 2020., dospjele su na plaćanje dugoročne obveze po kreditnim zaduženjima od HBOR-a za otplatu kojih je HBOR na zahtjev Izdavatelja odobrio moratorij do 30. lipnja 2021. u sklopu mjera Vlade RH uslijed pandemije COVID-19. Za vrijeme trajanja moratorija glavnica

kredita se ne otplaćuje, a redovne kamate i naknade se obračunavaju, ali također ne naplaćuju.

Tijekom 2014. Izdavatelj je potpisao ugovor o dugoročnom kreditu na iznos od 3.600 tisuća EUR s KentBank d.d. u svrhu financiranja investicija. Otplata glavnice ugovorena je kroz 30 rata (s dospijećem 31. svibnja, 30. lipnja, 31. srpnja, 31. kolovoza, 30. rujna i 31. listopada svake godine) od kojih je prva dospjela 2015., dok je posljednja dospjela 31. listopada 2019. Izdavatelj na dan 31. prosinca 2019. nema obveza po ovom kreditu.

Tijekom 2017. Izdavatelj je potpisao ugovor o revolving kreditu s KentBank d.d. u ukupnom iznosu okvira od 4.000 tisuća HRK koji je na dan 31. prosinca 2018. iskorišten u potpunosti (31. prosinca 2017.: iskorišten u iznosu 2.000 tisuća HRK). Kredit je ugovoren uz fiksnu kamatnu stopu od 3,90%. 19. rujna 2019. Izdavatelj je potpisao Dodatak I ovog ugovora o kreditu kojim je iznos revolving kredita smanjen na 3.000 tisuća HRK s rokom vraćanja do 28. rujna 2020. U listopadu 2019. kredit je u potpunosti vraćen te Izdavatelj nije koristio izvore iz ovog revolving kredita u 2020. godini.

U prosincu 2020. Izdavatelj je sklopio s HBOR-om i Erste&Steiermärkische Bank d.d. („Erste“) ugovor o klupskom kreditu broj MPR-OBS-3/2020 za iznos od 10.000 tisuća HRK namijenjen financiranju likvidnosti u okviru COVID-19 mjera RH pomoći gospodarstvu temeljem Programa dodjela potpora za OBS COVID-19. Kredit je namijenjen za osiguranje obrtnih sredstava, a vraćanje je predviđeno u 12 jednakih rata koje dospijevaju mjesečno od 31. svibnja 2022. do 31. listopada 2022. te od 31. svibnja 2023. do 31. listopada 2023., početak traje do 30. travnja 2022. HBOR i Erste sudjeluju u kreditu u jednakim dijelovima te se na kredit odobren od strane Erste-a obračunava fiksna kamata od početka korištenja kredita do konačnog dospjeća koja iznosi 3,5% godišnje, dok se na iznos odobren od HBOR-a ne obračunava kamata. Na dan 31.12.2020. Izdavatelj nije povukao sredstva iz klupskog kredita te stoga nije naveden u Tablici 19 - Pregled kreditnih zaduženja Izdavatelja. Do datuma Dopune prospekta Izdavatelj je iz navedenog klupskog kredita u 2021. godini povukao sredstva u iznosu 3.031 tisuća HRK, dok će ostatak povući do isteka roka korištenja kredita koji je 31.05.2021.

Kao sredstvo osiguranja zasnovano je založno pravo trećeg prvenstvenog reda na nekretnini u vlasništvu Izdavatelja upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik kao k. č. 1818, upisanoj u zk.ul.br. 682, k.o. Dubrovnik, te su predane dvije zadužnice u iznosu od 5.000 tisuća HRK, uvećano za primjenjive kamate, pripadajuće naknade i troškove, kao i zatezne kamate.

8.2. Objašnjenje izvora i iznosa te opis Izdavateljevih novčanih tokova

Gledajući novčani tok Izdavatelja do 2020. vidi se stabilan novčani potencijal koji se akumulira iz godine u godinu. Pozitivni novčani tijekovi iz poslovnih aktivnosti tijekom godina ukazuju na rast poslovanja Izdavatelja te optimalno upravljanje radnim kapitalom. Novčani tijekovi iz investicijskih aktivnosti uključuju ulaganja Izdavatelja u dugotrajnu materijalnu imovinu radi podizanja kvalitete i unapređenja sadržaja i opremljenosti hotela te izdatke i povrate po danim kreditima povezanim društvima koje je Izdavatelj imao tijekom razdoblja obuhvaćenim povijesnim razdobljima. Novčani tijekovi iz financijskih aktivnosti odraz su redovnih plaćanja glavnica po kreditima kreditnih institucija. Napominjemo kako se izdaci za kamate po kratkoročnim i dugoročnim kreditima klasificiraju unutar izvještaja o novčanom tijeku kao izdatak iz poslovne aktivnosti.

Novčani tok u 2020. pokazuje iznimni promjenu uzrokovanu COVID-19 pandemijom i ograničenjem poslovanja na koje Izdavatelj nije mogao utjecati. Značajno su pali novčani tijekovi poslovnih aktivnosti, u sklopu porasta izdataka investicijskih aktivnosti najveći utjecaj imaju dani zajmovi povezanim poduzećima koji su u 2020. iznosili 3.300 tisuća HRK. Financijske aktivnosti su minimalne i odnose se samo na otplatu leasinga, a otplata glavnice i kamate HBOR zajmova su privremeno obustavljene i stavljene pod ugovoreni moratorij.

Izdavatelj kontinuirano prati i upravlja potrebama za likvidnim novčanim sredstvima i u skladu s projekcijama donosi odluke o zaduženjima.

Tablica 20 - Skraćeni pregled novčanog toka Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Neto novčani tijek od poslovnih aktivnosti | 1.134 | 25.213 | 13.946 |
| Neto novčani tijek od investicijskih aktivnosti | (3.973) | 3.246 | (973) |
| Neto novčani tijek od financijskih aktivnosti | (125) | (23.518) | (12.835) |
| Ukupni neto novčani tijek od poslovnih, investicijskih i financijskih aktivnosti | (2.964) | 4.941 | 138 |
| Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja | 6.036 | 1.095 | 957 |
| Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja | 3.072 | 6.036 | 1.095 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

8.3. Informacije o Izdavateljevima financijskim potrebama i strukturi financiranja

Izdavatelj razborito upravlja likvidnošću, ali je zbog pandemije COVID-19 te neizvjesnosti poslovanja tijekom 2021. izložen visokom riziku likvidnosti u narednim razdobljima. Izdavatelj je detaljnije prezentirao rizik likvidnosti u točki [2.1.1.](#) dijela [III](#) ovog Prospekta. Uprava poduzima sve potrebne radnje kako bi se osiguralo nesmetano poslovanje Izdavatelja te osigurali dovoljni financijski izvori za podmirenje svih operativnih troškova poslovanja.

Izdavatelj je iskoristio mjeru Vlade RH za ublažavanje negativnih efekta pandemije, na način da su mu odobrene i dodijeljene potpore za očuvanje radnih mjesta u 2020. te u dosadašnjem tijeku 2021. te je iskoristio mjeru odgode kvartalnih plaćanja kreditnih zaduženja prema HBOR koji je na zahtjev Izdavatelja odobrio moratorij plaćanja zaduženja do 30. lipnja 2021.

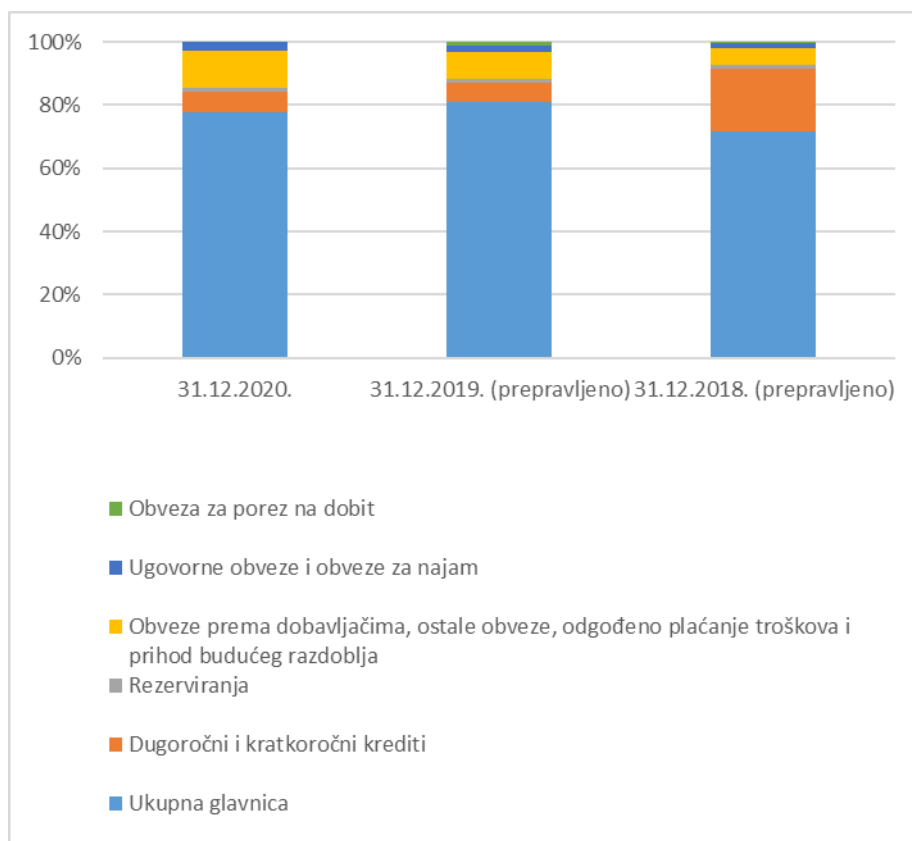
Radi osiguravanja likvidnosti, u sklopu programa mjera potpore za likvidnost u okviru COVID-19 mjera RH pomoći gospodarstvu, Izdavatelj je s dvijema bankama u prosincu 2020. sklopio ugovor o klupskom kreditu te je odobrena novčana sredstva već povukao. Otplata navedenog kredita je ugovorena uz početak do 30. travnja 2022., a za vrijeme trajanja početka će se naplaćivati kamata za dio odobrenog kredita za koji je ugovoren obračun kamata. U nastavku je dan tabelarni prikaz strukture financiranja Izdavatelja.

Tablica 21 - Struktura financiranja Izdavatelja

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2020. | 31.12.2019. (prepravljeno) | 31.12.2018. (prepravljeno) |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ukupna glavnica | 95.662 | 103.043 | 94.981 |
| Dugoročni i kratkoročni krediti | 7.954 | 7.552 | 26.338 |
| Rezerviranja | 1.437 | 1.434 | 1.656 |
| Obveze prema dobavljačima, ostale obveze, odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 14.552 | 10.869 | 7.040 |
| Obveza za porez na dobit | | 1.433 | 601 |
| Ugovorne obveze i obveze za najam | 3.306 | 2.842 | 2.206 |
| Ukupno izvori imovine | 122.911 | 127.173 | 132.822 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Grafički prikaz 7 – Izvori imovine Izdavatelja



Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

Tablica 21 - napomena: U Godišnjem izvješću za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. izdvojena je linija Obveze za najam pod Dugoročne obveze i kao takva prikazana i u usporednoj 2019. i 2018. Također je izdvojena linija Obveze poreza na dobit i Ugovorne obveze (Predujmovi za smještaj) pod Kratkoročne obveze i kao takva prikazana i u usporednoj

2019. i 2018. godini. U liniji Obveze prema dobavljačima i ostale obveze sumiran je iznos odgođenih plaćanja troškova i prihod budućih razdoblja.

Financijski podaci ukazuju na znatan udio vlastitog kapitala i rezervi, koji na dan 31. prosinca 2020. u strukturi financiranja Izdavatelja sudjeluju sa 78%. Na dan 31.12.2019. udio vlastitog kapitala i rezervi u strukturi financiranja Izdavatelja sudjeluju sa 81%. Obveze za kredite na dan 31.12.2020. u strukturi financiranja sudjeluju sa 6,5%, te na dan 31.12.2019. sudjeluju s 5,9%.

Obveze prema dobavljačima, odgođeno plaćanje troškova i ostale obveze predstavljaju 11,8% ukupnog financiranja na dan 31. prosinca 2020. Ostale obveze se odnose na obveze za primljene predujmove, obveze prema zaposlenicima te obveze za poreze i doprinose.

Rezerviranja su na dan 31. prosinca 2020. iznosila 1.437 tisuća HRK, 31. prosinca 2019. 1.434 tisuća HRK, a na dan 31. prosinca 2018. 1.659 tisuća HRK, a odnose se na rezervacije za sudske sporove pokrenute protiv Izdavatelja za koje je vjerojatno da će dovesti do odljeva sredstava.

Tablica 22 - Prikaz strukture kapitala i rezervi Izdavatelja

| | 31.12.2020. | 31.12.2019. | 31.12.2018. |
|--|---------------|----------------|---------------|
| <i>u tisućama kuna</i> | | | |
| Temeljni kapital | 83.002 | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne i ostale rezerve/Kapitalne rezerve | 5.226 | 4.616 | 4.284 |
| Zadržana dobit | 7.434 | 15.425 | 7.695 |
| Ukupno kapital | 95.662 | 103.043 | 94.981 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Promatrajući povijesne financijske podatke uočava se porast ukupnog kapitala Izdavatelja zbog ostvarenja godišnjih pozitivnih rezultata tijekom razdoblja od 2018. do 2019. Nije bilo promjena upisanog temeljnog kapitala, dok je porast kapitalnih rezervi rezultat porasta zakonskih rezervi na temelju godišnje ostvarene dobiti iz koje se 5% izdvaja u zakonske rezerve. Povećanje zadržane dobiti tijekom razdoblja od 2018. do 2019. rezultat je ostvarivanja godišnje neto dobiti nakon poreza.

U 2020. zadržana dobit se smanjila zbog negativnog financijskog rezultata poslovne 2020. godine.

8.4. Informacije o svim ograničenjima korištenja izvora sredstava

Ne postoje značajna ograničenja korištenja izvora sredstava koja bi mogla bitno utjecati, izravno ili neizravno, na poslovanje Izdavatelja, osim zaloga na nekretninama Izdavatelja u korist HBOR-a.

S obzirom da založene nekretnine Izdavatelju služe za obavljanje osnovne djelatnosti, u točki [2.4.6.](#) dijela [III.](#) ovog Prospekta opisan je rizik gubitka poslovnih kapaciteta.

Za detaljne informacije o založenoj imovini Izdavatelja vidjeti točku [8.1.](#) – Informacije o Izdavateljevima izvorima sredstava.

8.5. Informacije o predviđenim izvorima sredstava potrebnih za ispunjenje obveza iz točke [5.7.2.](#)

Izdavatelj nema preuzetih obveza za ulaganja.

9. REGULATORNO OKRUŽENJE

9.1. Opis regulatornog okruženja u kojem Izdavatelj posluje

Izdavatelj posluje na području Republike Hrvatske, s tim u vezi svi zakonski propisi Republike Hrvatske, javnih tijela i institucija koje djeluju u djelatnosti Izdavatelja, znatno utječu na ukupne troškove poslovanja Izdavatelja.

Na poslovanje Izdavatelja značajan utjecaj imaju izmjene poreznih propisa i to u vidu formiranja konačne cijene hotelskih usluga. Porezni tretman u Republici Hrvatskoj je u posljednjih nekoliko godina izuzetno negativan te utječe na poslovanje Izdavatelja. Od 2014. do 2017. u Republici Hrvatskoj u sektoru turizma i ugostiteljstva dogodile su se dvije okolnosti koje su utjecale na konkurentnost pa je tako u 2014. povećana stopa poreza na dodanu vrijednost (PDV) s 10% na 13% na usluge smještaja i prehrane gostiju u pansionu i izvan pansiona, dok se u 2017. povećala stopa PDV-a s 13% na 25% na sve izvanpansionske usluge. Četvrtom fazom porezne reforme u Republici Hrvatskoj izmijenjen je zakonski okvir za PDV na hranu i piće u ugostiteljskim objektima na način da PDV od 1. siječnja 2020. iznosi ponovno 13% čime će se povećati konkurentnost Izdavatelja, kao i cjelokupnog turističkog sektora u Republici Hrvatskoj.

Izdavatelj, prema zakonskim propisima, naplaćuje boravišnu pristojbu od svakog gosta koji je plaća te je dalje transferira u 100%-tnom iznosu Turističkoj zajednici Grada Dubrovnika. S obzirom na to da boravišne pristojbe nisu prihod Izdavatelja, iste izravno ne utječu na poslovanje Izdavatelja. Međutim, povećanja iznosa boravišnih pristojbi mogla bi negativno utjecati na konkurentnost Izdavatelja s obzirom na to da bi se povećanjem iznosa boravišne pristojbe ukupan trošak gosta koji koristi usluge Izdavatelja mogao povećati u odnosu na trošak gosta koji koristi usluge pružatelja koji se nalaze u konkurenciji s Izdavateljem.

Iz godine u godinu potražnja za djelatnicima u turističkom sektoru sve je veća te se Izdavatelj svake godine susreće s izazovom sve težeg pronalaska adekvatne radne snage. Zbog toga se Izdavatelj okreće susjednim tržištima radne snage. Međutim, zakonska regulativa nije dovoljno fleksibilna i odmaže u brzom i lakom zapošljavanju radnika koji nisu državljani Republike Hrvatske. Država iz godine u godinu povećava kvote za zapošljavanje stranih radnika, ali Izdavatelj procjenjuje da takva povećanja ne prate stvarnu potrebu za radnom snagom. Razlog tome je što se mlađe, visokokvalificirano stanovništvo kontinuirano iseljava iz Republike Hrvatske. Izdavatelj očekuje da će se ovaj problem javljati i u predstojećim godinama te smatra da su potrebni veliki naponi nadležnih ministarstava kako bi se navedeni problem riješio. U međuvremenu Izdavatelj ulaže prosječno oko 200 tisuća HRK godišnje u obrazovanje i obuku postojećih radnika. Također, Izdavatelj svojim radnicima omogućuje i niz drugih beneficija s ciljem zadržavanja postojeće i privlačenja nove radne snage, kao što su plaćeni smještaj, topli obrok i edukacija.

Određeni utjecaj na poslovanje Izdavatelja imaju i parafiskalni nameti, od kojih su najznačajniji: pristojba Hrvatskoj radio televiziji, pristojba vezana za zaštitu autorskih muzičkih prava Hrvatskom društvu skladatelja, članarina u Hrvatskoj turističkoj zajednici i članarina u Hrvatskoj gospodarskoj komori.

10. INFORMACIJE O TRENDOVIMA

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

Do datuma izdavanja ovog Registracijskog dokumenta, Izdavatelj je dana 27. siječnja 2021. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine za prodaju nekretnina upisanih kao zemljišnoknjižno tijelo I u A listu (posjedovnici) kao zk.č.br. 1840, 1855/1, 1855/2 te 2455, sve u naravi vrt, ukupne površine 6683 m² te zemljišnoknjižno tijelo II u A listu (posjedovnici) upisano kao zk.č.br. 1837, 1838, 1856/1 te 1856/2, sve u naravi pašnjak, ukupne površine 715 m², sve zk.ul. 2336, k.o. Dubrovnik, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik. Predmetni ugovor je sklopljen nakon što je sukladno zakonskim odredbama raskinut Ugovor o kupoprodaji sklopljen 24. listopada 2019. s dva pripadajuća dodatka predmetnom ugovoru, a kojim ugovorom je bila ugovorena kupoprodaja istih nekretnina istom kupcu. Izdavatelj je u cijelosti prodao sve nekretnine u navedenom zemljišnoknjižnom ulošku i to za ukupan iznos cijene od 4.200 tisuća EUR, uvećanu za pripadajući iznos PDV-a. Razlozi za prodaju predmetne nekretnine leže u činjenici da se radi o zemljištu koje nije u neposrednom kontaktu s lokacijom hotela Villa Dubrovnik te bi njegovo privođenje svrsi za turističku djelatnost iziskivalo ulaganje čiji povrat bi se ostvario u predugom vremenskom razdoblju. Zbog toga je Izdavatelj odlučio neaktiviranu imovinu (zemljište) prodati po tržišnoj cijeni te na taj način ojačati financijsku stabilnost.

Izdavatelj je primio kaparu za navedene nekretnine te se ostatak naplate kupoprodajne cijene kupac obvezao isplatiti najkasnije do 14. lipnja 2021.

Od završetka posljednjeg financijskog razdoblja do datuma Prospekta došlo je do značajnih promjena financijskih rezultata Izdavatelja budući je zbog pandemije Covid-19 odgođeno otvaranje hotela predviđeno za svibanj 2021. te nisu ostvareni planirani financijski rezultati za predsezonu. Izdavatelj prema posljednjim internim analizama očekuje da će novčani priljevi za 2021. biti manji za 50% od planiranih što će znatno utjecati na likvidnost i sposobnost plaćanja dospjelih obveza. Izdavatelj je iskoristio mjere Vlade RH za očuvanje radnih mjesta te je dobio odgodu plaćanja kreditnih zaduženja od strane HBOR-a do 30. lipnja 2021., kao i osigurao novčana sredstva ugovorom o klupskom kreditu sklopljenom s dvijema bankama čime još uvijek ima adekvatna financijska sredstva.

10.2. Informacije o svim poznatim trendovima, nepredvidivim događajima, potražnji, preuzetim obvezama ili događajima koji bi mogli bitno utjecati na Izdavateljeve izgleda barem u tekućoj financijskoj godini

Izdavatelj nastoji kontinuiranim ulaganjem u hotel i kvalitetno osoblje osigurati kontinuirani porast prihoda i operativne marže u poslovanju.

Izdavatelj ne očekuje povećanje cijena sirovina, no očekuje rast troškova rada koji su posljedica sve manje ponude i sve veće potražnje za kvalitetnim osobljem.

Izdavatelj povećanjem kvalitete smještaja nužno treba kvalitetnu, odnosno kvalificiranu radnu snagu kako bi opravdao status hotela najviše kategorizacije u Republici Hrvatskoj i izvan nje. Unatoč problemima nedostatka kvalificirane radne snage na tržištu rada RH, Izdavatelj s tim izazovom kvalitetno upravlja na način da postojeću radnu snagu osposobljava za rad, educira te im pruža usluge smještaja i prehrane kao dodatne uvjete radnog odnosa.

Zbog političke stabilizacije sigurnosti u Hrvatskoj konkurentnim destinacijama, Izdavatelj očekuje sporiji rast broja gostiju i ostvarenih noćenja u sljedećim godinama u odnosu na dosadašnje poraste broja gostiju.

Izdavatelj kao potencijalno ulaganje razmatra ideju sklapanja ugovora o prijenosu poslovnog udjela s društvom Dogus Croatia, kao prenositeljem, kojim bi društvo Dogus Croatia prenijelo na Izdavatelja, kao stjecatelja, poslovne udjele u društvu Dogus Marina Hoteli, u nominalnom iznosu od 147.000 tisuća HRK, koji čine 100% temeljnog kapitala navedenog društva. Dogus Marina Hoteli u svom vlasništvu ima hotel D-Resort u Šibeniku, kategoriziran s četiri zvjezdice a nalazi se neposredno uz morskou obalu, s pogledom na šibenski arhipelag i šibensku staru gradsku jezgru. Navedenom investicijom proširila bi se ponuda smještajnih kapaciteta na geografsko područje Šibensko-kninske županije, a ciljani gosti bili bi i korisnici nautičke marine koja se nalazi u neposrednoj blizini hotela.

Širenje pandemije COVID-19 značajano je negativno utjecalo na svjetsku ekonomiju, poglavito na turizam od kad je WHO u siječnju 2020. proglasila epidemiju novog koronavirusa globalnom zdravstvenom opasnosti. Budući da je većina zemalja svijeta tijekom 2020. u nekoliko navrata uvela zabranu putovanja, karantenu te druge protupandemijske mjere, a isto se nastavilo i u 2021., spremnost turista na putovanja je u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Izdavatelj se u 2020. primarno usredotočio na ublažavanje utjecaja pandemije COVID-19 na njegovo poslovanje te prilagođavanje poslovnih aktivnosti novonastaloj situaciji koja je rezultirala značajnom padu prihoda i financijskog rezultata. U cilju ublažavanja utjecaja pandemije, Izdavatelj je poduzeo opsežne mjere te je pripremio i pokrenuo sveobuhvatne postupke upravljanja krizama te osiguranja likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, kao i uspostavio transparentnu i kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

11. PREDVIĐANJA ILI PROCJENE DOBITI

Izdavatelj se nije odlučio dati predviđanje ili procjenu dobiti.

12. ADMINISTRATIVNA, RUKOVODEĆA I NADZORNA TIJELA

12.1. Imena, poslovne adrese i funkcije u Izdavatelju sljedećih osoba, naznaka osnovne djelatnosti koju obavljaju izvan samog Izdavatelja, ako su značajne u odnosu na Izdavatelja

Uprava:

Uprava se sastoji od 1 člana te je kao članica Uprave trenutno imenovana Mirna Lončar Stražičić, poslovna adresa članice Uprave glasi: Villa Dubrovnik, Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6.

Mirna Lončar Stražičić, članica Uprave

Mirna Lončar Stražičić je članica Uprave i generalni direktor Izdavatelja od 2011.

Rođena je 1977. u Zagrebu. Diplomirala je 2000. na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu, smjer trgovina. Na istom fakultetu 2002. upisuje magisterij, smjer upravljanje marketingom.

Od 2001. do 2004. radila je u Masmi Adriatica d.o.o., Zagreb - Internacionalnoj agenciji za istraživanje tržišta kao *key account manager*.

Godine 2004. započinje karijeru u Adriatic Luxury Hotels d.o.o. u Dubrovniku. Od referenta marketinga u hotelu Dubrovnik Palace napreduje do pozicije članice Uprave i direktorice prodaje i marketinga za cijelu grupaciju u periodu od 5 godina.

U veljači 2011. počinje raditi u Izdavatelju.

Tijekom njezinog dugogodišnjeg rada i operativnog vođenja hotela, hotel Villa Dubrovnik je dobio brojna priznanja i nagrade. U 2016. hotel Villa Dubrovnik je dobio priznanje za iznimnu kvalitetu usluge od cijenjene grupacije The Leading Hotels of the World. Također hotel je nagrađen brojnim domaćim i međunarodnim priznanjima među kojima su nagrada za Najbolji luksuzni hotel u Hrvatskoj 2016. (Turistički cvijet – Kvaliteta za Hrvatsku) te World Travel Award: Croatia's Leading Hotel Residences za 2016. i 2017. Hotel Villa Dubrovnik uvršten je u 5% najboljih hotela The Leading Hotels of the World prema ocjenama gostiju za 2016. Iste godine, hotel je nagrađen i na Doha World Travel Awards kao najluksuzniji hotel u Hrvatskoj, a nekoliko je puta imenovan najboljim prema odabiru gostiju TripAdvisora (2016., 2014. te 2013.). Također, 2012. hotel je bio i jedan od finalista u kategoriji za najbolju uslugu za Condé Nast Johansens Award.

Mirna Lončar Stražičić proglašena je najuspješnijom menadžericom 2018., prestižno priznanje joj je dodijeljeno od strane Hrvatske udruge poslovnih žena u suradnji s Hrvatskom gospodarskom komorom.

Nadzorni odbor:

Nadzorni odbor se sastoji od 3 člana od kojih je jedan predsjednik Nadzornog odbora. Trenutno su kao članovi Nadzornog odbora imenovane sljedeće osobe:

Cem Ecevit, predsjednik Nadzornog odbora

Eryigit Umur, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Jacques Louis Morand, član Nadzornog odbora

Poslovna adresa članova Nadzornog odbora glasi: Villa Dubrovnik d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6.

Cem Ecevit, Predsjednik Nadzornog odbora

Cem Ecevit je član Uprave Dogus Grupe Hrvatska.

Rođen je u Istanbulu, Turskoj, 1977. Diplomirao je geološki inženjering na Sveučilištu u Istanbulu te stekao diplomu za upravljanje projektima i operacijama na odjelu industrijskog inženjeringa na Sveučilištu Marmara.

Od 1996. do 2001., za vrijeme školovanja radio je u Istanbulu na više rukovodećih pozicija.

U veljači 2002. započeo je svoju karijeru u Dogus Holdingu kao odgovoran za financije i administraciju u Dogus Construction Group Maroku. U veljači 2004. postao je direktor financija, radeći u Maroku. U veljači 2007. do listopada 2009. radio je u Istanbulu, u odjelu turističke grupe Dogus, kao direktor interne revizije. U listopadu 2009. preselio se u Republiku Hrvatsku i radio kao direktor za financije. U listopadu 2010. počeo je raditi kao direktor financija u Dogus Energy Group u Istanbulu.

U lipnju 2012. počeo je raditi kao regionalni direktor za tvrtke Dogus Group Croatia, uključujući Crnu Goru, vodeći korporativno poslovanje i ulaganje u skladu sa strategijama kompanije.

Trenutno je član izvršnog odbora tvrtki Dogus Group Croatia kako slijedi: Dogus Croatia d.o.o., Zadar resort d.o.o., Hospitality d.o.o., Dogus Razvitak i Upravljanje d.o.o., Zadar residences d.o.o., Dogus Marina Hoteli d.o.o.

Aktivan je u Hrvatsko-turskoj udruzi prijateljstva.

Eryigit Umur, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Eryigit Umur izvršni je direktor Dogus Hospitality grupe.

Završio je fakultet industrijskog inženjerstva na Middle East Technical University te MBA na Sveučilištu Bogazici.

Započeo je karijeru kao savjetnik u menadžmentu. Od 2001. radio je u multinacionalnim konzultantskim kompanijama u Istanbulu, Ateni i Londonu, a 2006. se vratio u Tursku te se pridružio Dogus grupi u kojoj od tada radi, uglavnom kao voditelj odjela za investicije.

Osnovao je Odjel za investicije Dogus Holdinga te je vodio aktivnosti spajanja, preuzimanja i poslovnog razvoja grupe u razdoblju od 2009. do 2018.

Godine 2019. postao je izvršni direktor Dogus Hospitality grupe te je član uprave nekih ključnih tvrtki Dogus Grupe.

Jacques Louis Morand, član Nadzornog odbora

Jacques Morand je CEO D-Hotels and Resorts.

Rođen je u Švicarskoj 1956. Nakon što je diplomirao hotelijerstvo na Sveučilištu u Lausanni, iskustvo je stekao u Švicarskoj, Saudijskoj Arabiji, Africi, Maroku, Egiptu i Turskoj.

Pridružio se lancu Hyatt hotela 1990. kao generalni direktor Hyatt Regency Casablanca, a nakon toga upravljao je Hyatt Regency Istanbulom od 1992. do 1995., zatim je imenovan za regionalnog direktora i generalnog direktora Hyatt Regency Rabat, a kasnije je premješten u Hyatt Regency Beograd kao regionalni i generalni direktor. Od 2001. do 2008. vratio se u Hyatt Regency Istanbul, ne samo kao generalni direktor, već kao i regionalni potpredsjednik. Preselio se u Beograd 2009. te kao regionalni potpredsjednik i generalni direktor upravljao Hyatt Regency Beogradom do 2012. Morand je dvije godine radio kao regionalni potpredsjednik i generalni direktor Park Hyatt Zurich u Švicarskoj.

Godine 2014. vratio se u Grand Hyatt Istanbul kao generalni i regionalni direktor. Godine 2019. Morand se pridružio tvrtki D-Hospitality & Retail od strane Dogus Grupe kao izvršni direktor odjela hotela.

Tablica 23 - Pregled funkcija i aktivnosti članova Uprave i Nadzornog odbora izvan Izdavatelja u prethodnih pet godina

| ČLAN UPRAVE | Društvo | Država | Funkcija | Početak | Istek/U tijeku |
|-----------------------|--|----------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| MIRNA LOŃČAR STRAŽIĆ | Villa Dubrovnik d.d | Hrvatska | Član uprave | Svibanj, 2011 | u tijeku |
| NADZORNI ODBOR | | | | | |
| CEM ECEVIT | Marina Dalmacija d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 10/29/2014 | 7/31/2020 |
| | Marina Borik d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 10/29/2014 | 7/31/2020 |
| | Marina Šibenik d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 2/13/2019 | 7/31/2020 |
| | Dogus Croatia d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 2/15/2019 | u tijeku |
| | Zadar resort d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 5/7/2014 | u tijeku |
| | Hospitality d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 5/7/2014 | u tijeku |
| | Dogus Razvitak i Upravljanje d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 8/18/2017 | u tijeku |
| | Zadar residences d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 8/18/2017 | u tijeku |
| | Dogus Marina Hoteli d.o.o. | Hrvatska | Član Uprave | 1/19/2015 | u tijeku |
| | D Marinas Hellas S.A. | Grčka | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 7/31/2020 |
| | Gouvia Marina S.A. | Grčka | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 7/31/2020 |
| | Lefkas Marina S.A. | Grčka | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 7/31/2020 |
| | Zea Marina S.A. | Grčka | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 7/31/2020 |
| | Doğuş Didim Marina İşletmeciliği Turizm ve Ticaret A.Ş. | Turska | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 8/30/2020 |
| | Anadolu Gocek Marina Turizm Yatırımları A.S. | Turska | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 8/30/2020 |
| | Dogus Turgutreis Marina İşletmeciliği Turizm ve Ticaret A.S. | Turska | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 8/30/2020 |
| | D Marina İşletmeciliği Turizm ve Yönetim Hizmetleri A.S. | Turska | Član Uprave | Siječanj, 2019 | 8/30/2020 |
| ERYİĞİT UMUR | Dogus Holding / Investments Department | Turska | Izvršni direktor | 1/1/2012 | 12/6/2018 |
| | Dogus Hospitality & Retail Group | Turska | Predsjednik Uprave i Izvršni direktor | 12/6/2018 | u tijeku |
| JACQUES LOUIS MORAND | Grand Hyatt | Turska | Area Vice President | 5/7/2014 | 4/14/2019 |
| | D Hotels&Resorts | Turska | Izvršni direktor i član Uprave | 4/15/2019 | u tijeku |

Izjava o nepostojanju informacija koje treba objaviti

Član Uprave ni članovi Nadzornog odbora ni viši rukovoditelji u proteklih pet godina nisu kažnjavani za kaznena djela s elementima prijave, niti su sudjelovali u postupcima stečaja ili likvidacija s kojima bi bili povezani djelujući u svojstvu tih funkcija.

Prema najboljem saznanju, ne postoje službene optužbe ili sankcije od strane pravosudnih ili regulatornih tijela prema naprijed navedenim osobama niti su te osobe sudskom odlukom isključene, odnosno nije im zabranjen rad u takvim tijelima tijekom proteklih pet godina.

Između prije navedenih osoba ne postoji nikakva obiteljska povezanost.

12.2. Sukob interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva

Izdavatelj izjavljuje kako mu nisu poznate okolnosti o postojanju sukoba interesa administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva, kao ni okolnosti koje bi se mogle smatrati kao da uzrokuju ili bi mogle prouzročiti sukob interesa kod administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela i višeg rukovodstva. Izdavatelj nema saznanja o postojanju sporazuma i/ili pogodbi člana Uprave i članova Nadzornog odbora s većinskim dioničarima Izdavatelja, klijentima, dobavljačima ili bilo kojim drugim osobama kao niti o postojanju međudioničarskih ugovora, a na temelju kojih bi članovi Uprave i Nadzornog odbora bili izabrani za tu funkciju. Također, Uprava i članovi Nadzornog odbora ne drže Dionice Izdavatelja niti imaju opcije na stjecanje Dionica u Izdavatelju te stoga Izdavatelju nisu poznate okolnosti o postojanju bilo kakvih sporazuma ili usmenog dogovorenih ograničenja koja su

eventualno Uprava i članovi Nadzornog odbora dogovorili u odnosu na ustupanje svojih prava u vezi s Dionicama Izdavatelja unutar nekog vremenskog razdoblja.

13. PRIMICI OD RADA I NAKNADE

13.1. Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada s plaće

Iznos isplaćenih primitaka od rada i nenovčanih naknada u 2020. bio je sljedeći:

Član Uprave – 884 tisuća HRK.

Nadzorni odbor – nije bilo isplaćenih naknada članovima Nadzornog odbora.

13.2. Ukupni iznosi koje su Izdavatelj ili njegova društva kćeri izdvojili ili obračunali za mirovine, mirovinska prava ili slične naknade

Osim doprinosa za obvezno mirovinsko osiguranje, Izdavatelj nije isplaćivao nikakve dodatne iznose za članove Uprave, Nadzornog odbora i više rukovodstvo.

14. UPRAVA

14.1. Datum isteka aktualnog mandata te razdoblje u kojem je osoba obnašala tu funkciju.

Tablica 24 - Početak i istek aktualnog mandata člana Uprave i članova Nadzornog odbora

| Ime i prezime | Funkcija | Početak mandata | Istek mandata |
|---|--|-----------------|---------------|
| Uprava | | | |
| Mirna Lončar Stražičić | Član Uprave | 15.05.2020. | 14.05.2022. |
| Nadzorni odbor | | | |
| Cem Ecevit | Predsjednik Nadzornog odbora | 05.06.2018. | 05.06.2022. |
| Eryigit Umur | Zamjenik predsjednika Nadzornog odbora | 14.05.2019. | 14.05.2023. |
| Jacques Louis Morand | Član Nadzornog odbora | 14.05.2019. | 14.05.2023. |
| <i>Izvor: Interna analiza Izdavatelja</i> | | | |

14.2. Informacije o ugovorima članova administrativnih, rukovodećih i nadzornih tijela s Izdavateljem ili bilo kojim od njegovih društava kćeri

Za članove Nadzornog odbora nisu predviđene nikakve pogodnosti prestankom njihova članstva u Nadzornom odboru.

Članica uprave Izdavatelja, gđa Mirna Lončar Stražičić, s Izdavateljem ima sklopljen ugovor o menadžmentu na određeno vrijeme koji predviđa pravo na otpremninu gđe. Mirne Lončar Stražičić ako Izdavatelj jednostrano i bez njene krivnje raskine ugovor.

14.3. Informacije o Izdavateljevu revizorskom odboru i odboru za naknade

Izdavatelj nema revizorski odbor ni odbor za naknade.

14.4. Izjava o ispunjavanju standarda korporativnog upravljanja od strane Izdavatelja

Sukladno hrvatskom ZTD-u, društva čijim se dionicama trguje na Uređenom tržištu obvezna su primjenjivati kodeks korporativnog upravljanja.

Kao društvo čije dionice na dan ovog Prospekta nisu uvrštene na Uređenom tržištu, Izdavatelj još nije usvojio Kodeks korporativnog upravljanja. No, po uvrštenju dionica na Uređeno tržište, Izdavatelj će usvojiti Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze („Kodeks“). Kodeks je objavljen na web stranicama Zagrebačke burze (www.zse.hr). Svrha ovog Kodeksa je postavljanje visokih standarda korporativnog upravljanja i transparentnosti poslovanja za dionička društva te zaštita investitora i drugih članova društva kroz uredno i odgovorno upravljanje i nadzor poslovanja te upravljačkih funkcija dioničkih društava. Osnovna načela Kodeksa su: (i) osiguranje transparentnosti poslovanja; (ii) jasno opisani i razrađeni postupci donošenja odluka Nadzornog odbora i Uprave; (iii) izbjegavanje sukoba interesa; (iv) održavanje učinkovitih internih kontrola i (v) održavanje učinkovitog sustava odgovornosti. Svake godine Izdavatelj će biti obvezatan dati izjavu u svom godišnjem izvješću i na svojoj

internetskoj stranici, u predviđenom obliku, o postupanju u skladu s preporukama Kodeksa. U slučaju da Izdavatelj nije postupao u skladu s Kodeksom, mora dati obrazloženje za takvo postupanje.

Izdavatelj se pridržava svih odredbi ZTD-a i svih ostalih zakona i propisa Republike Hrvatske. U skladu sa ZTD-om i uz njezinu primarnu ulogu u vođenju poslova, funkcije Uprave uključuju pripremu poslovne politike, godišnjih financijskih izvješća i izvješća o stanju društva, prijedloge o raspodjeli dobiti i osiguranje da su dioničari Izdavatelja, a posebno Nadzorni odbor, obaviješteni o njenim planovima, strategijama i izvedbi.

Kako bi Uprava mogla izvršavati ove obveze učinkovito, obvezna je davati detaljne izvještaje Nadzornom odboru o stanju i poslovanju Izdavatelja na redovitoj osnovi u skladu s hrvatskim Zakonom o trgovačkim društvima i statutom Izdavatelja.

14.5. Potencijalni bitan utjecaj na korporativno upravljanje

Na dan ovog Prospekta, Glavna skupština, odnosno njegov Nadzorni odbor, nisu donijeli odluke koje bi dovele do promjene u sastavu Nadzornog odbora odnosno Uprave niti je Uprava donijela odluke koje bi mogle imati bitan utjecaj na korporativno upravljanje u Izdavatelju.

15. ZAPOSLENICI

15.1. Broj zaposlenika na kraju svake poslovne godine u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama do datuma Registracijskog dokumenta te podjela po glavnim kategorijama djelatnosti i zemljopisnim lokacijama

U nastavku je tablica broja zaposlenika kroz promatrano razdoblje povijesnih financijskih informacija.

Tijekom sezone Izdavatelj ima do 100 zaposlenika kako bi gostima pružio najbolju uslugu i opravdao status hotela najviše kategorizacije u Hrvatskoj. Zato su troškovi zaposlenika značajni troškovi u ukupnim troškovima Izdavatelja te zbog ograničene radne snage i poteškoća u pronalasku adekvatnog osoblja, svake godine Izdavatelj bilježi porast plaća osoblja.

Tablica 25 - Broj zaposlenika Izdavatelja kroz promatrano razdoblje povijesnih financijskih informacija

| Odjel | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Domaćinstvo | 7 | 9 | 9 |
| Kuhinja | 5 | 5 | 6 |
| Piće | 7 | 12 | 8 |
| Recepcija | 4 | 5 | 8 |
| Spa | 3 | 3 | 3 |
| Administracija | 7 | 7 | 8 |
| Prodaja i Marketing | 3 | 5 | 4 |
| Tehnika | 3 | 3 | 3 |
| Ukupno | 39 | 49 | 49 |

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Ugovori na neodređeno | 13 | 26 | 30 |
| Ugovori na određeno | 26 | 23 | 19 |
| Ukupno | 39 | 49 | 49 |

Izvor: Dokumentacija Izdavatelja

15.2. Udjeli u vlasništvu i dioničke opcije

Na dan ovog Prospekta niti jedan član Uprave kao ni članovi Nadzornog odbora nemaju udjele u vlasništvu Izdavatelja niti imaju opcije na stjecanje Dionica u Izdavatelju.

15.3. Opis svih aranžmana za sudjelovanje zaposlenika u kapitalu izdavatelja.

Ne postoje sporazumi o uključivanju zaposlenika u kapital Izdavatelja.

16. VEĆINSKI DIONIČAR

16.1. Ime i prezime osoba, osim članova administrativnih, rukovodećih ili nadzornih tijela koje izravno ili neizravno imaju udio u kapitalu Izdavatelja ili glasačka prava

Na dan ovog Prospekta, sljedeći dioničari su imatelji dionica Izdavatelja te imaju udio u temeljnom kapitalu i glasačkim pravima Izdavatelja:

Tablica 26 – Dioničari Izdavatelja

| Nositelj računa | Količina vrijednosnih papira | % udjela u temeljnom kapitalu |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Martimus B.V. | 423.310 | 51,00% |
| Dogus Croatia d.o.o. | 320.375 | 38,60% |
| CERP, Republika Hrvatska | 50.854 | 6,13% |
| Vukadin Zvonimir | 4.095 | 0,49% |
| Ivanović Marko | 2.492 | 0,30% |
| Pavlović Ante | 2.206 | 0,27% |
| Paškvan-Bula Marina | 1.858 | 0,22% |
| Čleković Mikaela | 1.531 | 0,18% |
| Krišinić Vedrana | 1.433 | 0,17% |
| Jurjević-Kršinić Biserka | 1.432 | 0,17% |
| Ostali dioničari, fizičke osobe | 20.433 | 2,47% |
| Ukupno | 830.019 | 100,00% |

Izvor: www.skdd.hr

16.2. Podatak o tome imaju li Izdavateljevi većinski dioničari različita glasačka prava

Sve Dionice Izdavatelja daju jednaka prava glasa.

16.3. U mjeri u kojoj je to poznato Izdavatelju, izravno ili neizravno vlasništvo ili kontrola nad Izdavateljem, priroda takve kontrole te mjere koje su donesene da bi se izbjegla zloupotreba kontrole

Društvo MARTIMUS (koje drži 51% ukupnog broja dionica Izdavatelja) većinski je dioničar Izdavatelja i ostvaruje izravnu kontrolu nad Izdavateljem. Kontrola se vrši ostvarivanjem prava koja proizlaze iz dionica Izdavatelja sukladno pozitivnim zakonskim propisima te Statutu Izdavatelja.

Izdavatelj nema sklopljene poduzetničke ugovore koji bi potencijalno mogli utjecati na kontrolu nad Izdavateljem, a koliko je Izdavatelju poznato, ne postoji ni drugi način kontrole nad Izdavateljem te stoga nisu donesene mjere kojima bi se zloupotreba kontrole izbjegla.

16.4. Opis svih Izdavatelju poznatih aranžmana čija bi provedba mogla naknadno rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem

Izdavatelju nisu poznati sporazumi čija bi provedba naknadno mogla rezultirati promjenom kontrole nad Izdavateljem.

17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

17.1. Podaci o transakcijama s povezanim osobama

Izdavatelj je u razdoblju obuhvaćenim povijesnim informacijama imao transakcije s povezanim društvima, čiji je krajnji vlasnik Dogus Holding A.S., Turska.

Iznos transakcija s povezanim stranama objavljen je u revidiranim financijskim izvještajima. Priroda transakcija između Izdavatelja i povezanih strana obavlja se na tržišnoj osnovi te su transakcije zaključene prema načelu nepristrane transakcije. Transakcije uključuju prihod od usluga smještaja, potraživanja za dane pozajmice i obračunate kamate, troškove menadžmenta i upravljanja te obveze za plaćanje usluga povezanim društvima.

Tablica 27 – Transakcije s povezanim društvima

| <i>u tisućama kuna</i> | Od 1.1.2021 do datuma dopune Prospekta | 2020. | 2019. (prepravljeno) | 2018. |
|----------------------------|---|----------------|-------------------------|----------------|
| Poslovni prihodi | - | - | - | 302 |
| Financijski prihodi | 64 | 164 | 148 | 323 |
| Prihodi | 64 | 164 | 148 | 625 |
| Troškovi usluga | (50) | (379) | (3.464) | (4.957) |
| Financijski troškovi | - | (288) | (190) | (279) |
| Troškovi | (50) | (667) | (3.654) | (5.236) |
| Potraživanja od kupaca | - | - | - | 248 |
| Potraživanja za kamate | 531 | 467 | 335 | 227 |
| Potraživanja dani zajmovi | 6.500 | 6.500 | 3.200 | 7.500 |
| Potraživanja | 7.031 | 6.967 | 3.535 | 7.975 |
| Odgođeno plaćanje troškova | - | - | (3.016) | (1.120) |
| Dobavljači povezani | (6.067) | (5.976) | (2.313) | (2.275) |
| Kratkoročne obveze | (6.067) | (5.976) | (5.329) | (3.395) |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017., te dodatna dokumentacija Izdavatelja

18. FINANCIJSKE INFORMACIJE O IMOVINI I OBVEZAMA, FINANCIJSKOM POLOŽAJU TE DOBITI I GUBICIMA IZDAVATELJA

18.1. Povijesne financijske informacije

U ovaj Prospekt uključeno je:

- Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. (financijski izvještaji revidirani su od strane društva PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640),
- Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. (financijski izvještaji revidirani su od strane društva KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Ivana Lučića 2/a, MBS: 080098593, OIB: 20963249418, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002460).

18.1.1. Revidirani financijski izvještaji Izdavatelja

Izdavatelj je u Prospekt uključio revidirane godišnje financijske izvještaje Izdavatelja koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za godinu tada završenu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja.

Prema mišljenju ovlaštenog revizora iz točke [2.](#) dijela [IV](#) ovog Prospekta, osim isticanja učinaka pitanja navedenih u *Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom*, financijski izvještaji Izdavatelja istinito i fer prikazuju financijski položaj Izdavatelja na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije.

Prema mišljenju ovlaštenog revizora iz točke [2.](#) dijela [IV](#) ovog Prospekta, osim učinaka i mogućih učinaka pitanja opisanih u dijelu *Osnove za mišljenje s rezervom*, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Izdavatelja na dan 31. prosinca 2020. i financijsku uspješnost i novčane tokove Izdavatelja za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

U točki [1.](#) dijela [VI](#) ovog Prospekta prikazani su revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

U točki [2.](#) dijela [VI](#) ovog Prospekta prikazani su revidirani financijski izvještaji Izdavatelja za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

18.1.2. Promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja

Izdavatelj nije imao promjena referentnog datuma za sastavljanje financijskih izvještaja.

18.1.3. Računovodstveni standardi

Povijesne financijske informacije su sastavljene u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su u Europskoj uniji odobreni na temelju Uredbe 1606/2002.

18.1.4. Promjena računovodstvenog okvira

U sljedećoj objavi godišnjih financijskih izvještaja neće doći do promjena u primjeni računovodstvenih standarda.

18.1.5. Financijski izvještaji:

Financijski izvještaji Izdavatelja obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020., 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja. Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji te su priloženi u dijelu [VI](#). Prospekta, točka [1.](#) i točka [2.](#)

18.1.6. Revidirani financijski izvještaji

Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. priloženo je u točki [1.](#) dijela [VI](#). Prospekta.

Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. priloženi su u točki [2.](#) dijela [VI](#). Prospekta.

18.1.7. Starost financijskih informacija

Izdavatelj je u Prospekt uključio posljednje revidirane financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. Bilanca iz revidiranih financijskih informacija za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. nije starija od 18 mjeseci od datuma ovog Prospekta.

18.2. Financijske informacije za razdoblje tijekom godine i druge financijske informacije

Izdavatelj od datuma revidiranih financijskih izvještaja za 2020. nije objavio revidirani financijski izvještaj.

18.2.1. Novije financijske informacije

Izdavatelj nije u Prospekt uključio financijske izvještaje nakon posljednjih revidiranih financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

18.3. Revizija povijesnih godišnjih financijskih informacija

18.3.1. Reviziju povijesnih godišnjih financijskih informacija mora obaviti neovisni revizor.

Godišnji financijski izvještaji Izdavatelja koji su priloženi ovom Prospektu su revidirani. Reviziju financijskih izvještaja Izdavatelja za poslovne godine 2018. i 2019. izvršilo je revizorsko društvo KPMG Croatia d.o.o. za reviziju, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2/a, upisano u sudskom registru Trgovačkog društva u Zagrebu pod brojem MBS: 080098593, OIB: 20963249418. Revizor je član Hrvatske revizorske komore upisan pod registarskim brojem: 100002460, a za poslovnu godinu 2020. izvršilo je revizorsko društvo PricewaterhouseCoopers d.o.o. za reviziju i konzalting, sa sjedištem u Zagrebu, Heinzelova 70, MBS 080238978, OIB 81744835353, upisano u Registar revizorskih društava koji se vodi pri Hrvatskoj revizorskoj komori pod registracijskim brojem 100002640.

Revizor koji je obavio reviziju financijskih izvještaja za poslovne godine 2018. i 2019. dao je sljedeće mišljenje:

Izvjeshće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Villa Dubrovnik d.d. ("Društvo "), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenih u *Osnovi izražavanje za mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom

Kao što je opisano u bilješkama 14. i 15. financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, uključeno unutar danih zajmova i pozajmica te potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja je dani zajam i pripadajuće potraživanje za kamate od povezanog poduzeća u ukupnom iznosu od 3.535 tisuća kuna. Postoje indikacije da bi, na taj datum, knjigovodstvena vrijednost promatrane imovine mogla biti umanjena. *MSFI 9 Financijski instrumenti* zahtijeva da, kada takve indikacije postoje, Uprava odredi nadoknadivu vrijednost imovine i prizna gubitak od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoji. Društvo nije napravilo takvu procjenu. Da je umanjenje vrijednosti bilo priznato, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost danih zajmova i pozajmica, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i zadržana dobit bili bi manji za 3.200 tisuća kuna, 335 tisuća kuna i 2.899 tisuća kuna te bi odgođena porezna imovina bila veća za 636 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, ostali troškovi bili bi veći za 3.535 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 636 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 2.899 tisuća kuna.

Kao što je opisano u bilješci 20 financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, Društvo je priznalo rezervaciju u ukupnom iznosu od 1.367 tisuća kuna koja se odnosi na aktivni sudski postupak u kojem Društvo sudjeluje kao tuženik. Međutim, iznos rezervacije ne uključuje obračun zateznih kamata vezanih uz sudski postupak, u odnosu na koje je, prema našem mišljenju, odljev resursa također vjerojatan. Navedeno predstavlja odstupanje od zahtjeva *MRS 37 Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina*. Da su zatezne kamate bile priznate unutar iznosa rezervacije, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost rezervacija i odgođene porezne imovine bila bi veća za 1.156 tisuća kuna, odnosno 208 tisuća kuna, a zadržana dobit bila bi manja za 948 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, financijski rashod bio veći za 1.156 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 208 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 948 tisuća kuna.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.

Obrazloženje mišljenja s rezervom:

Izdavatelj je dao pozajmicu povezanom društvu u iznosu od 3.200 tisuća HRK za financiranje obrtnog kapitala. Za iznos pozajmice Izdavatelj nije u financijskim izvještajima iskazao umanjene vrijednosti financijske imovine budući smatra da ne postoji rizik naplate dane pozajmice kao i potraživanja od povezanog društva. Dana pozajmica nosi kamatnu stopu koja je određena između povezanih strana te Izdavatelj ostvaruje prihode od kamata na danu pozajmicu. Izdavatelj smatra da ne postoji neizvjesnost naplate dane pozajmice i potraživanja od povezanog društva te s te osnove nije iskazao umanjene vrijednosti financijske imovine.

Protiv Izdavatelja se vodi sudski spor za koji je u financijskim izvještajima iskazana rezervacija za gubitak sudskog spora u iznosu od 1.367 tisuća HRK. Budući je sudski spor još u tijeku Izdavatelj nije do datuma financijskih izvještaja 31. prosinca 2019. iskazao potencijalni gubitak od plaćanja zatezних kamata za navedeni spor. Izdavatelj će razmotriti iskazivanje rezervacije za potencijalne gubitke od zatezних kamata u financijskim izvještajima u narednim razdobljima.

Revizor koji je obavio reviziju financijskih izvještaja za poslovnu godinu 2020. dao je sljedeće mišljenje:

Naše mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka i mogućih učinaka pitanja opisanih u dijelu „Osnove za mišljenje s rezervom“, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2020. i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o promjenama kapitala za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o novčanim tokovima za godinu završenu 31. prosinca 2020.; i
- bilješke uz financijske izvještaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

Osnove za mišljenje s rezervom

a) Na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima potraživanja za dane zajmove (i pripadajuće kamate) od povezanog društva u iznosu od 6.265 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 3.535 tisuća kuna). Na temelju naše analize povezanih čimbenika, navedena potraživanja za zajmove trebalo bi rasporediti u 3. stupanj u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti), pa bi prema tome iznos potraživanja za zajmove trebao biti umanjeno na temelju nadoknadivog iznosa. Iako postoje naznake da je knjigovodstvena vrijednost ove imovine umanjena, Uprava Društva nije procijenila nadoknadivi iznos te imovine u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti). U nedostatku podataka za procjenu knjigovodstvene vrijednosti potraživanja za dane zajmove, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost ovih potraživanja za zajmove od povezanog društva na dan 31. prosinca 2020. godine te pripadajući gubitak koji proizlazi iz povezanih troškova za tada završenu godinu.

b) Na dan 31. prosinca 2020. godine bilješka 13 obuhvaća zgrade i nekretnine knjigovodstvene vrijednosti 94.648 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 100.043 tisuće kuna) s pripadajućim godišnjim troškovima amortizacije za 2020. godinu u iznosu od 5.551 tisuća kuna (2019.: 5.542 tisuće kuna). Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente ove imovine koje bi se trebale amortizirati tijekom njihova pojedinačnog vijeka trajanja u skladu s MRS-om 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema). Na temelju naše stručne prosudbe, okvirno procjenjujemo da bi se godišnji troškovi amortizacije primjenom pristupa značajnih komponenti mogli kretati u rasponu od 5 do 11 milijuna kuna. U nedostatku preciznijih podataka za procjenu troškova amortizacije ove imovine, nismo se mogli uvjeriti u troškove amortizacije za 2020. godinu i eventualni utjecaj na knjigovodstvenu vrijednost zgrada i nekretnina na dan 31. prosinca 2020. godine.

c) Kao što je opisano u bilješci 20, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo je priznalo rezerviranje od 1.367 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 1.367 tisuća kuna) koje se odnosi na sudski postupak u tijeku. U svojoj procjeni, Uprava je isključila zatezne kamate povezane s postupkom, što bi po našem mišljenju također moglo rezultirati odljevom resursa. Uz to, u objavi o sudskom postupku nedostaju informacije o opisu i prirodi sudskog postupka kako to zahtijeva MRS 37 (Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina). Kao rezultat toga, na dan i za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine rezerviranje i neto gubitak podcijenjeni su za 1.208 tisuća kuna (2019.: 1.156 tisuća kuna).

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

18.3.2. Navođenje u registracijskom dokumentu drugih informacija koje su revidirali revizori

U Registracijskom dokumentu nema ostalih informacija koje su revidirali revizori.

18.3.3. Ako financijske informacije u registracijskom dokumentu nisu preuzete iz Izdavateljevih revidiranih financijskih izvještaja, navodi se izvor podataka uz naznaku da informacije nisu revidirane

U mjeri u kojoj je to bilo moguće, financijski podaci u Prospektu izvučeni su iz revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja. Kod ostalih financijskih podataka naveden je izvor takvih podataka te su označeni kao nerevidirani podaci.

18.4. Pro forma financijske informacije

18.4.1. U slučaju značajne promjene bruto vrijednosti, opisuje se kako bi transakcija mogla utjecati na imovinu i obveze te prihode Izdavatelja

Izdavatelj nema pro-forma financijske informacije.

18.5. Politika dividendi

18.5.1. Opis Izdavateljeve politike o raspodjeli dividende i eventualnih ograničenja

Izdavatelj nema usvojene politike u vezi s dividendama.

Izdavatelj je imao isplate dividendi u razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama te je imao isplatu dividende koja se odnosila na godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

Na Glavnoj skupštini održanoj dana 26. lipnja 2019., Glavna skupština prihvatila je financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2018. te je utvrdila neto dobit za 2018. u iznosu od 6.625 tisuća HRK. Odlukom Glavne skupštine dobit za 2018. rasporedila se u: zakonske rezerve u iznosu 331 tisuću HRK, za isplatu dividende 4.150 tisuća HRK (5,00 HRK bruto po dionici) te u zadržanu dobit 2.144 tisuće HRK.

Isplatu dividende Izdavatelj je obavio dana 24. srpnja 2019. te 9. kolovoza 2019.

Iznos budućih isplata dividendi, ako ih bude, ovisit će o budućoj dobiti Izdavatelja, njegovom financijskom položaju, novčanom tijeku, potrebama obrtnog kapitala, kapitalnim izdacima i ostalim čimbenicima. Izdavatelj ne može jamčiti buduću isplatu dividendi. Dividenda se isplaćuje u skladu sa ZTD-om i Statutom, prema kojima odluku o upotrebi dobiti, na prijedlog Uprave Izdavatelja i Nadzornog odbora, donosi Glavna skupština.

Izdavatelj nema ograničenja u vezi isplate dividendi.

18.5.2. Iznos dividende po dionici za svaku financijsku godinu za razdoblje obuhvaćeno povijesnim financijskim informacijama

U razdoblju obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama Izdavatelj je imao isplate dividendi za dobit ostvarenu za 2018. Za sva druga razdoblja obuhvaćena financijskim informacijama nije bilo isplate dividendi.

Glavna skupština na sjednici održanoj dana 26. lipnja 2019. donijela je odluku o usvajanju dobiti za 2018. te odluku o isplati dividende u iznosu od 5,00 HRK po dionici.

18.6. Sudski i arbitražni postupci

18.6.1. Informacije o svim postupcima pred tijelima državne uprave, sudskim ili arbitražnim postupcima

Kao postupak koji bi znatno mogao utjecati na financijski položaj Izdavatelja, Izdavatelj ističe parnični postupak koji se vodi povodom tužbe društva ADRIATIC GLOBAL d.o.o. putnička agencija protiv Izdavatelja kao tuženika radi naknade štete u iznosu od 1.367 tisuća HRK uvećano za zakonsku zateznu kamatu. Trenutno je postupak u stadiju odlučivanja pred drugostupanjskim sudom povodom žalbe Izdavatelja. Povodom (usvojene) žalbe Izdavatelja drugostupanjski sud već je jednom vratio postupak na odlučivanje prvostupanjskom sudu. Iako je ishod ovog spora trenutno neizvjestan, Izdavatelj ističe kako bi potencijalni iznos naknade štete koju bi Izdavatelj bio obavezan naknaditi zajedno sa zateznim kamatama i troškovima postupka oko 2.500 tisuća HRK. Izdavatelj je već izvršio rezervaciju iznosa glavnice na ime naknade štete vezano uz ovaj sudski spor.

18.7. Značajna promjena Izdavateljeva financijskog položaja

Nakon datuma posljednjeg objavljenog revidiranog financijskog izvještaja do datuma Dopune Prospekta, nije došlo do značajnih promjena Izdavateljeva financijskog položaja.

19. DODATNE INFORMACIJE

19.1. Temeljni kapital

19.1.1. Iznos temeljnog kapitala te za svaku vrstu dionica na koje je podijeljen temeljni kapital

Sukladno trenutno važećem Statutu Izdavatelja, temeljni kapital Izdavatelja iznosi 83.001.900,00 HRK te je podijeljen na 830.019 redovnih dionica na ime s nominalnim iznosom jedne dionice od 100,00 HRK, i to:

- dionice serije »A« – 231.346 dionica
- dionice serije »B« – 130.673 dionica
- dionice serije »C« – 262.000 dionica
- dionice serije »D« – 76.000 dionica
- dionice serije »E« – 100.000 dionica.

Sve izdane dionice Izdavatelja upisane su pri SKDD-u kao nematerijalizirani vrijednosni papir pod oznakom VIDU-R-A.

Među dionicama Izdavatelja nema odobrenih dionica koje nisu upisane i uplaćene.

Temeljni kapital Izdavatelja te podaci o broju dionica i nominalnom iznosu dionica prikazani su u tablici u nastavku.

Tablica 28 – Temeljni kapital Izdavatelja

| | 2020. | 2019. | 2018. |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Temeljni kapital u HRK | 83.001.900 | 83.001.900 | 83.001.900 |
| Broj dionica | 830.019 | 830.019 | 830.019 |
| Nominalni iznos dionica u kn | 100 | 100 | 100 |

Izvor: Interna analiza Izdavatelja i internet stranice Ministarstva pravosuđa - Sudski registar (<https://sudreg.pravosudje.hr/registar/>)

Tijekom razdoblja obuhvaćenom povijesnim financijskim informacijama nije bilo promjena u temeljnom kapitalu Izdavatelja niti u broju izdanih dionica.

Sukladno članku 16. Statuta, Uprava Izdavatelja ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora, tijekom pet godina, računajući od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta, a na temelju odluke Glavne skupštine od 27. lipnja 2016., donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500.950,00 HRK, a koji predstavlja polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala Izdavatelja na dan donošenja izmjena i dopuna Statuta (odobreni kapital).

19.1.2. Ako postoje dionice koje ne predstavljaju kapital, navodi se broj i glavna obilježja takvih dionica

Ne postoje dionice koje ne predstavljaju kapital Izdavatelja.

19.1.3. Broj, knjigovodstvena vrijednost i nominalna vrijednost Izdavateljevih dionica koje drži sam Izdavatelj ili koje u njegovo ime drže njegova društva kćeri

Izdavatelj na datum ovog Prospekta ne drži vlastite dionice niti takve dionice drže u njegovo ime društva kćeri Izdavatelja.

19.1.4. Iznos svih konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima

Izdavatelj nema konvertibilnih vrijednosnih papira, zamjenjivih vrijednosnih papira ili vrijednosnih papira s varantima.

19.1.5. Informacije o pravima i/ili obvezama i uvjetima stjecanja odobrenog, ali neupisanog kapitala ili odluci o povećanju kapitala

Temeljem članka 16. Statuta, Uprava Izdavatelja ovlaštena je, uz suglasnost nadzornog odbora Izdavatelja, tijekom pet godina od 13. srpnja 2016. (dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta), a na temelju odluke Glavne skupštine od 27. lipnja 2016., donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500 tisuća HRK. O sadržaju prava iz dionica koja se izdaju na temelju navedene ovlasti te o uvjetima za izdavanje navedenih dionica, odlučuje Uprava Izdavatelja uz suglasnost Nadzornog odbora.

19.1.6. Informacije o kapitalu svakog člana grupe koji je predmet opcije

Izdavatelj nema kapital koji je predmet opcija ili je dogovoreno, uvjetno ili bezuvjetno da će biti predmet opcija.

19.1.7. Povijesni pregled temeljnog kapitala s naglaskom na informacijama o svim promjenama tijekom razdoblja obuhvaćenog povijesnim financijskim informacijama

Uprava ima ovlast u roku pet godina od dana upisa usklađenja općih akata u sudski registar izdati nove dionice uz uplatu uloga radi povećanja temeljnog kapitala za iznos od 8.565 tisuća HRK.

Odlukom Uprave Izdavatelja o povećanju temeljnog kapitala od 22. studenog 1995. povećan je temeljni kapital za iznos od 8.500 tisuća HRK, izdavanjem 85.000 dionica nominalnog iznosa od 100,00 HRK.

Temeljem odluke Glavne skupštine o odobrenom temeljnom kapitalu od 18.06.2010., odlukom Glavne skupštine od 21. lipnja 2011. povećan je temeljni kapital s iznosa 26.134 tisuća HRK, za iznos od 13.067 tisuća HRK, na iznos od 39.201 tisuća HRK, unosom prava (pretvaranjem potraživanja u ulog) u iznosu od 12.067 tisuća HRK i uplatom u novcu, u iznosu od 1.000 tisuća HRK. Povećanjem temeljnog kapitala izdalo se novih 130.673 redovnih dionica serije "B" nominalne vrijednosti 100,00 HRK.

Odlukom Glavne skupštine u 2012. povećan je temeljni kapital s iznosa od 39.201 tisuća HRK, za iznos od 26.200 tisuća HRK na iznos od 65.401,9 tisuća HRK, unosom prava (pretvaranjem potraživanja u ulog) izdavanjem novih 262.000 dionica serije "C".

Glavna skupština dana 8. svibnja 2015. donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala uplatom u novcu. Temeljni kapital Izdavatelja povećao se s iznosa od 65.401 tisuću HRK za iznos od 7.600 tisuća HRK, na iznos od 73.001 tisuća HRK, izdavanjem novih 76.000 dionica serije "D".

Glavna skupština dana 25.03.2016. donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala uplatom u novcu. Temeljni kapital Izdavatelja povećava se s iznosa od 73.001 tisuću HRK za iznos od 10.000 tisuća HRK, na iznos od 83.001 tisuću HRK, izdavanjem novih 100.000 dionica serije "E".

19.2. Ugovor o osnivanju i statut društva

19.2.1. Registar i registarski broj upisa

Statut ne sadrži izričitu odredbu s opisom ciljeva i namjera Izdavatelja, već ciljevi Izdavatelja proizlaze iz predmeta poslovanja Izdavatelja koji je naveden u članku 4. Statuta.

Poslovne aktivnosti koje čine predmet poslovanja Izdavatelja opisane su u dijelu [5.1](#) Glavne djelatnosti ovog Prospekta.

19.2.2. Ako postoji više od jednog roda dionica, opis prava, povlaštenih prava i ograničenja za svaki rod.

Sve dionice Izdavatelja su redovne dionice istog roda.

19.2.3. Kratak opis svake odredbe Izdavateljevog ugovora o osnivanju, statuta, dokumenta o udruživanju ili internih akata

U Statutu i drugim internim aktima Izdavatelja ne postoje odredbe temeljem kojih bi Izdavatelj ili koje od njegovih korporativnih tijela mogli utjecati na promjenu kontrole nad Izdavateljem na način da spriječi, oteža ili odgodi takvu promjenu kontrole. Nadalje, nakon što Dionice Izdavatelja budu uvrštene na Uređeno tržište, promjena kontrole nad Izdavateljem bit će pod režimom javne ponude za preuzimanje u skladu sa Zakonom o preuzimanju dioničkih društava. Spomenuti zakon striktno propisuje postupanje i neutralnost korporativnih tijela ciljanog društva u slučajevima promjene kontrole koje dovode do nastanka obveze javne ponude za preuzimanje uključivo i zabranu postupanja kojim bi se sprječavalo ili otežavalo provođenje ponude za preuzimanje.

20. ZNAČAJNI UGOVORI

20.1. Sažetak svakog značajnog ugovora

Tijekom 2017. Izdavatelj je potpisao ugovor o revolving kreditu s KentBank d.d. u ukupnom iznosu okvira od 4.000 tisuća HRK koji je na dan 31. prosinca 2018. iskorišten u potpunosti (31. prosinca 2017. iskorišten u iznosu od 2.000 tisuća HRK). Kredit je ugovoren uz fiksnu kamatnu stopu od 3,90%. Dana 19. rujna 2019. Izdavatelj je potpisao Dodatak I ovog ugovora o kreditu kojim je iznos revolving kredita smanjen na 3.000 tisuća HRK s rokom vraćanja do 28. rujna 2020. U listopadu 2019. kredit je u potpunosti vraćen te Izdavatelj ne koristi izvore iz ovog revolving kredita.

Izdavatelj je dana 1. lipnja 2018. potpisao Ugovor o koncesiji na pomorskom dobru s Dubrovačko-neretvanskom županijom ("Davatelj koncesije"), čiji predmet koncesije uključuje gospodarsko korištenje kopnenog i morskog dijela pomorskog dobra na dijelu obale. Izdavatelj ima u koncesiji područje površine 1.769m² (od čega 986m² kopneni dio te 783m² akvatorij) koje je u naravi uređena obala ispred hotela Villa Dubrovnik na razdoblje od 10 godina od dana sklapanja ugovora o koncesiji. Za korištenje pomorskog dobra, Izdavatelj je obavezan Davatelju koncesije plaćati godišnju naknadu koja se sastoji od stalnog dijela naknade u iznosu od 70 tisuća HRK te promjenjivi dio naknade 3% godišnjeg prihoda ostvarenog od obavljanja djelatnosti na koncesioniranom području.

Izdavatelj je dana 27. siječnja 2021. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine za prodaju nekretnina upisanih kao zemljišnoknjižno tijelo I u A listu (posjedovnici) kao zk.č.br. 1840, 1855/1, 1855/2 te 2455, sve u naravi vrt, ukupne površine 6683 m² te zemljišnoknjižno tijelo II u A listu (posjedovnici) upisano kao zk.č.br. 1837, 1838, 1856/1 te 1856/2, sve u naravi pašnjak, ukupne površine 715 m², sve upisane u zk.ul. 2336, k.o. Dubrovnik, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik. Predmetni ugovor je sklopljen nakon što je sukladno zakonskim odredbama raskinut Ugovor o kupoprodaji sklopljen 24. listopada 2019. s dva pripadajuća dodatka predmetnom ugovoru, a kojim ugovorom je bila ugovorena kupoprodaja istih nekretnina istom kupcu. Izdavatelj je u cijelosti prodao sve nekretnine u navedenom zemljišnoknjižnom ulošku i to za ukupan iznos cijene od 4.200 tisuća EUR, uvećanu za pripadajući iznos PDV-a. Razlozi za prodaju predmetne nekretnine leže u činjenici da se radi o zemljištu koje nije u neposrednom kontaktu s lokacijom hotela Villa Dubrovnik te bi njegovo privođenje svrsi za turističku djelatnost iziskivalo ulaganje čiji povrat bi se ostvario u predugom vremenskom razdoblju. Zbog toga je Izdavatelj odlučio neaktiviranu imovinu (zemljište) prodati po tržišnoj cijeni te na taj način ojačati financijsku stabilnost.

Izdavatelj je primio kaparu za navedene nekretnine te se ostatak naplate kupoprodajne cijene kupac obvezao isplatiti najkasnije do 14. lipnja 2021.

U siječnju 2020. Izdavatelj je dao pozajmice povezanim društvima u iznosu od 1.700 tisuća HRK. U prosincu 2020. Izdavatelj je dao pozajmice povezanim društvima u iznosu od 1.600 tisuća HRK. Saldo danih pozajmica povezanim društvima na datum Dopune Prospekta iznosi 6.500 tisuća HRK.

Izdavatelj je tijekom ožujka 2020. postao jamac platac za kredit od povezanog društva Dogus Marina Hoteli d.o.o. i solidarno je i pojedinačno odgovoran za cjelokupni iznos u visini od 10.136 tisuća EUR. Nastavno na navedeni ugovor po kreditu sklopljena su četiri dodatka predmetnom ugovoru, a posljednji s datumom 30. rujna 2020. Sukladno dodatku br. 4 dana 02. listopada 2020. izvršena je djelomična prijevremena otplata glavnice u iznosu 3.000 tisuće

EUR te je redefiniran otplatni plan. Stanje glavnice kredita na dan 31.12.2020. iznosi 7.136 tisuća EUR. Kredit ima krajnje dospjeće 30. rujna 2030., kamatnu stopu tromjesečni EURIBOR prema Reutersu za EUR + 3,20% te se u periodu od 30. rujna 2022. do 30. lipnja 2024. otplaćuje u jednakim tromjesečnim ratama od 120 tisuća EUR, a od 30. rujna 2024. do 30. lipnja 2026. otplaćuje u jednakim tromjesečnim ratama od 130 tisuća EUR. U periodu 30. rujna 2026. do 30. lipnja 2028. se otplaćuje u jednakim tromjesečnim ratama od 160 tisuća EUR, a od 30. rujna 2028. do 30. lipnja 2030. se otplaćuje u jednakim tromjesečnim ratama od 200 tisuća EUR. Krajnje dospjeće zadnje rate 30. rujna 2030. izvršiti će se jednokratnom uplatom u iznosu od 2.256 tisuća EUR. Dogus Marina Hoteli d.o.o. je od dana početka otplate kredita uredno podmirivala svoje financijske obaveze po navedenom kreditu te u dospjeću plaćala obveze za dospjelu glavicu i kamate za navedeni kredit. Nije izgledno da će Izdavatelj morati sudjelovati u otplati kredita po kojem je jamac platac, budući da će Dogus Marina Hoteli d.o.o. iz svojih operativnih priljeva ili iz financijske podrške vlasnika (Dogus Croatia) osigurati novčana sredstva za povrat kredita. Smatramo da ne postoji potencijalni rizik za Izdavatelja da će morati sudjelovati u otplati kredita.

21. DOSTUPNI DOKUMENTI

Nakon odobrenja Prospekta, u razdoblju od dvanaest mjeseci od dana objave ovoga Prospekta, sljedeći dokumenti će biti dostupni za pregled u elektroničkom obliku na internetskoj stranici Izdavatelja (www.villa-dubrovnik.hr):

Statut Izdavatelja

<https://www.villa-dubrovnik.hr/assets/uploads/Villa-Dubrovnik/pdf/Statut.pdf>

Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

<https://www.villa-dubrovnik.hr/hr/f/villa-dubrovnik-izvje%C5%A1%C4%87a-o-poslovanju.html>

Navedeni dokumenti se ne smatraju uključenima u ovaj Prospekt upućivanjem.

Navedene poveznice na internetske stranice Izdavatelja nisu dio ovog Prospekta i nadležno tijelo ih nije provjerilo niti odobrilo.

V. OBAVIJEST O VRIJEDNOSNOM PAPIRU

1. ODGOVORNE OSOBE, INFORMACIJE O TREĆIM STRANAMA, STRUČNA IZVJEŠĆA I ODOBRENJE NADLEŽNOG TIJELA

1.1. Sve osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru navedene su u nastavku.

Izdavatelj: Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, MBS: 060000978

Član Uprave: Mirna Lončar Stražičić, predsjednica Uprave

Članovi Nadzornog Odbora: Cem Ecevit, predsjednik Nadzornog odbora

Özlem Kavasoğlu, član Nadzornog odbora

Eryigit Umur, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Jacques Louis Morand, član Nadzornog odbora

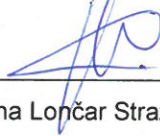
1.2. Izjava odgovornih osoba za Obavijest o vrijednosnom papiru

Osobe odgovorne za informacije sadržane u Obavijesti o vrijednosnom papiru ovime izjavljuju:

"Nakon što smo poduzeli sve potrebne mjere da se to osigura, izjavljujemo da su, prema našim saznanjima, informacije sadržane u ovoj Obavijesti o vrijednosnom papiru u skladu s činjenicama te da nisu izostavljene informacije koje bi mogle utjecati na značenje Obavijesti o vrijednosnom papiru."

Potpisnici izjave:

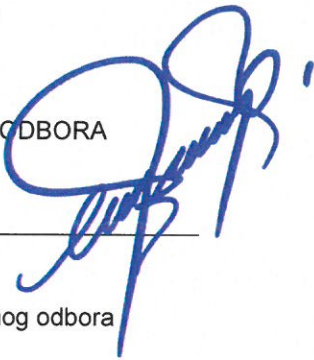
ČLAN UPRAVE IZDAVATELJA



Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

ČLAN NADZORNOG ODBORA



Cem Ecevit

Predsjednik Nadzornog odbora

1.3. Izjave ili izvješća stručnjaka

U Obavijesti o vrijednosnom papiru su uključene sljedeće izjave ili izvješća stručnjaka koja je izradio ovlašteni revizor naveden u točki 2 dijela IV ovog Prospekta:

I. Mišljenje s rezervom za poslovne godine 2018. i 2019.

Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Villa Dubrovnik d.d. ("Društvo"), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenih u *Osnovi izražavanje za mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom

Kao što je opisano u bilješkama 14. i 15. financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, uključeno unutar danih zajmova i pozajmica te potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja je dani zajam i pripadajuće potraživanje za kamate od povezanog poduzeća u ukupnom iznosu od 3.535 tisuća kuna. Postoje indikacije da bi, na taj datum, knjigovodstvena vrijednost promatrane imovine mogla biti umanjena. *MSFI 9 Financijski instrumenti* zahtijeva da, kada takve indikacije postoje, Uprava odredi nadoknadivu vrijednost imovine i prizna gubitak od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoji. Društvo nije napravilo takvu procjenu. Da je umanjenje vrijednosti bilo priznato, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost danih zajmova i pozajmica, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i zadržana dobit bili bi manji za 3.200 tisuća kuna, 335 tisuća kuna i 2.899 tisuća kuna te bi odgođena porezna imovina bila veća za 636 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, ostali troškovi bili bi veći za 3.535 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 636 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 2.899 tisuća kuna.

Kao što je opisano u bilješci 20 financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, Društvo je priznalo rezervaciju u ukupnom iznosu od 1.367 tisuća kuna koja se odnosi na aktivni sudski postupak u kojem Društvo sudjeluje kao tuženik. Međutim, iznos rezervacije ne uključuje obračun zateznih kamata vezanih uz sudski postupak, u odnosu na koje je, prema našem mišljenju, odljev resursa također vjerojatan. Navedeno predstavlja odstupanje od zahtjeva *MRS 37 Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina*. Da su zatezne kamate bile priznate unutar iznosa rezervacije, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost rezervacija i odgođene porezne imovine bila bi veća za 1.156 tisuća kuna, odnosno 208 tisuća kuna, a zadržana dobit bila bi manja za 948 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, financijski rashod bio veći za 1.156 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 208 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 948 tisuća kuna.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog

revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.

II. Mišljenje s rezervom za poslovnu godinu 2020.

Naše mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka i mogućih učinaka pitanja opisanih u dijelu „Osnove za mišljenje s rezervom“, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2020. i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o promjenama kapitala za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o novčanim tokovima za godinu završenu 31. prosinca 2020.; i
- bilješke uz financijske izvještaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

Osnove za mišljenje s rezervom

a) Na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima potraživanja za dane zajmove (i pripadajuće kamate) od povezanog društva u iznosu od 6.265 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 3.535 tisuća kuna). Na temelju naše analize povezanih čimbenika, navedena potraživanja za zajmove trebalo bi rasporediti u 3. stupanj u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti), pa bi prema tome iznos potraživanja za zajmove trebao biti umanjen na temelju nadoknadivog iznosa. Iako postoje naznake da je knjigovodstvena vrijednost ove imovine umanjena, Uprava Društva nije procijenila nadoknadi iznos te imovine u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti). U nedostatku podataka za procjenu knjigovodstvene vrijednosti potraživanja za dane zajmove, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost ovih potraživanja za zajmove od povezanog društva na dan 31. prosinca 2020. godine te pripadajući gubitak koji proizlazi iz povezanih troškova za tada završenu godinu.

b) Na dan 31. prosinca 2020. godine bilješka 13 obuhvaća zgrade i nekretnine knjigovodstvene vrijednosti 94.648 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 100.043 tisuće kuna) s pripadajućim godišnjim troškovima amortizacije za 2020. godinu u iznosu od 5.551 tisuća kuna (2019.: 5.542 tisuće kuna). Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente ove imovine koje bi se trebale amortizirati tijekom njihova pojedinačnog vijeka trajanja u skladu s MRS-om 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema). Na temelju naše stručne prosudbe, okvirno procjenjujemo da bi se godišnji troškovi amortizacije primjenom pristupa značajnih komponenti mogli kretati u rasponu od 5 do 11 milijuna kuna. U nedostatku preciznijih podataka za procjenu troškova amortizacije ove imovine, nismo se mogli uvjeriti u troškove amortizacije za 2020. godinu i eventualni utjecaj na knjigovodstvenu vrijednost zgrada i nekretnina na dan 31. prosinca 2020. godine.

c) Kao što je opisano u bilješci 20, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo je priznalo rezerviranje od 1.367 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 1.367 tisuća kuna) koje se odnosi na sudski postupak u tijeku. U svojoj procjeni, Uprava je isključila zatezne kamate povezane s postupkom, što bi po našem mišljenju također moglo rezultirati odljevom resursa. Uz to, u objavi o sudskom postupku nedostaju informacije o opisu i prirodi sudskog postupka kako to zahtijeva MRS 37 (Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina). Kao rezultat toga, na dan i za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine rezerviranje i neto gubitak podcijenjeni su za 1.208 tisuća kuna (2019.: 1.156 tisuća kuna).

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

Naprijed navedena izvješća i mišljenja neovisnih revizora sastavljena su na zahtjev Izdavatelja te su u točkama 1. i 2. dijela VI ovog Prospekta uključena u Prospekt u cjelokupnom tekstu u kojem ga je neovisni revizor predao Izdavatelju.

1.4. Informacije od strane trećih osoba

U Obavijesti o vrijednosnom papiru nisu navođene informacije dobivene od strane trećih osoba.

1.5. Odobrenje nadležnog tijela

Izdavatelj izjavljuje da:

- je ovaj Prospekt odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- je Dopunu Prospekta odobrila Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga, u funkciji nadležnog tijela u skladu s Uredbom 2017/1129;
- Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga potvrđuje samo da se u Prospektu i u Dopuni Prospekta poštuju načela potpunosti, razumljivosti i dosljednosti propisana Uredbom 2017/1129;
- se takvo odobrenje ne bi trebalo smatrati odobrenjem kvalitete Dionica na koje se ovaj Prospekt odnosi i
- da bi ulagatelji sami trebali procijeniti prikladnost ulaganja u Dionice.

2. ČIMBENICI RIZIKA

2.1. Čimbenici rizika vezani za ulaganje u dionice

Ulaganje u dionice nosi određene rizike povezane s obilježjima dionica kao vlasničkih vrijednosnih papira koji mogu dovesti do značajnih gubitaka. Ulagatelji bi trebali razmotriti takve rizike prije donošenja odluke o kupnji dionica. Izdavatelj je u točki [3.](#) dijela [III.](#) ovog Prospekta opisao rizike vezane za ulaganje u dionice.

3. KLJUČNE INFORMACIJE

3.1. Izjava o obrtnom kapitalu

Tablica 29 – Obrtni kapital

| <i>u tisućama kuna</i> | 31.12.2019. | | |
|------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | 31.12.2020. (prepravljeno) | | 31.12.2018. |
| Kratkotrajna imovina | 12.181 | 10.834 | 10.073 |
| Kratkoročne obveze | 22.214 | 21.819 | 28.346 |
| Obrtni kapital | (10.033) | (10.985) | (18.273) |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020; Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. i financijski izvještaji za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017.

Iako je tijekom razdoblja obuhvaćenim financijskim informacijama Izdavatelj imao manju kratkotrajnu imovinu od kratkoročnih obveza, Izdavatelj nije imao poteškoća u ispunjenju svojih kratkoročnih obveza.

Na datum izvještavanja, kratkoročne obveze Izdavatelja premašuju kratkotrajnu imovinu za 10.033 tisuća HRK (31. prosinca 2019.: 10.985 tisuća HRK, 31. prosinca 2018.: 18.273 tisuća HRK).

Izdavatelj vjeruje da će sa novougovorenim klupskim kreditom HBOR i Erste, te finalizacijom ugovorene prodaje zemljišta imati više nego dovoljno novčanih sredstava za ispunjenje obveza koje dospijevaju u narednih 12 mjeseci.

3.2. Kapitalizacija i zaduženost

Tablica 30 – Kapitalizacija i zaduženost Izdavatelja na dan 31.12.2020.

| | u '000 HRK |
|--|-------------------|
| KAPITALIZACIJA I ZADUŽENOST | 31.12.2020 |
| Ukupan kratkoročni dug | 4.925 |
| Zajamčeni (*Financijski leasing- dane zadužnice) | 71 |
| Osigurani (*zalog nad neketninama) | 4.788 |
| Nezajamčeni / neosigurani | 66 |
| Ukupan dugoročni dug (isključujući tekuće dospjeće dugoročnog duga) | 3.598 |
| Zajamčeni (*Financijski leasing- dane zadužnice) | 28 |
| Osigurani (*zalog nad neketninama) | 3.166 |
| Nezajamčeni / neosigurani | 404 |
| Kapital | 95.662 |
| a. Temeljni upisani kapital | 83.002 |
| b. Kapitalne rezerve | 3.856 |
| c. Rezerve iz dobiti - Zakonske i ostale rezerve | 1.370 |
| d. Revalorizacijske rezerve | |
| e. Zadržana dobit ili preneseni gubitak | 14.815 |
| f. Dobit ili gubitak poslovne godine | -7.381 |
| g. Manjinski interes | |
| NETO ZADUŽENOST | |
| A. Novac | 3.072 |
| B. Novčani ekvivalenti (oročeni depoziti na rok do 1 mjeseca) | |
| C. Vrijednosni papiri namijenjeni prodaji | |
| D. Likvidnost (A+B+C) | 3.072 |
| E. Kratkoročna financijska potraživanja | 6.967 |
| F. Kratkoročni dug banci | |
| G. Kratkoročni dio dugoročnog duga | 4.788 |
| H. Ostali tekući financijski dug | |
| I. Kratkoročni financijski dug (F+G+H) | 4.788 |
| J. Kratkoročni neto dug (I-E-D) | -5.251 |
| K. Dugoročni zajmovi banke | 3.166 |
| L. Obveznice | |
| M. Ostali dugoročni zajmovi | 432 |
| N. Dugoročna financijska zaduženost (K+L+M) | 3.598 |
| O. Neto financijska zaduženost (J+N) | -1.653 |

Izvor: Godišnje izvješće za godinu koja je završila 31. prosinca 2020

Iz Tablice 30 - Kapitalizacija i zaduženost Izdavatelja na dan 31.12.2020. vidljivo je da je neto financijska zaduženost Izdavatelja pozitivna te ukupna vlastita sredstva Izdavatelja znatno premašuju ukupan dugoročni i kratkoročni dug. Pozitivna financijska zaduženost u iznosu od 1.653 tisuće HRK rezultat je znatno većih novčanih ekvivalenata i kratkotrajnih financijskih potraživanja Izdavatelja koji sumarno iznose 10.039 tisuća HRK u odnosu na sumu kratkoročnog i dugoročnog duga koji iznose 8.523 tisuće HRK. U nezajamčeni kratkoročni i dugoročni dug uključena je obveza za buduća plaćanja koncesije prema Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja 16 - Najmovi.

Budući da je Izdavatelj od ožujka 2020. jamac platac za kredit povezanom poduzeću time je i neizravna zaduženost Izdavatelja uvećana za stanje zajamčenog kredita, na dan 31.12.2020. iznosi 53.783 tisuća HRK.

Tijekom 2019. Izdavatelj je vratio dugoročni kredit prema KentBank d.d. te je uredno otplaćivao obveze po kreditima HBOR-a. Kako je navedeno u točki [8.1.](#) dijela [IV.](#) Prospekta, krediti HBOR-a osigurani su zalogom nad nekretninama Izdavatelja te, osim tih zaloga, Izdavatelj nema nikakva druga jamstva ili zaloge dok su obveze po financijskom leasingu osigurane danim zadužnicama Izdavatelja.

Tijekom 2020. godine počevši od kvartalne obveze 31.03.2020. HBOR je odobrio moratorij do 30. lipnja 2021. u sklopu mjera Vlade RH uslijed pandemije COVID-19. Za vrijeme trajanja moratorija glavnica kredita se ne otplaćuje, a redovne kamate i naknade se obračunavaju, ali također ne naplaćuju. Također, Izdavatelj očekuje da će sklopljenim ugovorom o prodaji nekretnine, čija se naplata očekuje tijekom 2021., znatno povećati svoje novčane tokove iz poslovanja i dodatno poboljšati likvidnost.

3.3. Interes fizičkih i pravnih osoba uključenih u izdanje/ponudu

U proces uvrštenja Dionica uključene su sljedeće osobe:

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, je Agent uvrštenja dionica. Privredna banka Zagreb d.d. ne posjeduje Dionice Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa u odnosu na angažman Agentu uvrštenja za pružanje usluga u procesu uvrštenja Dionica.

Privredna banka Zagreb d.d. je član grupe Intesa Sanpaolo. Intesa Sanpaolo grupa i/ili njene članice bave se trgovinskim, financijskim i brokerskim aktivnostima u području vrijednosnih papira te pružanjem usluga investicijskog bankarstva i financijskog savjetovanja. U sklopu svojih redovnih trgovinskih, financijskih i brokerskih aktivnosti, Intesa Sanpaolo grupa i njene članice mogu u bilo kojem trenutku imati duge ili kratke pozicije (eng. *long/short positions*) te za vlastiti račun ili za račun svojih klijenata trgovati ili na drugi način realizirati transakcije koje uključuju postojeće vlasničke vrijednosne papire Izdavatelja. Stoga je moguće da Agent uvrštenja odnosno bilo koji od njegovih povezanih društava, zaposlenika, direktora, zastupnika, odnosno bilo koji klijent Intesa Sanpaolo grupe ima takve interese, ulaganja,

odnose i/ili aranžmane koji mogu dovesti do sukoba u kontekstu ovdje prezentiranog angažmana.

Međutim, Agent uvrštenja usvojio je i provodi efikasnu politiku upravljanja sukobom interesa, s ciljem praćenja, prepoznavanja, upravljanja i sprječavanja nastanka situacija koje bi mogle u sebi sadržavati sukob interesa, a pri čemu se u obzir uzimaju sve okolnosti koje mogu dovesti do sukoba interesa po osnovu strukture i poslovnih aktivnosti drugih članova navedene grupe. Agent uvrštenja i njegovi zaposlenici koji raspolažu povlaštenim informacijama o Izdavatelju ili njegovim financijskim instrumentima, ne smiju tijekom trajanja ovog angažmana trgovati financijskim instrumentima Izdavatelja za svoj račun sve dok takve informacije ne postanu javno dostupne, a posebno takve informacije ne smiju otkrivati trećim osobama, uključujući s njima povezane pravne i/ili fizičke osobe te njihove zaposlenike.

Divjak, Topić, Bahtijarević & Krka odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/18., upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080544609, OIB: 58186870694, Pravni je savjetnik Izdavatelja. Ne postoje niti su ikada postojali sukobi interesa (kako institucionalni koji je reguliran pravilima Hrvatske odvjetničke komore, tako i eventualni sukobi interesa regulirani ZTD-om) između vlasnika i zaposlenika Pravnog savjetnika u odnosu na Izdavatelja kao i u odnosu na mandat Pravnog savjetnika za pružanje pravnih usluga u procesu uvrštenja Dionica.

3.4. Razlozi za ponudu i korištenje primitaka

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Izdavatelj procjenjuje da ukupni iznos troškova povezanih s uvrštenjem Dionica na Uređeno tržište neće biti veći od 250 tisuća HRK.

4. INFORMACIJE O VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA KOJE SU PREDMET UVRŠTENJA ZA TRGOVANJE

4.1. Opis vrste i kategorije vrijednosnih papira koji se nude i/ili su uvršteni za trgovanje

Predmet uvrštenja je 830.019 redovnih dionica Izdavatelja na ime, u ukupnom nominalnom iznosu 83.001.900,00 HRK, pojedinačnog nominalnog iznosa 100,00 HRK na Uređeno tržište. Dionice se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira VIDU-R-A i ISIN oznakom HRVIDURA0009. Trajanje Dionica nije unaprijed vremenski ograničeno.

4.2. Propisi na temelju kojih su Dionice izrađene

Dionice su izrađene na temelju zakonodavstva Republike Hrvatske i pravne stečevine EU.

4.3. Podatak o tome jesu li vrijednosni papiri na ime ili na donositelja i jesu li vrijednosni papiri u obliku potvrda ili u nematerijaliziranom obliku

Sve Dionice Izdavatelja su redovne dionice, izdane na ime, u nematerijaliziranom obliku, u obliku elektroničkog zapisa u računalnom sustavu SKDD-a.

Kontakt podaci SKDD-a su: SREDIŠNJE KLIRIŠKO DEPOZITARNO DRUŠTVO, dioničko društvo, Heinzelova 62/a, HR-10000 Zagreb.

4.4. Valuta izdanja vrijednosnih papira

Dionice su denominirane u HRK.

4.5. Opis prava koja proizlaze iz vrijednosnih papira, uključujući sva ograničenja tih prava i postupak za korištenje tih prava

Sve Dionice Izdavatelja su redovne dionice te su izdane i u cijelosti uplaćene. U skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta, Dionice Izdavatelja daju imateljima, rezidentima i nerezidentima, ista prava.

Dionice imateljima daju pravo glasa na Glavnoj skupštini, pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja (dividendu) te pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja.

Statutom Izdavatelja predviđena je mogućnost izdavanja povlaštenih dionica Izdavatelja, o čemu odlučuje Glavna skupština. U slučaju izdavanja povlaštenih dionica Izdavatelja, imateljima povlaštenih dionica mogu se osigurati samo prava koja su u skladu sa zakonom i odredbama Statuta Izdavatelja i to: pravo na fiksnu dividendu, pravo prvenstva pri isplati dividende i pravo prvenstva namirenja u postupku likvidacije ili stečaja Izdavatelja.

Temeljem članka 16. Statuta, Uprava Izdavatelja ovlaštena je, uz suglasnost nadzornog odbora Izdavatelja, tijekom pet godina od 13. srpnja 2016. (dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta), a na temelju odluke Glavne skupštine od 27. lipnja 2016., donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Izdavatelja uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500 tisuća HRK. O sadržaju prava iz dionica koja se izdaju na temelju navedene ovlasti te o uvjetima za izdavanje navedenih dionica, odlučuje Uprava Izdavatelja uz suglasnost Nadzornog odbora. Uprava Izdavatelja je ovlaštena, također uz suglasnost Nadzornog odbora, glede dionica koje se izdaju na temelju navedene ovlasti isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica.

Pravo na obaviještenost o poslovanju Izdavatelja i sva druga upravljačka i imovinska prava koja za imatelje dionica proizlaze iz odredaba Zakona o trgovačkim društvima i drugih relevantnih propisa.

Pravo glasa na Glavnoj skupštini

Sukladno članku 39. Statuta Izdavatelja, pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini imaju dioničari koji su prijavili Izdavatelju svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine.

Svaka dionica daje dioničaru pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini, a pravo glasa stječe se potpunom uplatom dionica, osim u slučaju kada je posebnim zakonom određeno drugačije.

Glavna skupština donosi odluke većinom danih glasova (običnom većinom), osim ako ZTD-om nije određena drugačija većina. Dioničari glasuju dizanjem kartona s brojem glasova koje imaju, a brojači glasova zbrajaju glasove "za" i "protiv" prijedloga i rezultat glasovanja priopćavaju predsjedniku Glavne skupštine.

Svaki dioničar snosi troškove sudjelovanja na Glavnoj skupštini.

Svaki dioničar Izdavatelja ima pravo predlagati kandidate za članove Nadzornog odbora.

Pravo na isplatu dijela dobiti Izdavatelja (dividendu)

Udjeli dioničara u dobiti određuju se odnosom nominalnih iznosa dionica prema temeljnom kapitalu. Nacrt odluke o visini ostvarene dobiti, načinu i vremenu isplate pripadajuće dividende odnosno rasporeda te dobiti izrađuje Uprava Izdavatelja te je dostavlja, radi davanja suglasnosti, Nadzornom odboru Izdavatelja.

Sukladno odredbi članka 20. Statuta Izdavatelja, Glavna skupština, na prijedlog Nadzornog odbora Izdavatelja, može odlučiti da se iznosi dobiti iz tekuće godine rasporede u ostale rezerve najviše do polovine ostvarene dobiti. Također, Glavna skupština može odlučiti da se dobit upotrijebi u druge svrhe u cilju ostvarenja financijske sigurnosti Izdavatelja, a ne da se podijeli dioničarima Izdavatelja (npr. povećanje temeljnog kapitala i sl.).

Uprava Izdavatelja može, uz suglasnost Nadzornog odbora Izdavatelja, odlučiti da se tijekom poslovne godine (po obavljenom obračunu za III kvartal) iz predvidivog dijela neto dobiti isplati dioničarima Izdavatelja predujam na ime dividende sukladno zakonu (članak 21. Statuta).

Statutom ni drugim aktima Izdavatelja nisu predviđena druga ograničenja u pogledu isplate dividende, fiksni datumi na koje se stječe pravo na isplatu dividende, vremenski rok nakon kojeg pravo na dividendu istječe te naznaka osobe u čiju korist djeluje navedeni istek roka, ograničenja po dividendi, razlike u postupanju u odnosu na dioničare s obzirom na njihovu rezidentnost, postotak dividende i način njezinog obračuna, periodičnost i kumulativna ili nekumulativna priroda plaćanja dividende, zbog čega se za navedene slučajeve primjenjuju važeći propisi. Tražbina isplate dividende dioničarima zastarijeva u općem zastarnom roku od 5 godina od datuma dospelosti te tražbine.

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnih papira istog roda

Pravo prvokupa u ponudama za upis vrijednosnog papira istog roda nije predviđeno Statutom te se stoga na pravo prvokupa primjenjuju odredbe Zakona o trgovačkim društvima koje propisuju da se svakom dioničaru koji to zatraži mora dati pravo da upiše onaj dio novih dionica koji odgovara njegovom udjelu u dotadašnjem temeljnom kapitalu društva u zakonski određenom roku od 14 dana. Sukladno odredbama ZTD-a, pravo prvenstva upisa novih dionica može se u potpunosti ili djelomično isključiti odlukom Glavne skupštine i to glasovima

koji predstavljaju najmanje tri četvrtine glasova temeljnoga kapitala zastupljenoga na Glavnoj skupštini pri donošenju takve odluke.

Pravo na udio u dobiti Izdavatelja

Udjeli dioničara u dobiti određuju se odnosom nominalnih iznosa dionica prema temeljnom kapitalu Izdavatelja.

Pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske odnosno stečajne mase Izdavatelja

Budući da Statutom nije posebno regulirano pravo na isplatu dijela ostataka likvidacijske odnosno stečajne mase, navedeno pravo se ostvaruje sukladno primjenjivim propisima.

Odredbe o konverziji

Izdavatelj nije izdao vrijednosne papire koji predviđaju mogućnost ili daju pravo njegovim imateljima na konverziju u dionice Izdavatelja.

4.6. U slučaju novih izdanja, izjava o rješenjima, ovlaštenjima i odobrenjima na temelju kojih su dionice izrađene i/ili izdani ili će biti izrađeni i/ili izdani

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 postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Sukladno tome, točka 4.6. iz Priloga XI. 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. U slučaju novih izdanja, očekivani datum izdanja vrijednosnih papira

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 postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište Zagrebačke burze.

Sukladno tome, točka 4.7. iz Priloga XI. 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 prenosivosti vrijednosnih papira

Ne postoje nikakva ograničenja u prijenosu Dionica.

4.9. Izjava o nacionalnim propisima o preuzimanjima, ako ih ima, koji se primjenjuju na Izdavatelja i koji bi mogli spriječiti takva preuzimanja

Prema općim pravilima Zakona o preuzimanju dioničkih društava, fizička ili pravna osoba, koja djelujući neposredno ili posredno, samostalno ili zajednički s drugim osobama, stekne Dionice Izdavatelja s pravom glasa nakon uvrštenja Dionica na Uređeno tržište, tako da, zajedno s dionicama koje je već stekla, prijeđe prag od 25% dionica s pravom glasa, obvezna je objaviti javnu ponudu za preuzimanje svih dionica Izdavatelja. Navedenu obvezu moguće je isključiti odlukom Glavne skupštine donesenom tročetvrtinskom većinom glasova prisutnih na Glavnoj skupštini, ne računajući glasove stjecatelja i osoba koje s njim djeluju zajednički.

Prema odredbama ZTD-a, dioničari koji drže najmanje 95% temeljnog kapitala društva imaju pravo predložiti Glavnoj skupštini da donese odluku kojom bi se većinskim dioničarima prenijele dionice manjinskih dioničara uz plaćanje manjinskim dioničarima primjerene otpremnine u novcu. Glavni dioničar određuje iznos otpremnine u novcu koji treba isplatiti

manjinskim dioničarima, a primjerenost otpremnine moraju ispitati jedan ili više vještaka koje na zahtjev glavnog dioničara imenuje sud. Odluka Glavne skupštine o prijenosu Dionica se upisuje u sudski registar te se upisom Dionice prenose glavnom dioničaru. Odluka o prijenosu Dionica ne može se pobijati tužbom zbog toga što iznos otpremnine nije primjeren. Zahtjev sudu za određivanjem primjerene otpremnine manjinski dioničar može postaviti sudu samo u roku od dva mjeseca od dana od kada je objavljen upis odluke o prijenosu Dionica u sudski registar. Sudska odluka o visini otpremnine djeluje prema svim manjinskim dioničarima, neovisno o tome jesu li sudjelovali u postupku u kojemu je određena.

Sukladno odredbama Zakona o preuzimanju dioničkih društava, ako nakon ponude za preuzimanje, ponuditelj i osobe koje s njim djeluju zajednički drže najmanje 95% dionica s pravom glasa ciljanog društva, ponuditelj ima pravo na prijenos takvih dionica manjinskih dioničara u roku od tri mjeseca od isteka roka trajanja ponude za preuzimanje, uz pravičnu naknadu. Pravičnom naknadom smatra se cijena određena u ponudi za preuzimanje, osim ako u roku od jedne godine od dana protoka roka trajanja ponude za preuzimanje, ponuditelj ili osoba koja s njim djeluje zajednički stekne dionice ciljanog društva po cijeni koja je viša od cijene iz ponude. U tom slučaju ponuditelj je obvezan dioničarima koji su prihvatili ponudu za preuzimanje isplatiti razliku u cijeni. Radi ostvarenja prava, ponuditelj podnosi zahtjev SKDD-u koji će izvršiti prijenos dionica s računa dioničara na račun ponuditelja i isplatiti manjinske dioničare nakon što utvrdi da su ispunjene zakonske pretpostavke.

4.10. Podaci o javnim ponudama trećih osoba za preuzimanje Izdavaljevih redovnih dionica koje su dane u posljednjoj i tekućoj financijskoj godini

U protekloj i tekućoj financijskoj godini nije bilo javnih ponuda trećih osoba za preuzimanje Izdavaljevih redovnih dionica.

4.11. Utjecaj poreznih propisa države članice ulagatelja na ostvarenu dobit dionica

Sljedeći sažetak poreznog tretmana koji proizlazi iz imanja Dionica temelji se na pozitivnim propisima Republike Hrvatske u vrijeme izrade ovog Prospekta. Svaki imatelj Dionica upućuje se na savjetovanje sa svojim poreznim savjetnikom o poreznim posljedicama koje za njega mogu proizići iz imanja 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 (Narodne novine broj 177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19 i 32/20) i Pravilnik o porezu na dobit (Narodne novine broj 95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 137/11, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dobiti domaćih i inozemnih pravnih osoba, te Zakon o porezu na dohodak (Narodne novine broj 115/16, 106/18, 121/19 i 32/20) i Pravilnik o porezu na dohodak (Narodne novine broj 10/17, 128/17, 106/18, 1/19, 80/19 i 1/20) koji reguliraju oporezivanje dohotka domaćih i inozemnih fizičkih osoba.

Porez na dohodak

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala se, između ostalog, smatraju i primici od dividendi i udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu.

Predujam poreza na dohodak po osnovi primitaka od dividendi ili udjela u dobiti na temelju udjela u kapitalu obračunava se i plaća, po odbitku, od ukupnog primitka, po stopi od 12%, bez priznavanja osobnih odbitaka. Porez na dohodak ne plaća se pri isplati dividendi i udjela u dobiti 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 1. siječnja 2017. te se oporezuju stopom predujma poreza na dohodak od 12%.

Domaće fizičke osobe, uz porez na dohodak, plaćaju i prirez porezu na dohodak ako 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, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ako su iste povoljnije te se porez na dohodak od kapitala plaća po odbitku prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Sukladno odredbi stavka 2. članka 69. Zakona o porezu na dohodak, 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 namijenjene i dijele se članovima tog Fonda. Primjena navedenog oslobođenja je propisana i odredbom stavka 9. članka 70. Pravilnika o porezu na dohodak.

Sukladno Zakonu o porezu na dohodak, dohotkom od kapitala smatraju se i kapitalni dobici, pri čemu su odredbe Zakona o porezu na dohodak u dijelu koji se odnosi na oporezivanje kapitalnih dobitaka stupile na snagu 1. siječnja 2016. Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka čini razlika između ugovorene prodajne cijene odnosno primitka utvrđenog prema tržišnoj vrijednosti financijske imovine stečene nakon 1. siječnja 2016. koja se otuđuje i nabavne vrijednosti te imovine, pri čemu se financijskom imovinom, između ostalog, smatraju i primici od prenosivih vrijednosnih papira odnosno dionica, a otuđenjem se smatra prodaja, zamjena, darovanje i drugi prijenos financijske imovine.

Imatelji financijske imovine obvezni su obračunati, obustaviti i uplatiti predujam poreza na dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka do kraja veljače tekuće godine za sve kapitalne dobitke ostvarene u prethodnoj godini umanjene za ostvarene kapitalne gubitke po stopi od 12%, uz obustavu prireza (ako je propisana) bez priznavanja osobnih odbitaka.

Dohodak od kapitala po osnovi kapitalnih dobitaka ne oporezuje se ako je (i) otuđenje izvršeno između bračnih drugova i srodnika u prvoj liniji i drugih članova uže obitelji iz članka 14. stavka 5. i 6. Zakona o porezu na dohodak, između razvedenih bračnih drugova ako je otuđenje u neposrednoj svezi s razvodom braka, (ii) ako je otuđenje u neposrednoj svezi s nasljeđivanjem financijske imovine te (iii) ako je financijska imovina otuđena nakon dvije godine od dana nabave odnosno stjecanja te imovine.

Porez na dobit

Sukladno Zakonu o porezu na dobit, prihod domaćih pravnih osoba po osnovi dividendi i udjela u dobiti ne podliježu oporezivanju porezom na dobit. Pravne osobe – nerezidenti obvezne su u Republici Hrvatskoj platiti porez po odbitku na prihode koje ostvare od dividendi i udjela u dobiti po stopi od 12%, koji se isplaćuju od 1. ožujka 2012., osim u slučaju isplate dividendi i udjela u dobiti koji su ostvareni do 31. prosinca 2000. bez obzira kada se isplaćuju.

Ako je Republika Hrvatska sklopila ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja s državom rezidentnosti pravne osobe – nerezidenta, primjenjuju se odredbe ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja ako su iste povoljnije te se porez po odbitku plaća prema stopi iz ugovora ako su zadovoljeni svi potrebni uvjeti. Porezna osnovica poreza po odbitku je bruto iznos naknade koju tuzemni isplatiatelj plaća nerezidentu – inozemnom primatelju. Porezni

obveznik poreza po odbitku je tuzemni isplatelj naknada (dividende ili udjela u dobiti) te isti, prilikom plaćanja takvih naknada nerezidentu, obračunava, obustavlja i plaća porez po odbitku u skladu s predmetnim zakonom, osim ako nerezident ima sjedište u državama s kojima Republika Hrvatska primjenjuje ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja i pravo iz ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja je povoljnije, imajući u vidu da su zadovoljeni svi potrebni uvjeti.

Porez na dodanu vrijednost

Sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 148/13,143/14, 115/16, 106/18 i 121/19), transakcije, uključujući posredovanje, osim upravljanja i pohrane, u vezi s dionicama, udjelima u trgovačkim društvima ili udruženjima, obveznicama i drugim vrijednosnim papirima, uz iznimku dokumenata kojima se utvrđuje neko pravo nad dobrima te prava ili vrijednosnih papira kojima se utvrđuju određena prava na nekretninama, oslobođene su poreza na dodanu vrijednost.

Porez na nasljedstva i darove

Sukladno Zakonu o lokalnim porezima (Narodne novine broj 115/16 i 101/17), porez na nasljedstva i darove, po stopi od 4%, plaća se na gotov novac, novčane tražbine i vrijednosne papire (vrijednosnice) te na pokretnine ako je pojedinačna tržišna vrijednost pokretnina veća od 50 tisuća HRK na dan utvrđivanja porezne obveze. Porez na nasljedstva i darove ne plaća se ako se na naslijeđeni ili darovani gotov novac, novčane tražbine, vrijednosne papire (vrijednosnice) te pokretnine plaća neki drugi porez prema posebnom propisu.

Obveznici poreza na nasljedstva i darove su fizičke i pravne osobe koje na teritoriju naslijede ili prime na dar ili steknu po drugoj osnovi bez naknade imovinu na koju se plaća porez na nasljedstva i darove. Navedeni zakon propisuje i razna oslobođenja od poreza na nasljedstva i darove ovisno o srodstvu stjecatelja s ostaviteljem ili darovateljem te ovisno o statusu stjecatelja ili svrsi dara.

4.12. Potencijalni učinak na ulaganje u slučaju sanacije na temelju Direktive 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća

Direktiva 2014/59/EU Europskog parlamenta i Vijeća o uspostavi okvira za oporavak i sanaciju kreditnih institucija i investicijskih društava nije primjenjiva na Izdavatelja jer isti nije kreditna institucija niti investicijsko društvo.

4.13. Navodi se identitet i podaci za kontakt ponuditelja i/ili osobe koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu

Osoba koja traži uvrštenje za trgovanje na Uređenom tržištu je Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, MBS 060000978, OIB 66669628743, LEI: 747800H0KCA9Y55BZI68

Kontakt podaci su: Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik,

Tel: 020-500-300,

e mail: finance@villa-dubrovnik.hr.

5. UVJETI JAVNE PONUDE VRIJEDNOSNIH PAPIRA

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište. Sukladno tome, točka 5. iz Priloga XI Uredbe o općim uvjetima ponude nije primjenjiva.

6. UVRŠTENJE ZA TRGOVANJE I ARANŽMANI TRGOVANJA

6.1. Podaci o tome jesu li i hoće li ponuđeni vrijednosni papiri biti predmet zahtjeva za uvrštenje za trgovanje radi njihove distribucije na Uređenom tržištu ili na tržištu treće zemlje, rastućem tržištu MSP-ova ili na multilateralnoj trgovinskoj platformi, pri čemu se navodi o kojem je tržištu riječ

Nakon odobrenja ovog Prospekta od strane HANFA-e i objave Prospekta u skladu sa člankom 434. ZTK-a, Izdavatelj će podnijeti zahtjev za uvrštenjem Dionica koje se vode pri SKDD-u u nematerijaliziranom obliku pod oznakom vrijednosnog papira VIDU-R-A i ISIN oznakom HRVIDURA0009, na Uređeno tržište, a iste će biti uvrštene po odluci Zagrebačke burze o uvrštenju.

Izdavatelj će prilikom podnošenja predmetnog zahtjeva za uvrštenje Dionica postupiti sukladno svim važećim propisima i zahtjevima Zagrebačke burze radi odobrenja uvrštenja, ali ne može jamčiti da će uvrštenje Dionica biti nužno odobreno od Zagrebačke burze. Najraniji datum uvrštenja nije poznat.

6.2. Sva uređena tržišta, tržišta trećih zemalja, rastuća tržišta MSP-ova ili multilateralne trgovinske platforme na kojima će, prema saznanju Izdavatelja, vrijednosni papiri istog roda biti javno ponuđeni ili uvršteni za trgovanje ili već jesu uvršteni za trgovanje

Izdavatelj do datuma ovog Prospekta nije uvrstio Dionice radi trgovanja ni na jedno Uređeno tržište.

Izdavatelj planira predati zahtjev za uvrštenjem Dionica radi trgovanja samo na Uređeno tržište.

6.3. Ako se istodobno ili gotovo istodobno s podnošenjem zahtjeva za uvrštenjem vrijednosnih papira na Uređenom tržištu privatno upisuju ili nude odnosno prodaju vrijednosni papiri istog roda ili ako se izrađuju vrijednosni papiri drugih rodova za privatnu ili javnu ponudu odnosno prodaju, navode se pojedinosti o prirodi takvih poslova te broju, obilježjima i cijeni vrijednosnih papira na koje se odnose

Osim Dionica za koje se traži uvrštenje na Uređeno tržište, Izdavatelj neće istodobno niti gotovo istodobno privatno upisivati niti plasirati Dionice iste serije, niti će istovremeno izrađivati Dionice druge serije za privatno ili javno plasiranje.

6.4. Podaci o subjektima koji su se obvezali da će djelovati kao posrednici u sekundarnom trgovanju, osiguravajući likvidnost pomoću ponuda za kupnju i prodaju i opis glavnih uvjeta njihove obveze

Ne postoje subjekti koji su se obvezali Izdavatelju da će djelovati kao posrednici pri sekundarnom trgovanju.

6.5. Stabilizacija: kad je Izdavatelj ili dioničar koji prodaje svoje dionice dozvolio mogućnost prekomjerne dodjele ili je na drugi način predložio da se u vezi s ponudom mogu uvesti aktivnosti za stabilizaciju cijena, potrebno je dostaviti sljedeće navedene informacije

Nije predviđena mogućnost stabilizacije cijena.

6.6. Mogućnost prekomjerne dodjele i opcija povećanja količine izdanja (green shoe)

Nije primjenjivo na ovaj Prospekt.

7. IMATELJI VRIJEDNOSNIH PAPIRA KOJI PRISTUPAJU PONUDI

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

Sukladno tome, točka 7. iz Priloga XI Uredbe o imateljima vrijednosnih papira koji pristupaju ponudi nije primjenjiva.

8. TROŠAK IZDANJA/PONUDE

Ovaj Prospekt ne odnosi se na izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

9. RAZRJEĐIVANJE DIONIČARSKE STRUKTURE

Ovaj Prospekt ne odnosi se na novo izdanje i ponudu vrijednosnih papira te prikupljanje sredstava na temelju toga, već je svrha izrade i objave ovog Prospekta isključivo uvrštenje svih postojećih Dionica Izdavatelja na Uređeno tržište.

10. DODATNE INFORMACIJE

10.1. Ako se u obavijesti o vrijednosnim papirima navode savjetnici koji su povezani s izdanjem, potrebno je navesti funkciju koju su savjetnici obnašali

U postupku uvrštenja Dionica, kao savjetnici Izdavatelja sudjeluju sljedeće osobe:

- 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;
- Divjak, Topić & Bahtijarević odvjetničko društvo d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a/18, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod MBS: 080544609, OIB: 58186870694, kao pružatelj usluga pravnog savjetovanja Izdavatelja vezano uz uvrštenje Dionica.

Gore navedene osobe nisu odgovorne za točnost, istinitost i potpunost informacija sadržanih u ovom Prospektu. Svaki potencijalni ulagatelj prilikom donošenja investicijske odluke ne smije se oslanjati na činjenicu da su savjetnici pružali navedene usluge Izdavatelju.

10.2. Potrebno je u obavijesti o vrijednosnim papirima navesti ostale informacije koje su revidirali ili preispitali ovlaštene revizori i o tome sastavili izvješće

Osim godišnjih revidiranih financijskih izvještaja Izdavatelja za 2017., 2018. i 2019. navedenih u točki [1.3.](#) dijela [V.](#) Prospekta, ne postoje druge informacije koje su revidirali ili preispitali ovlaštene revizori i o tome sastavili izvješće.

VI. PRILOZI PROSPEKTU

1. GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019. I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 31. PROSINCA 2018. I 31. PROSINCA 2017.

VILLA DUBROVNIK d.d.

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.**

Sadržaj

| | |
|------------------------------------|---------|
| Izvešće posloводства | 1 - 9 |
| Izvešće neovisnog revizora | 10 - 13 |
| Izjava o odgovornosti Uprave | 14 |
| Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti | 15 |
| Izveštaj o financijskom položaju | 16 |
| Izveštaj o promjenama glavnice | 17 |
| Izveštaj o novčanom toku | 18 |
| Bilješke uz financijske izvještaje | 19 - 55 |

Izvješće posloводства

UVOD

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu – stalna služba u Dubrovniku, MBS: 060000978, PIN: 66669628743, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 27. rujna 1995. godine.

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo na dan 31.12.2020. predstavlja gospođa Mirna Lončar Stražičić, član Uprave

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Hotel Villa Dubrovnik je hotel s pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u razdoblju od 2006. do 2010. godine.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

Glavne vrste usluga koje pruža hotel Villa Dubrovnik i koje su primarni izvor prihoda su sljedeće: noćenje s doručkom u hotelu, priprema i posluživanje *à la carte* obroka, priprema i posluživanje različitih vrsta pića, pružanje spa i wellness usluga, pružanje usluga u obliku organizacije izleta i transfera gostiju koji borave u hotelu.

Operativno razdoblje hotela 2020. godine bilo je od 26. lipnja do 1. studenoga.

RAZVOJ DRUŠTVA

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Na dan 31. prosinca 2020. godine struktura vlasništva Vile Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: Martimus B.V.: 51,00%, Dogus Croatia d.o.o.: 38,60%, CERP: 6,13%, mali dioničari: 4,27%.

Društvo je postavilo ambiciozne ciljeve u pogledu razvoja turističkog proizvoda visoke razine kvalitete primjenom međunarodnih standarda kvalitetne turističke usluge. Villa Dubrovnik članica je najprestižnijih grupacija luksuznih hotela kao što su Virtuoso, Leading Hotels of the World, Mr. & Mrs. Smith, American Express Fine Hotels & Resorts te Signature, Traveller Made itd.

Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim nacionalnim i međunarodnim nagradama. 2016. godine Društvu su dodijeljene tri prestižne nagrade Hrvatske turističke zajednice - nagrada za najbolji hotel 2016. godine u Hrvatskoj, nagrada za jedinstveni luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj i nagrada za najbolji luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj, koje opravdavaju njegov izvanredan položaj na tržištu i kvalitetu usluge koju pruža svojim gostima.

Izvješće posloводства

RAZVOJ DRUŠTVA (*nastavak*)

Nadalje, 2018. godine Društvo je dobilo priznanje od Leading Hotels of the World za izvanrednu kvalitetu usluge. The Leading Hotels of the World je marketinška organizacija koja predstavlja više od 400 hotela u više od 80 zemalja. U 2019. godini Društvo je dodijeljen certifikat za unapređenje ekološke prakse Green Globe. Riječ je o međunarodno priznatom certifikatu koji broji preko 500 članova u više od 100 zemalja diljem svijeta, a dodjeljuje se kompanijama koje koriste tehnološke inovacije kako bi učinkovito upravljali potrošnjom energije i osigurali što manji utjecaj na okoliš.

Villa Dubrovnik će nastaviti i dalje ostvarivati pozitivne rezultate i ostati jedan od najekskluzivnijih i nagrađivanih boutique hotela u Hrvatskoj i regiji. Pružajući svoje usluge, Društvo nastoji promovirati Hrvatsku i dubrovačku tradiciju, povijest i ljepotu u luksuznom izdanju.

Najveći izazov s kojima se susreće cijeli svijet i koji posebno utječe na naš sektor je svjetska pandemija bolesti COVID-19. Naše poslovanje je u 2020. godini prilagodilo sve procese novo nastaloj situaciji kako bi s jedne strane ostvarili određene financijske rezultate i likvidnost društva, nastojali zadržati što više zaposlenika, a s druge strane implementirali sve standarde, procedure i certifikate za zaštitu zdravlja prvenstveno naših zaposlenika ali naravno i naših gostiju.

I dalje moramo nastaviti poslovati tijekom pandemije bolesti COVID-19 te samim time još više unaprijediti sve naše prodajne aktivnosti kao i aktivnosti zaštite zdravlja ali i upravljanja svim poslovnim procesima kako bi zadržali s jedne strane likvidnost društva, a s druge strane i dalje unaprjeđivali uslugu u luksuznom segmentu.

FINANCIJSKI POKAZATELJI

U 2020., godini ostvareni financijski pokazatelji su neočekivani i veoma niski prema prognoziranim. Rezultat su globalne situacije u svijetu uzrokovane zdravstvenom situacijom zbog pandemije bolesti COVID-19. Društvo se trudilo održati i pružiti što bolji rezultat koji se mogao u nezavidnoj situaciji na koju se nije moglo utjecati, pokušalo se što bolje prilagoditi i ostvariti što manji negativan učinak na poslovanje. Odnosi rezultata koji će biti ispod prikazani su nerealni u normalnoj poslovnoj godini i nisu nikako pokazatelj uobičajenog poslovanja društva u normalnoj globalnoj situaciji.

Ukupni prihodi

Društvo je u 2020. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 16.043 tisuća kuna ili 73% manje u odnosu na 2019. godinu.

Ukupni poslovni prihod

U 2020. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 15.643 tisuća kuna ili 73% manje u odnosu na 2019. godinu.

Izvješće posloводства

FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)

Prihodi od prodaje

U 2020. godini prihod od prodanih soba iznosio je 8.535 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 2.852 tisuća kuna. U 2019. godini prihod od prodanih soba iznosio je 43.922 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.884 tisuća kuna. Ostali poslovni prihodi prodaje u 2020. godini iznosili su 844 tisuća kuna, a u 2019. godini 2.796 tisuća kuna.

U prethodnim godinama dolazilo je do povećanja prihoda od prodaje i to povećanjem kvalitete usluge, većim brojem gostiju i rastom cijena, dok je u ovoj se dogodio znatan pad uzrokovan pandemijom bolesti COVID-19.

Što se tiče profitabilnosti, EBITDA u 2020. godini je negativna i iznosi -1.093 tisuća kuna, dok je u 2019. godini iznosila 23.972 tisuća kuna.

S obzirom na strukturu gostiju, oko 85% gostiju čine individualci, dok ostali dio čine grupe u normalnim godinama.. Treba napomenuti da je zbog situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 hotel svoja vrata otvorio tek 26. lipnja 2020. godine. Sve grupe u istoj godini su otkazane tako da je promet u 2020. godinu isključivo individualni promet.

Villa Dubrovnik, a generalno i cijela destinacija Dubrovnik, je isključivo vezana za letove. Isti su u Dubrovačkoj zračnoj luci imali pad od preko 90% u usporedbi s 2019. godinom i to je jedan od ključnih faktora koji utječe na naše rezultate jer su naši gosti isključivo avio gosti.

Operativni troškovi u 2019. godini su iznosili 42.026 tisuća kuna, dok su u 2020. godini znatno niži i iznose 24.519 tisuća kuna. Trošak zaposlenika za 2019. godinu bio je 14.648 tisuća kuna, a u 2020. godini iznosi 8.535 tisuća kuna. Troškovi su se regulirali prema padu prihoda, dio troškova zaposlenika ima prihodovnu stranu u obliku državnih potpora za očuvanje radnih mjesta (COVID-19) i otpisa poreznih obveza prema postotku pada prihoda.

Društvo nastoji držati troškove unutar proračuna svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju.

IZLOŽENOST RIZICIMA

Villa Dubrovnik izložena je različitim rizicima koji su zajednički za turističku industriju i podložni su promjenama svojstvenim za turističku industriju.

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu.

Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i u novonastalim inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju.

Izvješće posloводства

IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)

Globalni rizici (nastavak)

COVID-19 nakon 1. siječnja 2020. godine

U siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe i dalekosežne posljedice na skoro sve industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Većina zemalja svijeta su tijekom 2020. godine uvele karantene i zabrane putovanja u više navrata, te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode i u predstojećoj turističkoj sezoni 2021. godine. Još uvijek je vrlo teško prognozirati tijek sezone 2021. koja će isključivo ovisiti o letovima, situaciji sa zaraženima kako na nacionalnom tako i regionalnom nivou, situaciji s ograničenjima od strane vlade vezano za ulazak stranaca, procijepljenosti stanovništva i naravno mijenjanju istih mjera. Prema određenim očekivanjima, s obzirom na trenutnu situaciju u Europi i svijetu, smatramo da će grupno poslovanje izostati u predsezoni te se ono pomiče na post sezonu. Svakako će predsezona biti lošija nego u uobičajenim godinama, a nadamo se dobroj situaciji u zemlji tijekom sezone od početka lipnja do kraja rujna pa samim time i dobrim financijskim rezultatima u tom razdoblju. Međutim cjelokupna situacija je jako neizvjesna i teško procjenjiva te postoje različiti planovi prilagodbe poslovanja ovisno o tijeku epidemije.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na velik udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Društvo je izloženo promjenama vrijednosti eura, jer je značajni dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazano u toj valuti, te njegovo kretanje može imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Također, Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, alocirajući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge te kontinuirano prati rizike poslovanja te prilagođava mjere i aktivnosti u skladu s promjenama na tržištu.

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza.

Dodatna sredstva iznad iznosa potrebnog za obrtni kapital ulažu se u kamatonosne depozite i depozite tržišta novca.

Širenje koronavirusa i njegov utjecaj na globalni turizam izmijenili su poziciju izloženosti riziku za Društvo tijekom 2020. godine. Rizik likvidnosti porastao je zbog karantena, zabrane putovanja, pada rezervacija, smanjenih prihoda. Društvo je reagiralo prilagođavanjem poslovanja, odluka i poslovnih aktivnosti kao što je objašnjeno u daljnjem tekstu. Međutim tijekom krize je nepredvidiv te je trenutno nemoguće doći do sveobuhvatne procjene rizika.

Izvješće posloводства

IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)

Regulatorni rizici

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavlja značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničene.

Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Društva.

Poslovni rizici

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Društva je hotelijerstvo, koje je jedno od najvažnijih sektora turizma. Među ostalim, specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijek radnih procesa, nemogućnost skladištenja turističkog proizvoda, stalna pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potreba stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluge, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost stalnog usklađivanja broja radnika i razine iskorištenih kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatske promjene (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.).

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju ka Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje i poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.

ZAŠTITA OKOLIŠA

Tvrtka se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj. Green Globe predstavlja najviši standard održivosti na svijetu. Tvrtka je prošla certificiranje s visokom stopom prolaznosti od 92% jer je udovoljavala gotovo svim od 381 pokazatelja i standarda zaštite okoliša.

Izješće posloводства

ZAŠTITA OKOLIŠA (*nastavak*)

Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju.

Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva.

Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže.

Tvrtka kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC.

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO₂ i uključuje raspodjelu emisija. Hotel ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO₂ - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2020. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

Izvješće posloводства

ZAPOSLENICI

Tijekom 2020. godine, Villa Dubrovnik d.d. zapošljavala je prema satima rada u prosjeku 46 radnika (2019.: 79). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2020. godine bio je 39, od kojih je 26 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenih na kraju godine se smanjio za 10 u odnosu na 31. prosinca 2019. godine, dok se prosječni broj zaposlenih smanjio za 33. Neto plaće, doprinosi i porezi plaćaju se pravovremeno. Osim toga, zaposlenici su osigurani od nezgode na radu, uplaćuju im se odgovarajuće nagrade, otpremnine i novčane potpore u slučaju dugotrajnog bolovanja.

Kroz kratku sezonu 2020. godine Društvo je zapošljavalo do 70 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj, a usporedno se prilagodilo niskim prihodima i reguliranju troškova radne snage.

Sezonalitet hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru. Villa Dubrovnik zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije.

U prethodnim godinama prosječno trajanje ugovora zaposlenika je 8 mjeseci. Uobičajena politika Društva u normalnim sezonama je da kao mjeru zadržavanja zaposlenika, zaposlenima koji su uspješni u poslu daju se devetomjesečni ugovori (s devetomjesečnim ugovorom o radu imaju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje u sljedeća 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste svoje slobodne dane (koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati) i godišnji odmor. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja. U 2020. godini je bila iznimka i ugovori su bili kraći i ovisili su o globalnoj situaciji uzrokovanom pandemijom bolesti COVID-19.

Villa Dubrovnik potpisnica je Kolektivnog ugovora ugostiteljstva. Ne postoji interni kolektivni ugovor. Također, Villa Dubrovnik nema sindikat radnika.

Svi sezonski zaposlenici koji nisu iz Dubrovnika imaju pravo na smještaj. Smještaj za zaposlenike opremljen je svim potrepštinama koje će im boravak učiniti ugodnijim (televizija, internet, kuhinja sa svim aparatima, blizina autobusne stanice, itd.). Za određene zaposlenike koji uspiju sami pronaći smještaj u Dubrovniku, postoji mogućnost primanja naknade za smještaj u obliku dodatka na plaću.

Svi sezonski zaposlenici prolaze uvodnu edukacijsku orijentaciju kako bi zadovoljili visokim standardima hotela. Nakon orijentacijske obuke prolaze obuke unutar svojih odjela nakon čega postaju neovisni na svojim pozicijama. Svi sezonski zaposlenici imaju probni rad od 2 mjeseca. Nakon ovog roka menadžer im daje povratne informacije o njihovom radu.

Uz obuku novih zaposlenika, kako bi se održali visoki standardi usluge, tijekom veljače kao priprema za novu sezonu održavaju se treninzi usavršavanja, što uključuje razvijanje voditeljskih vještina za menadžere na svim razinama i obuku djelatnika koji su zaposleni za neodređeno ili imaju ugovor na godinu dana.

Svi zaposlenici upoznati su s etičkim kodeksom koji služi kao osnova za ponašanje zaposlenika u hotelu. U skladu s hrvatskim Zakonom o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

Izvešće posloводства

STJECANJE VLASTITIH DIONICA

31. prosinca 2020. godine dionička glavnica iznosi 83.002 tisuće kuna; 830.019 dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2020. godine bila je sljedeća: 51,00% Martimus B.V.; 38,60% Dogus Croatia d.o.o.; 6,13% CERP; 4,27% mali dioničari. Do kraja 2020. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2020. godine protiv Društva se vodi određen broj sudskih sporova. Društvo je u svojim poslovnim knjigama napravilo rezervacije po sudskim sporovima prema najboljoj procjeni Uprave u trenutnim okolnostima.

PREGLED POSLOVANJA U 2020. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2021. GODINU

Pregled poslovanja 2020. godine se kreće jedino u pravcu ublažavanja efekata globalne situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 i prilagođavanje poslovanja izvanrednoj situaciji. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih minimalnih vezanih uz redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci pandemije rezultirali su značajnim padom prihoda i finalnog rezultata.

Širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kao odgovor na situaciju Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini.

Društvo je pripremio i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo je poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- Odgodilo ili otkazalo sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova.
- Razdoblje otvorenosti hotela je regulirano i znatno smanjeno radi smanjenja učinka niskih prihoda.
- Zapošljavanje sezonskih zaposlenika je bilo minimalno.
- Dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanja i održavanje nivoa luksuzne usluge.
- Smanjenje koeficijenta plaća.
- Suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz za Društvo glavnih tržišta (SADa i Velike Britanije).
- Pregovori s partnerima i individualnim gostima za otkaze smještaja, nudili su se alternativni datumi, prebacivanje rezervacija na 2021. godinu kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva.
- Korištenje svih relevantnih mjera države za pomoć gospodarstvu uslijed epidemije bolesti COVID-19.
- Uzimanje nove kreditne linije za likvidnost po jako povoljnim uvjetima, korištenje moratorija na trenutnu kreditnu liniju.

Društvo dočekuje 2021. godinu sa iznimnim oprezom i neizvjesnošću u poslovanju u doglednoj budućnosti.

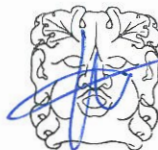
S obzirom na to da je i dalje utjecaj pandemije prisutan u cijelom svijetu Društvo je prilagodilo te po potrebi prilagođava planove prvenstveno s ciljem unapređivanja i adaptiranja luksuzne usluge, zaštite zdravlja i održavanja likvidnosti.

Izvrješće posloводства

Društvo je poduzelo ili će poduzimati, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- S obzirom na neizvjesnu situaciju oko pandemije bolesti COVID-19 u cijelom svijetu još uvijek je vrlo teško prognozirati tijekom sezone 2021. godine. Ista će isključivo ovisiti o letovima, situaciji sa zaraženima kako na nacionalnom tako i regionalnom nivou, situaciji s ograničenjima od strane vlade vezano za ulazak stranaca, procijepljenosti stanovništva i naravno mijenjanju istih mjera. Vodeći brigu oko istoga Društvo je pripremio tri plana aktivacije odnosno procesa poslovanja ovisno kako će se razvijati situacija oko pandemije.
- Odgodilo ili otkazalo sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova.
- Ulagać će se samo u nužne stvari za održavanje standarda luksuznog proizvoda ili usluge te prilagodbe istoga na pružanje usluge u pandemiji.
- Nastavak i unapređenje implementiranih procesa rada u pandemiji.
- Implementiran je rad od doma za sve odjele koji nisu nužno vezani za prisustvo operative i određenih događanja u hotelu. Ako postoji potreba boravka u hotelu organiziran je rad na način da se poštuju sva pravila kao i mjere distanciranja tako da je uglavnom po jedna osoba u uredu.
- Razdoblje otvorenosti hotela je planirano vrlo slično normalnim sezonama te su naša očekivanja da će tako i ostati ali sve ovisi o situaciji te ćemo se prilagođavati ovisno o istom i po potrebi smanjivati razdoblje otvorenosti hotela.
- Zapošljavanje sezonskih zaposlenika će biti u skladu s potrebama ovisno o pandemiji.
- Dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanje, održavanje nivoa luksuzne usluge unapređenja u zaštitu zdravlja zaposlenika i gostiju.
- Smanjenje koeficijenta plaća tijekom razdoblja zatvorenosti hotela te vraćanje plaća u normalne iznose nakon otvaranja hotela i operativnog početka rada
- Implementacija novih certifikata i „contact free“ procesa u skladu sa zaštitom zdravlja zaposlenika i gostiju.
- Kontinuirana aktivna prodaja i promocija hotela prvenstvenim s naglaskom na europska tržišta.
- Suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz za Društvo glavnih tržišta (SADa i Velike Britanije).
- Fleksibilnost u prodaji u smislu otkaza rezervacija.
- Svakodnevno praćenje i prilagođavanje kako procesa tako i prodajne ponude ovisno o situaciji s pandemijom.

Mirna Lončar Stražičić
Član Uprave



VILLA DUBROVNIK
hotelijsko turističko-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vlahova Bukovca 6

30. ožujka 2021.
Vlahova Bukovca 6
Dubrovnik
Hrvatska

Izješće neovisnog revizora

Dioničarima društva VILLA DUBROVNIK d.d.:

Naše mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka i mogućih učinaka pitanja opisanih u dijelu „Osnove za mišljenje s rezervom“, financijski izvješćaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2020. i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvješćavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Što smo revidirali

Financijski izvješćaji Društva obuhvaćaju:

- izvješćaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvješćaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020.;
- izvješćaj o promjenama kapitala za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvješćaj o novčanim tokovima za godinu završenu 31. prosinca 2020.; i
- bilješke uz financijske izvješćaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

Osnove za mišljenje s rezervom

a) Na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima potraživanja za dane zajmove (i pripadajuće kamate) od povezanog društva u iznosu od 6.265 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 3.535 tisuća kuna). Na temelju naše analize povezanih čimbenika, navedena potraživanja za zajmove trebalo bi rasporediti u 3. stupanj u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti), pa bi prema tome iznos potraživanja za zajmove trebao biti umanjen na temelju nadoknadivog iznosa. Iako postoje naznake da je knjigovodstvena vrijednost ove imovine umanjena, Uprava Društva nije procijenila nadoknadivi iznos te imovine u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti). U nedostatku podataka za procjenu knjigovodstvene vrijednosti potraživanja za dane zajmove, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost ovih potraživanja za zajmove od povezanog društva na dan 31. prosinca 2020. godine te pripadajući gubitak koji proizlazi iz povezanih troškova za tada završenu godinu.

b) Na dan 31. prosinca 2020. godine bilješka 13 obuhvaća zgrade i nekretnine knjigovodstvene vrijednosti 94.648 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 100.043 tisuće kuna) s pripadajućim godišnjim troškovima amortizacije za 2020. godinu u iznosu od 5.551 tisuća kuna (2019.: 5.542 tisuće kuna). Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente ove imovine koje bi se trebale amortizirati tijekom njihova pojedinačnog vijeka trajanja u skladu s MRS-om 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema). Na temelju naše stručne prosudbe, okvirno procjenjujemo da bi se godišnji troškovi amortizacije primjenom pristupa značajnih komponenti mogli kretati u rasponu od 5 do 11 milijuna kuna. U nedostatku preciznijih podataka za procjenu troškova amortizacije ove imovine, nismo se mogli uvjeriti u troškove amortizacije za 2020. godinu i eventualni utjecaj na knjigovodstvenu vrijednost zgrada i nekretnina na dan 31. prosinca 2020. godine.

c) Kao što je opisano u bilješci 20, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo je priznalo rezerviranje od 1.367 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 1.367 tisuća kuna) koje se odnosi na sudski postupak u tijeku. U svojoj procjeni, Uprava je isključila zatezne kamate povezane s postupkom, što bi po našem mišljenju također moglo rezultirati odljevom resursa. Uz to, u objavi o sudskom postupku nedostaju informacije o opisu i prirodi sudskog postupka kako to zahtijeva MRS 37 (Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina). Kao rezultat toga, na dan i za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine rezerviranje i neto gubitak podcijenjeni su za 1.208 tisuća kuna (2019.: 1.156 tisuća kuna).

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

Izveštavanje o ostalim informacijama uključujući Izvješće posloводства

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije gore navedene, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvješća posloводства, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru uključuje li Izvješće posloводства objave zahtijevane člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- Informacije u Izvješću posloводства za financijsku godinu za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvješće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izvješću posloводства i ostalim informacijama dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. Kao što je opisano u daljnjem tekstu, zaključili smo da postoje značajne neispravnosti u ostalim informacijama.

Kao što je opisano u odlomku Osnove za mišljenje s rezervom, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost zajmova odobrenih povezanom društvu u iznosu od 6.265 tisuća kuna. Dodatno, Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente zgrada i nekretnina što utječe na godišnje troškove amortizacije te je neispravno isključila zatezne kamate iz rezerviranja proizašlog iz sudskog postupka.

Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji 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 Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti vezanih uz vremensku neograničenost poslovanja ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Društva.

Odgovornost 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 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 kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih 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 zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- 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, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj finansijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li finansijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, planirani djelokrug i vremenski raspored revizije i važne revizijske nalaze, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Heinzelova 70, Zagreb
1. travnja 2021.



Tamara Mačašović
Član Uprave



Luka Cvijetić
Ovlašteni revizor



PricewaterhouseCoopers d.o.o.⁴
za reviziju i konzalting
Zagreb, Heinzelova 70

Odgovornost Uprave

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog položaja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo neograničenosti vremena poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja uključuje osiguravanje:

- odabira i dosljednog primjenjivanja odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumnih i opreznih prosudbi i procjena;
- primjenjivanja važećih računovodstvenih standarda; te
- pripremu financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.


Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njegovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nepravilnosti.

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnje izvješće koje obuhvaća financijske izvještaje i izvješće posloводства. Izvješće posloводства sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 21 Zakona o računovodstvu.

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 30. ožujka 2021. godine.

Villa Dubrovnik d.d.
Vlaha Bukovca 6
Dubrovnik

Potpisano u ime Društva:


WILLA DUBROVNIK
Mirna Lenčar Strazić
Član Uprave
30. ožujka 2021. godine

hotlijsko-turistički-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

| | Bilješke | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|--|----------|------------------|------------------|
| Poslovni prihodi | 5 | 12.231 | 57.602 |
| Ostali poslovni prihodi | 6 | 3.412 | 517 |
| Troškovi materijala i usluga | 7 | (5.891) | (14.068) |
| Troškovi osoblja | 8 | (8.535) | (14.648) |
| Amortizacija | | (7.783) | (7.879) |
| Ostali troškovi | 9 | (2.310) | (5.431) |
| (Gubitak)/dobit iz poslovanja | | (8.876) | 16.093 |
| Financijski prihodi | | 400 | 302 |
| Financijski rashodi | | (887) | (1.366) |
| Neto financijski rashodi | 10 | (487) | (1.064) |
| (Gubitak)/dobit prije oporezivanja | | (9.363) | 15.029 |
| Porez na dobit | 11 | 1.982 | (2.817) |
| (Gubitak)/dobit za godinu | | (7.381) | 12.212 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | | - | - |
| Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu | | (7.381) | 12.212 |
| Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena | | (8,89) | 14,71 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2020.

| | Bilješke | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn (prepravljeno) | 31. prosinca 2018. '000 kn (prepravljeno) |
|---|----------|----------------------------------|--|--|
| IMOVINA | | | | |
| Dugotrajna imovina | | | | |
| Nematerijalna imovina | 13 | 453 | 682 | 775 |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 14 | 108.295 | 115.657 | 121.974 |
| Odgođena porezna imovina | 11 | 1.982 | - | - |
| Ukupna dugotrajna imovina | | 110.730 | 116.339 | 122.749 |
| Kratkotrajna imovina | | | | |
| Dani zajmovi i pozajmice | 15 | 6.967 | 3.535 | 7.699 |
| Zalihe | | 657 | 723 | 647 |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | 16 | 1.121 | 540 | 632 |
| Potraživanja za porez na dobit | | 364 | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 17 | 3.072 | 6.036 | 1.095 |
| Ukupna kratkotrajna imovina | | 12.181 | 10.834 | 10.073 |
| UKUPNA IMOVINA | | 122.911 | 127.173 | 132.822 |
| Glavnica | | | | |
| Temeljni kapital | 18 | 83.002 | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne i ostale rezerve | 18 | 5.226 | 4.616 | 4.284 |
| Zadržana dobit | 18 | 7.434 | 15.425 | 7.695 |
| Ukupna glavnica | | 95.662 | 103.043 | 94.981 |
| Dugoročne obveze | | | | |
| Dugoročni krediti | 20 | 3.166 | 320 | 7.527 |
| Rezerviranja | 21 | 1.437 | 1.434 | 1.656 |
| Obveze za najam | 19 | 432 | 557 | 312 |
| Ukupne dugoročne obveze | | 5.035 | 2.311 | 9.495 |
| Kratkoročne obveze | | | | |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 19 | 14.552 | 10.869 | 7.040 |
| Kratkoročni krediti | 20 | 4.788 | 7.232 | 18.811 |
| Ugovorne obveze | 5 | 2.874 | 2.285 | 1.894 |
| Obveze za porez na dobit | | - | 1.433 | 601 |
| Ukupne kratkoročne obveze | | 22.214 | 21.819 | 28.346 |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | | 122.911 | 127.173 | 132.822 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

| | Temeljni kapital | Kapitalne rezerve | Statutarne rezerve | Ostale rezerve | Zadržana dobit/(gubitak) | Ukupna glavnica |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------|
| | '000 kn | '000 kn | '000 kn | '000 kn | '000 kn | '000 kn |
| Stanje 1. siječnja 2019. | 83.002 | 3.856 | 56 | 372 | 7.695 | 94.981 |
| Ukupna sveobuhvatna dobit razdoblja | - | - | - | - | 12.212 | 12.212 |
| Prijenosi unutar kapitala | - | - | 332 | - | (332) | - |
| Dividende | - | - | - | - | (4.150) | (4.150) |
| Stanje 31. prosinca 2019. | 83.002 | 3.856 | 388 | 372 | 15.425 | 103.043 |
| Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja | - | - | - | - | (7.381) | (7.381) |
| Prijenosi unutar kapitala | - | - | 610 | - | (610) | - |
| Stanje 31. prosinca 2020. | 83.002 | 3.856 | 998 | 372 | 7.434 | 95.662 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

| | Bilješke | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|---|----------|------------------|------------------|
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti | | | |
| Gubitak/dobit nakon oporezivanja | | (7.381) | 12.212 |
| <i>Usklađenje za:</i> | | | |
| Porez na dobit | 11 | (1.982) | 2.817 |
| Amortizacija | 13,14 | 7.783 | 7.879 |
| Gubici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme | 14 | - | 47 |
| Otpisi imovine | 14,9 | 582 | - |
| Neto financijski rashodi | 10 | 487 | 1.064 |
| Rezerviranja | 9 | 3 | (222) |
| | | (508) | 23.797 |
| <i>Promjena za:</i> | | | |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | | (765) | 203 |
| Zalihe | | 66 | (76) |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | | 4.160 | 4.138 |
| | | 2.953 | 28.062 |
| Novac iz poslovnih aktivnosti | | | |
| Plaćene kamate | | (22) | (863) |
| Plaćeni porez na dobit | | (1.797) | (1.986) |
| Neto novac iz poslovnih aktivnosti | | 1.134 | 25.213 |
| Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti | | | |
| Primljene kamate | | 31 | - |
| Primici od danih zajmova | | - | 5.000 |
| Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme | | (704) | (1.054) |
| Dani zajmovi | | (3.300) | (700) |
| Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti | | (3.973) | 3.246 |
| Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti | | | |
| Otplata kredita i posudbi | 20 | - | (19.095) |
| Otplata obveza po najmu | 20 | (125) | (273) |
| Isplata dividende | 20 | - | (4.150) |
| Neto novac iz financijskih aktivnosti | | (125) | (23.518) |
| Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata | | (2.964) | 4.941 |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja | | 6.036 | 1.095 |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca | 17 | 3.072 | 6.036 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) je dioničko društvo registrirano u skladu s hrvatskim zakonima. Sjedište Društva je Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, upisano je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Splitu-Stalna služba u Dubrovniku s MBS: 060000978, OIB: 66669628743.

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je imalo 39 zaposlenika (31. prosinca 2019.: 49). Osnovna djelatnost Društva je pružanje hotelskog smještaja i pratećih usluga. Društvo ima 56 smještajnih jedinica u upotrebi (s više od 120 kreveta) u jednom objektu.

Uprava i Nadzorni odbor

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – član Uprave, predstavlja Društvo samostalno

Nadzorni odbor

Cem Ecevit – predsjednik Nadzornog odbora

Özlem Kavasoglu – član Nadzornog odbora

Eryigit Umur – član Nadzornog odbora

Jacques Louis Morand – član Nadzornog odbora

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

2.1 Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („EU MSFI“).

Financijski izvještaji sastavljeni su primjenom metode povijesnog troška. Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti poslovati u skladu s načelom vremenske neograničenosti poslovanja u svim prikazanim razdobljima.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješki 4 *Ključne računovodstvene procjene*.

Vremenska neograničenost poslovanja

Na dan 31. prosinca 2020. godine, kratkoročne obveze Društva premašile su kratkotrajnu imovinu za 10.033 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 10.985 tisuća kuna). Također, iako je Društvo u prošlosti dosljedno poslovalo s dobiti, pojava i širenje koronavirusa u 2020. godini dovelo je do značajnog smanjenja prihoda Društva i neto gubitka za 2020. godinu u iznosu od 7.381 tisuća kuna.

Bez obzira na navedeno, Uprava smatra da Društvo nema problema s likvidnošću i ne očekuje poteškoće u doglednoj budućnosti na temelju sljedećeg:

- U prosincu 2020. godine Društvo je potpisalo ugovor o klupskom zajmu s dvije banke u sklopu programa mjera potpore u kontekstu pandemije bolesti COVID-19 pružajući Društvu okvir za dodatno financiranje u iznosu od 10.000 tisuća kuna (bilješka 19). Zajam je ugovoren u kunama s fiksnom prosječnom kamatnom stopom od 1,75% i počekom do 30. travnja 2022. godine. Na dan 31. prosinca 2020. godine ovaj zajam nije bio iskorišten.
- Društvo je načelno dogovorilo prodaju dijela svoje sporedne imovine, a Uprava očekuje realizaciju ove transakcije u drugom tromjesečju 2021. godine, što će dovesti do očekivanih dodatnih novčanih priljeva.
- Dogus Grupa Društvu pruža dosljednu potporu i spremna je izravno financirati nedostatke u novčanim tokovima i osigurati dugoročnu financijsku stabilnost Društva.

Ako se negativne ekonomske okolnosti uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 nastave tijekom 2021. godine, uz pretpostavku kontinuirane potpore Grupe, Uprava ne predviđa lošije učinke nego u 2020. godini, kada je Društvo i dalje ostvarivalo pozitivne neto novčane tokove iz poslovanja unatoč svim izazovima.

Nakon detaljne procjene, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuće resurse za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Stoga Društvo i dalje primjenjuje načelo vremenske neograničenosti poslovanja u sastavljanju financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

Utjecaj koronavirusa

Pregled poslovanja 2020. godine se kreće jedino u pravcu ublažavanja efekata globalne situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 i prilagođavanje poslovanja izvanrednoj situaciji. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih minimalnih vezanih uz redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci koronavirusa rezultirali su značajnim padom prihoda i konačnog rezultata.

Širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kao odgovor na situaciju Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini.

Društvo je pripremio i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i nastavka poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo je poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- odgođeni su ili otkazani svi nepotrebni radovi na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova
- regulirano je razdoblje otvorenosti hotela i znatno je skraćeno zbog smanjenja učinka niskih prihoda
- zapošljavanje sezonskih zaposlenika je bilo minimalno
- dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanja i održavanje nivoa luksuzne usluge
- smanjenje koeficijenta plaća
- suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz glavnih tržišta za Društvo (SAD-a i Velike Britanije)
- pregovori s partnerima i individualnim gostima za otkaze smještaja, nudili su se alternativni datumi, prebacivanje rezervacija na 2021. godinu kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva
- korištenje potpora za očuvanje radnih mjesta Hrvatskog zavoda za zapošljavanje
- uzimanje nove kreditne linije za likvidnost po jako povoljnim uvjetima, korištenje moratorija na trenutnu kreditnu liniju.

2.2 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojemu Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u tisućama kuna, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda/rashoda“.

Sve negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda i rashoda“.

Tečaj kune na dan 31. prosinca 2020. bio je u odnosu na EUR 7,536898 kn (31. prosinca 2019.: 7,442580 kn).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u izvještaju o financijskom položaju po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u financijskom razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija se obračunava linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe, kao što je prikazano u nastavku:

| | |
|--|----------------|
| Zgrade | 20 - 25 godina |
| Postrojenja i oprema | 4 - 10 godina |
| Alati, pogonski inventar, transportna sredstva | 4 - 10 godina |
| Ostala materijalna imovina | 5 godina |

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine se pregledava se na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuje. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li pokazatelji umanjenja vrijednosti imovine. Ako takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kada knjigovodstveni iznos imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njegov nadoknadivi iznos. Jedinica koja stvara novac najmanja je prepoznatljiva grupa imovine koja stvara novčane priljeve koji se mogu zasebno identificirati od novčanih priljeva druge imovine ili grupa imovine. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u okviru Ostalih troškova.

Nadoknadiva vrijednost imovine ili jedinice koja stvara novac je vrijednost imovine u upotrebi ili fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, ovisno o tome koja je viša. Vrijednost u upotrebi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti priznaje se do iznosa koji ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine koja bi bila utvrđena, nakon umanjenja za amortizaciju, da nije priznat gubitak od umanjenja vrijednosti.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti

2.4.1 Financijska imovina

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci Prva primjena MSFI-jeva, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Potraživanja od kupaca početno se priznaju u trenutku nastanka. Sva ostala financijska imovina početno se priznaje kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska imovina (osim ako se radi o potraživanju od kupaca bez značajne financijske komponente) početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ako se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta. Potraživanje od kupaca bez značajne komponente financiranja početno se mjeri po transakcijskoj cijeni.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Pri početnom priznavanju, financijska se imovina klasificira kao ona koja se mjeri po amortiziranom trošku;

Financijska se imovina ne reklasificira nakon početnog priznavanja, osim ako Društvo ne promijeni svoj poslovni model za upravljanje financijskom imovinom u kojem slučaju se financijska imovina reklasificira od prvog dana prvog izvještajnog razdoblja koje slijedi nakon promjene poslovnog modela.

Financijska imovina mjeri se po amortiziranom trošku ako ispunjava sljedeće uvjete i ako nije klasificirana kao mjerena po FVRDG:

- drži se u sklopu poslovnog modela čiji je cilj naplata ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti navedenog instrumenta na određene datume dovode do novčanih priljeva koji predstavljaju isključivo plaćanje glavnice i kamate na neotplaćeni dio glavnice.

U svrhu ove procjene koja je relevantna za potrebe klasifikacije financijske imovine po amortiziranom trošku, „glavnica“ se definira kao fer vrijednost financijske imovine pri početnom priznavanju. „Kamata“ se definira kao naknada za vremensku vrijednost novca, kreditni rizik povezan s vremenskim periodom kojem se otplaćuje preostali dio glavnice te ostale osnovne rizike i troškove kreditiranja (npr. rizik likvidnosti i administrativni troškovi), kao i za profitnu maržu.

Struktura financijske imovine Društva jednostavna je te se prvenstveno odnosi na potraživanja od kupaca te dane zajmove. Navedeno olakšava i minimizira kompleksnost procjene zadovoljava li navedena financijska imovina kriterij „plaćanja isključivo glavnice i kamata“. Nadalje, Društvo nema uspostavljene zasebne poslovne modele za upravljanje financijskom imovinom na način koji to definira MSFI 9 budući da se njome zbog jednostavnosti upravlja u sklopu redovnog poslovanja.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.1 Financijska imovina (*nastavak*)

Naknadno mjerenje te priznavanje dobitaka i gubitaka

Tablica u nastavku daje pregled ključnih odredbi računovodstvene politike koju Društvo koristi vezano uz naknadno mjerenje financijske imovine te priznavanje dobitaka i gubitaka po vrsti financijske imovine koja je relevantna za Društvo:

| | |
|--|--|
| Financijska imovina po amortiziranom trošku | Ova se imovina nakon početnog priznavanja mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Amortizirani trošak umanjuje se za gubitke od umanjenja vrijednosti. Prihodi od kamata, pozitivne i negativne tečajne razlike te gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Dobit ili gubitak pri prestanku priznavanja priznaje se unutar dobiti ili gubitka. |
|--|--|

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu pri isteku ugovornih prava vezanih uz novčane tokove iz te financijske imovine ili pri prijenosu prava na ugovorne novčane tokove u transakciji u kojoj se prenose svi rizici i koristi od vlasništva financijske imovine ili u kojoj Društvo niti prenosi niti zadržava rizike i koristi od vlasništva, ali ne zadržava kontrolu nad financijskom imovinom. Kada Društvo obavlja transakcije u kojima prenosi financijsku imovinu priznatu u svom izvještaju o financijskom položaju, ali zadržava sve ili gotovo sve rizike i koristi koji proizlaze iz prenesene imovine, takva prenesena imovina ne prestaje se priznavati.

2.4.2 Financijske obveze

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci Prva primjena MSFI-jeva, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Izdani dužnički vrijednosni papiri početno se priznaju u trenutku nastanka. Sve ostale financijske obveze početno se priznaju kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska obveza početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ako se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Financijske obveze mjere se po amortiziranom trošku ili FVRDG. Financijska obveza klasificira se kao mjerena po FVRDG ako je klasificirana kao namijenjena trgovanju, ako je derivativna ili ako je klasificirana kao mjerena po FVRDG pri početnom priznavanju. Financijske obveze po FVRDG mjere se po fer vrijednosti, a neto dobiti i gubici, uključujući sve rashode od kamata, priznaju se u računu dobiti i gubitka. Ostale financijske obveze naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope. Rashodi od kamata i negativne tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka. Svi dobiti ili gubici kod prestanka priznavanja također se priznaju u računu dobiti i gubitka.

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku obvezu kada se ugovorne obveze isplate, otkazu ili isteknu. Društvo također prestaje priznavati financijsku obvezu kada se izmijene ugovorne odredbe, a novčani tok promijenjene obveze je značajno drugačiji od inicijalnog, pri čemu se nova financijska obveza temeljena na izmijenjenim uvjetima priznaje po fer vrijednosti. Prilikom prestanka priznavanja financijske obveze, razlike između knjigovodstvene vrijednosti i plaćene naknade (uključujući i svu prenesenu nenovčanu imovinu ili prihvaćene obveze) priznaje se u računu dobiti i gubitka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.3 Netiranje

Financijska imovina i financijske obveze netiraju se i neto iznos prikazuje se u izvještaju o financijskom položaju kada, i samo kada, Društvo trenutno ima zakonski provedivo pravo na prebijanje iznosa i namjerava ih podmiriti na neto osnovi ili realizirati imovinu i istovremeno podmiriti obvezu.

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine

Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti

Društvo priznaje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke („OKG“) na sljedećoj imovini:

- potraživanja i ostala potraživanja;
- dani zajmovi;
- novac i novčani ekvivalenti.

Društvo priznaje rezerviranja za gubitke po financijskoj imovini jednake očekivanim kreditnim gubicima („OKG“) kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine, osim za dane zajmove, koji se mjere kao dvanaestomjesečni očekivani kreditni gubici.

Rezerviranja za OKG-ove vezano uz potraživanja od kupaca uvijek se mjere u iznosu ukupnih OKG-ova kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka te imovine.

Prilikom utvrđivanja je li se kreditni rizik financijske imovine značajno povećao od početnog priznavanja i prilikom procjene OKG-ova, Društvo razmatra razumne i činjenične informacije koje su relevantne i dostupne bez dodatnih troškova ili napora. To uključuje kvantitativne i kvalitativne informacije i analize zasnovane na povijesnom iskustvu Društva i informiranoj procjeni kreditne sposobnosti dužnika te uključuje informacije o budućnosti.

Društvo u pravilu smatra da je kreditni rizik financijske imovine znatno porastao ako je proteklo više od 30 dana od njenog dana dospijeća te u pravilu smatra da financijska imovina nije nadoknativa ako nije vjerojatno da će dužnik otplatiti svoje obveze prema Društvu bez da pokretanje radnji poput iskorištenja sredstava osiguranja (ako postoje) postane nužnim ili ako financijska imovina ostane nepodmirena duže od 360 dana od dana dospijeća.

Ukupni OKG-ovi koji se očekuju kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine („životni OKG-ovi“) su OKG-ovi koji proizlaze iz svih mogućih nepredviđenih događaja tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Dvanaestomjesečni OKG-ovi su dio OKG-ova koji proizlaze iz slučajeva neplaćanja koji su mogući unutar 12 mjeseci nakon datuma izvještavanja (ili unutar kraćeg razdoblja ako je očekivani vijek trajanja instrumenta kraći od 12 mjeseci).

Maksimalno razdoblje koje se uzima u obzir prilikom procjene OKG-ova je maksimalno ugovoreno razdoblje tijekom kojega je Društvo izloženo kreditnom riziku.

Mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka

OKG-ovi predstavljaju procjenu kreditnih gubitaka koja je ponderirana vjerojatnostima. Kreditni gubici mjere se kao sadašnja vrijednost svih novčanih manjkova (tj. razlike između novčanih tijekova na koje Društvo ima pravo u skladu s ugovorom i novčanih tokova koje Društvo očekuje da će stvarno primiti).

OKG-ovi se diskontiraju po efektivnoj kamatnoj stopi predmetne financijske imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine (*nastavak*)

Prezentacija očekivanih kreditnih gubitaka u izvještaju o financijskom položaju

Rezerviranja za OKG-ove financijske imovine po amortiziranom trošku oduzimaju se od bruto knjigovodstvene vrijednosti imovine.

Otpis financijske imovine

Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine otpisuje se ako Društvo razumno ne očekuje povrat financijske imovine bilo u cijelosti bilo djelomično. Društvo u pravilu ne očekuje značajniji povrat otpisanih iznosa.

2.5 Zalihe

Zalihe hrane i pića i trgovačke robe iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

2.6 Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca su iznosi koji se odnose na prodane usluge obavljene u redovnom poslovanju. Ako se naplata očekuje u roku do godine dana, potraživanja se klasificiraju kao kratkotrajna imovina. Ako ne, iskazuju se kao dugotrajna imovina. Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti.

2.7 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na računima u bankama i sličnim institucijama i gotovog novca u blagajnama, depozita kod banaka po viđenju i ostalih kratkotrajno visoko likvidnih instrumenata s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

Gubici od umanjenja vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata

Umanjenje vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata utvrđuje se pojedinačno za novčanu imovinu koja se drži u pojedinim financijskim institucijama. Za procjenu kreditnog rizika koriste se interni modeli bodovanja za sve financijske institucije na temelju javno dostupnih podataka.

Budući da sve novčane komponente imaju nizak kreditni rizik na datum izvještavanja, Društvo je utvrdilo umanjene vrijednosti na temelju 12-mjesečnih očekivanih kreditnih gubitaka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.8 Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora, Društvo procjenjuje predstavlja li ugovor najam odnosno sadrži li najam. Ugovor predstavlja ili sadrži najam ako se njime prenosi pravo upravljanja nad upotrebom predmetne imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. Kako bi procijenilo sadrži li ugovor prijenos prava upravljanja nad upotrebom predmetne imovine, Društvo primjenjuje definiciju najmovia propisanu MSFI-em 16.

Ova politika primjenjiva je na najmove koji su sklopljeni na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine.

i. Društvo kao najmoprimalac

Prilikom sklapanja ili izmjena ugovora koji sadrže komponente najma, Društvo raspoređuje naknade iz ugovora na svaku komponentu najma na temelju njene relativne samostalne cijene. Međutim, za najmove nekretnina Društvo je izabralo da ne raspoređuje komponente na one koje nisu najam i evidentirati najmove i povezane stavke koje nisu najmovi kao jedinstvenu komponentu najma.

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i obvezu za najmove na datum početka najma. Imovina s pravom korištenja se početno mjeri po trošku, koji se sastoji od početnog iznosa obveze po najmu prilagođenog za sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije, uvećano za sve izravne početne troškove koji su nastali i procijenjene troškove rastavljanja i uklanjanja odnosno imovine ili obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanja odnosno imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, umanjeno za sva primljena odobrenja za najam.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma, osim ako se do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimalca ili ako trošak imovine s pravom korištenja odražava da će najmoprimalac iskoristi mogućnost kupnje. U tom slučaju imovina s pravom korištenja će se amortizirati od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka korištenja, koji se utvrđuje na istoj osnovi kao i za slične nekretnine ili opremu. Nadalje, imovina s pravom korištenja se redovito umanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje, te se usklađuje zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Razdoblje amortizacije imovine s pravom korištenja je kako slijedi:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Zemljište (pomorsko dobro) | 10 godina |
|----------------------------|-----------|

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmovia koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući kamatnu stopu koja proizlazi iz najma ili, ako se ta stopa ne može izravno utvrditi, graničnu kamatnu stopu zaduživanja Društva. Općenito, Društvo koristi svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu.

Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i provodi određena usklađenja koja odražavaju uvjete najma i vrste unajmljene imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.8 Najmovi (*nastavak*)

i. Društvo kao najmoprimalac (nastavak)

Plaćanja najmovia uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju sljedeće:

- fiksna plaćanja, uključujući i plaćanja koja su u biti fiksna;
- varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi, koja se početno mjere primjenom indeksa ili stopa koje vrijede na datum početka najma;
- iznose plaćanja za koja se očekuje da će biti plaćena na temelju jamstava za ostatak vrijednosti; i
- očekivanu cijenu opcije izvršenja kupnje za koju je izvjesno da će je Društvo iskoristiti, plaćanja najmovia za opcionalno produljenje trajanja ako je izvjesno da će Društvo iskoristiti mogućnost produljenja, i kazne za prijevremeni raskid najma osim ako je izvjesno da Društvo neće prijevremeno raskinuti najam.

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Ponovno se mjeri kada nastanu promjene u budućim plaćanjima najma zbog promjena indeksa ili stopa, ako postoji promjena u procjeni očekivanog iznosa plaćanja na temelju jamstava za ostatak vrijednosti, ako Društvo promijeni svoje procjene hoće li koristiti mogućnost kupovine, produljenja ili raskida ili ako nastanu promjene u plaćanjima najma koja su u biti fiksna. Kada se obveza za najam ponovo mjeri na navedeni način, odgovarajuće izmjene se rade i na knjigovodstvenoj vrijednosti imovine s pravom korištenja, ili se evidentiraju u računu dobiti ili gubitka ako je knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja svedena na nulu. Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja koja nije zadovoljila definicije ulaganja u nekretnine na poziciji 'nekretnine, postrojenja i oprema' i obveze za najmove na poziciji 'kredita i zajmova' u izvještaju o financijskom položaju.

Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti

Društvo je odabralo da ne priznaje imovinu s pravom korištenja i obveze za najmove za najmove imovine niske vrijednosti (niže od 35.000 kn) i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo priznaje plaćanja najmovia vezano uz takve najmove kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

Društvo je razmotrilo usvajanje MSFI-ja 16 i zaključilo da taj standard ima minimalan utjecaj na financijske izvještaje Društva, kao što je prikazano u bilješci *14 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

2.9 Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.10 Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su iznosi koji se odnose na kupljenu robu i usluge u redovnom poslovanju. Ako se plaćanje očekuje unutar godine dana, obveza se prikazuje unutar kratkoročnih obveza. Ako ne, onda se obveza prikazuje unutar dugoročnih obveza. Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

2.11 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U tijeku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosa u skladu sa zakonom. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika osim jednokratne otpremnine za svakog zaposlenika prilikom njegovog odlaska u mirovinu. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Otpremnine

Obveze za otpremnine priznaju se kad Društvo prekine radni odnos zaposlenika prije normalnog datuma umirovljenja ili odlukom zaposlenika da dragovoljno prihvati prekid radnog odnosa u zamjenu za naknadu. Društvo priznaje obveze za otpremnine kada je dokazivo preuzelo obvezu da prekine radni odnos sa sadašnjim zaposlenicima, na osnovu detaljnog formalnog plana bez mogućnosti da od njega odustane ili osigurava otpremnine kao rezultat ponude da potakne dragovoljno raskidanje radnog odnosa.

(c) Kratkoročna primanja zaposlenih

Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan izvještavanja, kao i za sate rada ostvarene temeljem preraspodjele radnog vremena, a koji nisu iskorišteni do dana izvještavanja.

2.12 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja se ne priznaju za buduće gubitke iz poslovanja.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost izljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.13 Priznavanje prihoda

MSFI 15 uspostavlja sveobuhvatni okvir za potrebe utvrđivanja hoće li se priznati prihodi, kada i koliko. Prema MSFI-ju 15, prihodi se priznaju na način koji prikazuje obrazac prijenosa robe i usluga kupcima. Priznati iznos treba odražavati iznos na koji subjekt očekuje da će imati pravo u zamjenu za te proizvode i usluge.

(a) Prihodi od usluga

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prodaja usluga također uključuje usluge spa centra i pojedine druge usluge kao što su transferi i izleti, najam automobila, praonica rublja i sl. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over time“). Pojedinačne usluge obično se zasebno ugovaraju s kupcima i kao takve se zasebno priznaju kao prihod.

(b) Hrana i piće

Društvo nudi hranu i piće u hotelskim restoranima, gostima hotela i ostalim gostima. Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge pružene („point in time“).

Obveze isporuke i politike priznavanja prihoda

Prihod se mjeri na temelju naknade koja je definirana u ugovoru s kupcem. Društvo priznaje prihod kada na kupca prenese kontrolu nad robom ili uslugom.

Ugovorne obveze/obveze povrata

Ugovorna obveza je obveza prijenosa robe ili usluga kupcu za koji je Društvo primilo naknadu (ili iznos dospjele naknade) od kupca. Ako kupac plati naknadu prije nego što Društvo prenese robu ili usluge kupcu, ugovorna obveza (obveze za primljene predujmove) se priznaje kada je plaćanje izvršeno ili je dospjela uplata (ovisno o tome što je ranije). Ugovorene obveze priznaju se kao prihod kada Društvo radi na temelju ugovora.

U skladu sa standardnim komercijalnim uvjetima Društva, ovisno o sezonalnosti poslovanja, može se ostvariti povrat predujmova kupaca ako se zatraži u skladu s objavljenom politikom. Istek razdoblja povrata daje Društvu pravo da neiskorištene predujmove prizna kao prihod.

Komponenta financiranja

Društvo ne očekuje da će imati ugovore u kojima razdoblje između prijenosa obećane robe ili usluga kupcu i plaćanja od strane kupca prelazi godinu dana. Stoga, Društvo ne usklađuje nijednu transakcijsku cijenu za vremensku vrijednost novca.

2.14 Zarada po dionici

Zarada po dionici se obračunava dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine.

2.15 Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u izvještaju o financijskom položaju na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.16 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja poslovni segment je definiran kao sastavni dio subjekta:

- a) koji se bavi poslovnim djelatnostima iz kojih može ostvarivati prihode i imati troškove (uključujući prihode i rashode po transakcijama s drugim sastavnim dijelovima istog subjekta),
- b) čije rezultate poslovanja redovito pregledava glavni donositelj poslovnih odluka kako bi donio odluku o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti uspješnost njegovog poslovanja i
- c) o kojem postoje zasebne financijske informacije.

Uprava promatra Društvo kao jedan poslovni segment koji pruža hotelske usluge u gradu Dubrovniku u Hrvatskoj. Uprava procjenjuje uspješnost poslovanja na razini cijelog Društva i zbog toga financijski izvještaji nemaju definirane dodatne segmente. Društvo posluje isključivo na hrvatskom tržištu, na jednoj lokaciji, u Dubrovniku.

2.17 Usvajanje novih i izmijenjenih standarda i tumačenja

Olakšice za najmove u kontekstu pandemije bolesti COVID-19 – Dodaci MSFI-ju 16 objavljeni 28. svibnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. lipnja 2020. godine. Dodatkom je najmoprimcima odobrena olakšica u obliku neobveznog izuzeća od obveze procjenjivanja predstavlja li olakšica za najmove koja je uvedena zbog učinaka pandemije bolesti COVID-19 izmjenu najma. Najmoprimci mogu odabrati hoće li olakšicu za najmove iskazivati na isti način kao što bi to činili da nije riječ o izmjenama najma. Praktično rješenje primjenjuje se samo na olakšice na najamnine koje su uvedene kao izravna posljedica pandemije bolesti COVID-19 i samo ako su ispunjeni svi uvjeti navedeni u nastavku: uslijed izmjene plaćanja najma revidirana je naknada za najam koja je suštinski jednaka ili je manja od naknade za najam kakva je bila neposredno prije izmjene; svako umanjenje iznosa plaćanja najma utječe samo na plaćanja koja dospijevaju na dan ili prije 30. lipnja 2021. godine; i nema bitnih izmjena ostalih uvjeta najma.

Praktično rješenje predviđeno MSFI-jem 16 primijenjeno je na zakupljenu plažu i pomorsko dobro. U 2020. godini fiksni dio naknade za koncesiju smanjen je za 50%. Na temelju navedenog, Društvo je smanjilo obvezu za najam za 35 tisuća kuna na dan 31. prosinca 2020. godine i priznalo sljedeće iznose u računu dobiti i gubitka:

Sljedeći dopunjeni standardi na snazi su od 1. siječnja 2020. godine, ali nisu imali značajan utjecaj na Društvo:

Dodaci Konceptualnom okviru financijskog izvještavanja (objavljeni 29. ožujka 2018. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

Definicija poslovanja – Dodaci MSFI-ju 3 (objavljeni 22. listopada 2018. i na snazi za stjecanja od početka godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

Definicija značajnosti – Dodaci MRS-u 1 i MRS-u 8 (objavljeni 31. listopada 2018. i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.18 Objavljeni standardi koji još nisu usvojeni

Ostali standardi

Ne očekuje se da će sljedeći izmijenjeni standardi i tumačenja imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva:

- Prodaja ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata – Dodaci MSFI-ju 10 i MRS-u 28 - MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“ (objavljen 18. svibnja 2017. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine).
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne – Dodaci MRS-u 1 (objavljeni 23. siječnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine).
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne, odgoda datuma stupanja na snagu.
- Prihodi prije namjeravane uporabe, Štetni ugovori.
- Dodaci MSFI-ju 17 i dodatak MSFI-ju 4 (objavljeni 25. lipnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- Reforma referentnih kamatnih stopa (IBOR-a) – 2. faza, Dodaci MSFI-ju 9, MRS-u 39, MSFI-ju 7, MSFI-ju 4 i MSFI-ju 16 (objavljeni 27. kolovoza 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine).

2.19 Reklasifikacije

Treće razdoblje prikazano je u izvještaju o financijskom položaju budući da je Društvo reklasificiralo ugovorne obveze i obveze poreza na dobit i iskazalo ih kao zasebne stavke u financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine. Obje stavke financijskih izvještaja prethodno su bile iskazane u okviru obveza prema dobavljačima i ostalih obveza.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavljaju izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

Računovodstvene politike za financijske instrumente primijenjene su na sljedeće stavke:

| | 2020. | 2019. |
|---|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| <i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i> | | |
| Potraživanja od kupaca | 228 | 193 |
| Dani depoziti i zajmovi poduzetnicima unutar grupe | 6.967 | 3.535 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 3.072 | 6.036 |
| | 10.267 | 9.764 |
| <i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i> | | |
| Obveze prema dobavljačima | 307 | 240 |
| Obveze prema dobavljačima povezanim društvima | 5.976 | 2.313 |
| Obveze po depozitima | 7.442 | 3.127 |
| Obveze za najam | 569 | 833 |
| Odgodeno plaćanje troškova | 84 | 3.443 |
| Obveze za kredite | 7.954 | 7.552 |
| | 22.332 | 17.508 |

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Društvo je izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz euro (EUR). Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija i priznate imovine i obveza.

Većina prihoda od prodaje u inozemstvu iskazana je eurima. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Na dan 31. prosinca 2020. godine, kada bi euro oslabio/ojačao za 1% u odnosu na kunu (2019.: 1%), a pod pretpostavkom da se ostale varijable ne promijene, neto dobit Društva za godinu bila bi za 119 tisuća kuna viša/niša (2019.: 121 tisuća kuna viša/niša), uglavnom kao rezultat pozitivnih/negativnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Tečaj eura na dan 31. prosinca 2020. godine bio je 7,536898 kuna (2019.: 7,442580 kuna).

(ii) Cjenovni rizik

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo ne posjeduju vlasničke vrijednosnice i nije izloženo cjenovnom riziku. Društvo nije izloženo riziku promjena cijena roba.

(b) Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik Društva da kupac ili druga strana financijskog instrumenta neće izvršiti obvezu te će time uzrokovati nastajanje financijskih gubitaka Društva. Značajan dio kreditnog rizika proizlazi iz potraživanja od kupaca i danih zajmova.

Nije bilo gubitaka od umanjenja vrijednosti financijske imovine i danih zajmova u računu dobiti i gubitka.

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

| | 2020. | 2019. |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Potraživanja od kupaca | 228 | 193 |
| Dani zajmovi i pozajmice | 6.967 | 3.535 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 3.072 | 6.036 |
| Ukupno | 10.267 | 9.764 |

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i dane zajmove prema geografskim regijama bila je sljedeća:

| | 2020. | 2019. |
|-----------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Hrvatska | 6.967 | 3.618 |
| Švicarska | 61 | 103 |
| Njemačka | 167 | 7 |
| | 7.195 | 3.728 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Kreditni rizik (nastavak)

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i zajmove dane prema vrsti ugovorne strane bila je sljedeća:

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Povezana društva - društva s neograničenom odgovornošću | 6.967 | 3.535 |
| Kartične kuće | - | 83 |
| Turističke agencije | 61 | 110 |
| Ostalo | 167 | - |
| | 7.195 | 3.728 |

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Dani zajmovi | | |
| Nedospjeli i neispravljeni | 6.515 | 3,200 |
| Dospjeli, ali neispravljeni | 452 | - |
| | 6.967 | 3,200 |
| Potraživanja od kupaca | | |
| Nedospjela i neispravljena | - | 70 |
| Dospjela, ali neispravljena | 228 | 458 |
| | 228 | 528 |

Društvo polaže gotovinu u ugledne banke u Hrvatskoj bez standardiziranog kreditnog rejtinga.

Društvo ima uspostavljene politike kojima se osigurava prodaja proizvoda kupcima s odgovarajućom kreditnom poviješću. Naplata se vrši avansnim plaćanjima, plaćanjima u gotovini ili kreditnim karticama (pojedinačni kupci, odnosno fizičke osobe).

Uprava prati naplativost potraživanja putem izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Potraživanja od kupaca umanjena su kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sve dospjele iznose prema izvornim uvjetima potraživanja. Iznos svih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja umanjen je na njihov nadoknadivi iznos.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Kreditni rizik (nastavak)

Dospjela, ali neispravljena potraživanja na datum izvještavanja imaju dospjeća kako slijedi:

| | 2020. | 2019. |
|--------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Do jednog mjeseca | 42 | 30 |
| 1 do 3 mjeseca | 48 | 126 |
| 3 do 6 mjeseci | 210 | 17 |
| 6 do 12 mjeseci | 12 | - |
| Više od 12 mjeseci | 368 | 285 |
| | 680 | 458 |

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca uz usklađivanje vremenskih okvira priljeva i odljeva novca. Uprava mjesečno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza. Uprava smatra kako bi budžetirani operativni novčani tokovi i njihova dospjeća trebali osigurati dovoljna sredstava za podmirenje tekućih obveza kada dospijevaju. Nadalje, Uprava Društva smatra da sredstva osiguranja navedena u bilješci 22 *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(c) Rizik likvidnosti (nastavak)

Tablica u nastavku prikazuje financijsku imovinu i obveze Društva na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

| <i>na dan 31. prosinca 2020. (u tisućama kuna)</i> | Knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | Do 3 mjeseca | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Imovina koja ne nosi kamatu | | | | | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 228 | 228 | 66 | 162 | - | - | - | - |
| Kamatonosna imovina | | | | | | | | |
| Dani depoziti i zajmovi poduzetnicima unutar grupe | 6.967 | 6.967 | 39 | 48 | 6.512 | 368 | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 3.072 | 3.072 | 3.072 | - | - | - | - | - |
| | 10.039 | 10.039 | 3.111 | 48 | 6.512 | 368 | - | - |
| | 10.267 | 10.267 | 3.177 | 210 | 6.512 | 368 | - | - |
| <i>na dan 31. prosinca 2020. (u tisućama kuna)</i> | | | | | | | | |
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 307 | 307 | 307 | - | - | - | - | - |
| Obveze prema dobavljačima - povezana društva | 5.976 | 5.976 | 5.976 | - | - | - | - | - |
| Obveze za najam | 569 | 622 | 36 | 36 | 72 | 99 | 210 | 169 |
| Obveze za isplatu dividende | 17 | 17 | 17 | - | - | - | - | - |
| Financijska jamstva | - | 53.783 | - | - | - | 53.783 | - | - |
| | 6.869 | 60.705 | 6.336 | 36 | 72 | 53.882 | 210 | 169 |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze za kredite | 7.954 | 8.274 | - | - | 4.979 | 3.295 | - | - |
| | 7.954 | 8.274 | - | - | 4.979 | 3.295 | - | - |
| | 14.823 | 68.979 | 6.336 | 36 | 5.051 | 57.177 | 210 | 169 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
 BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
 ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(c) Rizik likvidnosti (nastavak)

| <i>na dan 31. prosinca 2019. (u tisućama kuna)</i> | Knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | Do 3 mjeseca | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Imovina koja ne nosi kamatu | | | | | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 193 | 193 | 91 | 102 | - | - | - | - |
| | 193 | 193 | 91 | 102 | - | - | - | - |
| Kamatonosna imovina | | | | | | | | |
| Dani depoziti i krediti poduzetnicima unutar grupe | 3.535 | 3.535 | - | - | 3.535 | - | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 6.036 | 6.036 | 6.036 | - | - | - | - | - |
| | 9.571 | 9.571 | 6.036 | - | 3.535 | - | - | - |
| | 9.764 | 9.764 | 6.127 | 102 | 3.535 | - | - | - |

| <i>na dan 31. prosinca 2019. (u tisućama kuna)</i> | Knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | Do 3 mjeseca | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 241 | 241 | 241 | - | - | - | - | - |
| Obveze prema dobavljačima - povezana društva | 2.313 | 2.313 | - | - | 2.313 | - | - | - |
| Obveze za najam | 833 | 913 | 110 | 110 | 72 | 143 | 239 | 239 |
| Obveze za isplatu dividende | 18 | 18 | 18 | - | - | - | - | - |
| | 3.405 | 3.485 | 369 | 110 | 2.385 | 143 | 239 | 239 |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze za kredite | 7.552 | 8.151 | 2.461 | 2.461 | 2.723 | 506 | - | - |
| | 7.552 | 8.151 | 2.461 | 2.461 | 2.723 | 506 | - | - |
| | 10.957 | 11.636 | 2.830 | 2.571 | 5.108 | 649 | - | - |

3.2 Procjena fer vrijednosti

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti ili s kojim bi se obveza mogla podmiriti između upućenih i zainteresiranih strana koje djeluju u svom najboljem interesu.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja te obveza prema dobavljačima približna je njihovoj fer vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost posudbi približno je jednaka njihovoj fer vrijednosti zbog tržišnih kamatnih stopa na posudbe.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Procjene se kontinuirano vrednuju i temelje se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

(a) Procijenjeni vijek upotrebe dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa. Tijekom 2020. i 2019. godine nije bilo promjene u amortizacijskim stopama u odnosu na prethodnu godinu.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, opreme i nematerijalne imovine bio 10% dulji, bez promjene ostalih varijabli, gubitak za godinu bio bi niži za 687 tisuća kuna za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 687 tisuća kuna (2019.: neto dobit bila bi za 576 tisuća kuna viša za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 703 tisuće kuna).

Kada bi vijek trajanja nekretnina, opreme i nematerijalne imovine bio 10% kraći, bez promjene ostalih varijabli, gubitak za godinu bio bi viši za 839 tisuća kuna za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 839 tisuća kuna (2019.: neto dobit bila bi za 704 tisuće kuna niža za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 859 tisuće kuna).

(b) Knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme

Uprava je razmotrila nadoknadivi iznos sadašnje vrijednosti osnovnih sredstava koristeći metodu diskontiranog novčanog toka. Uprava će nastaviti pratiti nadoknadivost nekretnina, postrojenja i opreme u budućim razdobljima.

(c) Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je stranka u određenim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom tijeku poslovanja. Uprava koristi procjene kada je poznat vjerojatni ishoda pravnih postupaka na temelju konzultacija s pravnim savjetnicima. Za dodatne detalje vidjeti bilješku 22 *Potencijalne i preuzete obveze*.

(d) Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina uključuje iznos od 1.982 tisuće kuna koji se odnosi na prenesene porezne gubitke Društva. Društvo je zabilježilo gubitke u 2020. godini kao posljedicu poteškoća uzrokovanih pandemijom bolesti COVID-19. Iako postoji trenutna neizvjesnost oko utjecaja koronavirusa na financijske rezultate 2021. godine, uprava vjeruje da je pojava koronavirusa jednokratni događaj koji ne bi trebao rezultirati dugoročnim učincima na poslovanje. Nakon što se protokoli cijepljenja u potpunosti uspostave i ukinu ograničenja putovanja, očekuje se brzi oporavak poslovanja već u 2021. i 2022. godini, uz potpuni povratak na rezultate prije pandemije u 2023. godini. Stoga se očekuje da se ti učinci neće ponoviti u budućnosti i da ne bi trebali imati dugoročni utjecaj na poslovanje.

Tijekom procjene menadžment je uzeo u obzir sljedeće čimbenike u korist priznavanja:

- Pandemija bolesti COVID-19 smatra se događajem koji se ne ponavlja i koji ne bi trebao uzrokovati dugotrajne poremećaje nakon što se riješi
- Društvo je u prethodnim razdobljima bilježilo visoku dobit, isključujući gubitak uzrokovan neiskorištenim prenesenim poreznim gubitkom (ne očekuje se da će se taj gubitak ponoviti);
- Prosječna godišnja oporeziva dobit u tri godine prije pojave koronavirusa bila bi dovoljna za iskorištenje gotovo punog iznosa prenesenog poreznog gubitka u roku od jedne godine.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (nastavak)

Također su uzeti u obzir sljedeći nepovoljni čimbenici:

- Neizvjesnost oko realizacije trenutnih poslovnih planova
- Potencijalni gubici u početnom razdoblju do ukidanja ograničenja putovanja
- Potencijalni utjecaj dugoročnog kašnjenja na pretpostavku o vremenskoj neograničenosti poslovanja.

Prema tim pretpostavkama, Društvo je zaključilo da će odgođena imovina biti nadoknativa koristeći procijenjeni budući oporezivi prihod na temelju odobrenih poslovnih planova i budžeta za Društvo. Uzimajući u obzir povijesne financijske rezultate Društva i njegovu konstantno visoku razinu profitabilnosti prije koronavirusa, očekuje se da će Društvo u potpunosti iskoristiti sve prenesene porezne gubitke prije njihova isteka 2025. godine.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 5 – PRIHODI

Izvori prihoda

Društvo generira prihode primarno iz usluga smještaja, prodaje hrane i pića i pružanja pomoćnih hotelskih usluga svojim gostima.

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Prihodi od smještaja | 8.535 | 43.922 |
| Prihodi od hrane i pića | 2.852 | 10.884 |
| Prihodi od spa centra | 248 | 1.083 |
| Ostale usluge | 596 | 1.713 |
| | 12.231 | 57.602 |

Prihodi od prodaje Društva mogu se klasificirati ovisno o podrijetlu kupaca:

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Domaći gosti | 417 | 689 |
| Inozemni gosti | 8.118 | 43.233 |
| | 8.535 | 43.922 |

| Inozemni gosti | 2020. '000 kn | % | 2019. '000 kn | % |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
| SAD | 2.518 | 30% | 19.804 | 46% |
| Ujedinjena Kraljevina | 1.855 | 22% | 7.229 | 17% |
| Francuska | 606 | 7% | 1.296 | 4% |
| Australija | 569 | 7% | 94 | 3% |
| Kanada | 272 | 3,19% | 1.672 | 2,40% |
| Njemačka | 253 | 2,96% | 277 | 3,00% |
| Brazil | 208 | 2% | 699 | 2% |
| Ostali* | 1.837 | 26% | 12.162 | 23% |
| | 8.118 | 100% | 43.233 | 100% |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 5 – PRIHODI (nastavak)

Prihodi od prodaje Društva klasificirani su po prodajnom kanalu i vrsti usluge:

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i> | | |
| Individualni gosti | 8.535 | 37.129 |
| Grupe | - | 5.063 |
| Alotmani | - | 1.730 |
| | <hr/> 8.535 | <hr/> 43.922 |
| <i>Prihodi od ostalih djelatnosti</i> | | |
| Prihodi od hrane i pića - pansion doručak | 469 | 2.351 |
| Prihodi od hrane i pića - à la carte | 2.383 | 8.533 |
| Prihodi od usluga gostima | 596 | 1.713 |
| Prihodi od spa centra | 248 | 1.083 |
| | <hr/> 3.696 | <hr/> 13.680 |
| <i>Ukupno prihodi od prodaje</i> | 12.231 | 57.602 |

Ugovorne obveze

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|-------------------------------------|---|---|
| Ugovorne obveze – predujmovi kupaca | <hr/> 2.874 | <hr/> 2.285 |
| | 2.874 | 2.285 |

Ugovorne obveze na dan 31. prosinca 2020. i 31. prosinca 2019. godine odnose se na predujmove kupaca koji se odnose na hotelske rezervacije u sljedećem razdoblju. Stanja iskazana na dan 31. prosinca 2019. godine su tijekom 2020. iskorištena u iznosu 387 tisuća kuna, iznos od 853 tisuća kuna je vraćen kupcima, dok se ostatak očekuje iskoristiti tijekom 2021. Od ukupnih stanja iskazanih na dan 31. prosinca 2020. godine, 1.016 tisuća kuna je vraćeno kupcima tijekom 2021., dok se za ostatak očekuje kako će u potpunosti biti iskorišten tijekom 2021. godine.

BILJEŠKA 6 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Mjere državne potpore u svrhu podrške gospodarstvu u pandemiji bolesti COVID-19 | 2.603 | - |
| Prihod od osiguranja za naknadu šteta | 357 | 19 |
| Korištenje vlastitih proizvoda (reprezentacija) | 48 | 199 |
| Ostali prihodi | 404 | 299 |
| | <hr/> 3.412 | <hr/> 517 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

| | 2020. | 2019. |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Troškovi materijala i usluga | | |
| Troškovi hrane i pića | 675 | 2.733 |
| Električna energija | 435 | 803 |
| Plin i gorivo | 71 | 246 |
| Utrošeni materijali | 496 | 1.271 |
| | 1.677 | 5.053 |
| Ostali vanjski troškovi | | |
| Naknade za upravljanje | 330 | 3.026 |
| Marketing | 1.086 | 1.921 |
| Održavanje | 1.001 | 1.474 |
| Profesionalne usluge | 229 | 449 |
| Komunalne usluge i naknade | 419 | 904 |
| Intelektualne usluge | 669 | 716 |
| Troškovi koncesija | 5 | 45 |
| Troškovi usluga telefona i pošte | 112 | 142 |
| Troškovi najma | 17 | 82 |
| Ostalo | 346 | 256 |
| | 4.214 | 9.015 |

Troškovi koncesija priznaju se u skladu s MSFI 16 te su podijeljene na fiksnu i varijabilnu komponentu. Fiksna komponenta iskazana je kao imovina s pravom korištenja kao što je prikazano u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema* dok je varijabilni dio iskazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano u ovoj bilješci.

BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI OSOBLJA

| | 2020. | 2019. |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Bruto plaće i nadnice | 6.952 | 12.229 |
| Doprinosi na plaće | 1.120 | 1.884 |
| Ostali troškovi | 463 | 535 |
| | 8.535 | 14.648 |

Troškovi osoblja u 2020. godini uključuju obvezne doprinose za mirovinsko osiguranje u iznosu od 1,367 tisuća kuna (2019.: 2.386 tisuća kuna).

Prosječan broj zaposlenih u 2020. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 46 (2019.: 79).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 9 – OSTALI TROŠKOVI

| | 2020. | 2019. |
|---|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Agencijske provizije | 450 | 2.455 |
| Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica | 173 | 772 |
| Naknada troškova zaposlenima | 309 | 927 |
| Reprezentacija | 75 | 351 |
| Članarine, doprinosi i porezi | 157 | 109 |
| Premije osiguranja | 313 | 325 |
| Troškovi rezerviranja | 3 | 3 |
| Gubici od otpisa nekretnina, postrojenja i opreme | 582 | 56 |
| Ostali troškovi | 248 | 433 |
| | 2.310 | 5.431 |

BILJEŠKA 10 – FINANCIJSKI PRIHODI/ RASHODI

| | 2020. | 2019. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Financijski prihodi | | |
| Prihodi od kamata | 164 | 136 |
| Pozitivne tečajne razlike | 236 | 166 |
| | 400 | 302 |
| Financijski rashodi | | |
| Rashodi od kamata - primljene posudbe | 516 | 986 |
| Rashodi od kamata - obveze za najam | 23 | 34 |
| Negativne tečajne razlike | 348 | 346 |
| | 887 | 1.366 |
| Neto financijski rashodi | (487) | (1.064) |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 11 – POREZ NA DOBIT

| | 2020. | 2019. |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Tekući porez na dobit | - | 2.817 |
| Odgođeni porez | (1.982) | - |
| | (1.982) | 2.817 |

Usklađenje poreza na dobit tekuće godine:

| | 2020. | 2019. |
|---|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Gubitak/dobit prije oporezivanja | (9.363) | 15.029 |
| Porezna korist/trošak po stopi od 18% | (1.685) | 2.705 |
| Porezno nepriznati rashodi | 187 | 135 |
| Neoporezivi prihodi | (484) | (23) |
| Odgođena porezna imovina | 1.982 | - |
| Porez na dobit | - | 2.817 |
| <i>Efektivna stopa</i> | 0% | 19% |

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od 3 godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

U svojim financijskim izvještajima Društvo je iskazalo odgođenu poreznu imovinu na osnovi poreznih gubitaka u iznosu od 1.982 tisuće kuna (2019.: - tisuća kuna), jer očekuje da će u potpunosti iskoristiti porezne gubitke prije datuma njihovog isteka.

Odgođena porezna imovina

| | 2020. | 2019. |
|---|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Odgođena porezna imovina nadoknadiva u roku od 12 mjeseci | - | - |
| Odgođena porezna imovina nadoknadiva nakon 12 mjeseci | (1.982) | - |
| | (1.982) | - |

Kretanja u odgođenoj poreznoj imovini tijekom godine su kako slijedi:

| | 2020. | 2019. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Stanje 1. siječnja | - | - |
| Iskazano u računu dobiti i gubitka | 1.982 | - |
| Stanje 31. prosinca | 1.982 | - |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 12 – ZARADA PO DIONICI (osnovna i razrijeđena)

Osnovna i razrijeđena

Osnove zarada po dionici izračunava se na način da se dobit koja pripada dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Gubitak/dobit za godinu (u tisućama kuna) | <u>(7.381)</u> | <u>12.212</u> |
| Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovni i razrijeđeni) | <u>830.019</u> | <u>830.019</u> |
| Zarada po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama) | <u>(8,89)</u> | <u>14,71</u> |

BILJEŠKA 13 – NEMATERIJALNA IMOVINA

| | Softver '000 kn |
|---|----------------------------------|
| NABAVNA VRIJEDNOST | |
| Stanje 1. siječnja 2019. | 2.046 |
| Povećanja | 55 |
| Stanje 31. prosinca 2019. | <u>2.101</u> |
| Stanje 1. siječnja 2020. | 2.101 |
| Povećanja | - |
| Stanje 31. prosinca 2020. | <u>2.101</u> |
| AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI | |
| Stanje 1. siječnja 2019. | 1.271 |
| Amortizacija tijekom godine | 148 |
| Stanje 31. prosinca 2019. | <u>1.419</u> |
| Stanje 1. siječnja 2020. | 1.419 |
| Amortizacija tijekom godine | 229 |
| Stanje 31. prosinca 2020. | <u>1.648</u> |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | |
| Stanje 31. prosinca 2019. | <u>682</u> |
| Stanje 31. prosinca 2020. | <u>453</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

| '000 kn | Zemljište | Građevinski objekti | Postrojenja i oprema | Imovina u pripremi | Imovina s pravom korištenja - pomorsko dobro | Ukupno |
|---|---------------|---------------------|----------------------|--------------------|--|----------------|
| NABAVNA VRIJEDNOST | | | | | | |
| Stanje 1. siječnja 2019. | 10.083 | 138.523 | 24.171 | 636 | 574 | 173.987 |
| Povećanja | - | 823 | 331 | 418 | - | 1.572 |
| Prijenos | - | 56 | 11 | (67) | - | - |
| Otuđenja | - | - | (596) | - | - | (596) |
| Stanje 31. prosinca 2019. | 10.083 | 139.402 | 23.917 | 987 | 574 | 174.963 |
| Stanje 1. siječnja 2020. | 10.083 | 139.402 | 23.917 | 987 | 574 | 174.963 |
| Povećanja | - | 156 | 212 | 406 | - | 774 |
| Prijenos | - | - | 645 | (645) | - | - |
| Otuđenja | - | - | (132) | (577) | - | -709 |
| Stanje 31. prosinca 2020. | 10.083 | 139.558 | 24.642 | 171 | 574 | 175.028 |
| AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI | | | | | | |
| Stanje 1. siječnja 2019. | - | 33.817 | 18.307 | - | - | 52.124 |
| Amortizacija tijekom godine | - | 5.542 | 2.128 | - | 61 | 7.731 |
| Otuđenja | - | - | (549) | - | - | (549) |
| Stanje 31. prosinca 2019. | - | 39.359 | 19.886 | - | 61 | 59.306 |
| Stanje 1. siječnja 2020. | - | 39.359 | 19.886 | - | 61 | 59.306 |
| Amortizacija tijekom godine | - | 5.551 | 1.942 | - | 61 | 7.554 |
| Otuđenja | - | 0 | (127) | - | - | (127) |
| Stanje 31. prosinca 2020. | - | 44.910 | 21.701 | - | 122 | 66.733 |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | | | | | |
| Stanje 31. prosinca 2019. | 10.083 | 100.043 | 4.031 | 987 | 513 | 115.657 |
| Stanje 31. prosinca 2020. | 10.083 | 94.648 | 2.941 | 171 | 452 | 108.295 |

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci 20 *Obveze za kredite*. Ukupna knjigovodstvena vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 94.397 tisuća kuna i odnosi se na ukupnu vrijednost zgrade hotela.

Na dan 31. prosinca 2020. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 452 tisuće kuna, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro koje ne zadovoljavaju definiciju ulaganja u nekretnine. Prilikom mjerenja obveza za najam, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. siječnja 2017. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa je 3%.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 15 – DANI ZAJMOVI I POZAJMICE

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|---|---|---|
| Dani zajmovi i pozajmice po amortiziranom trošku | | |
| Povezanim društvima (glavnica) | 6.500 | 3.200 |
| Povezanim društvima (kamata) | 467 | 335 |
| | <u>6.967</u> | <u>3.535</u> |

Na dan 31. prosinca 2020. godine zajmovi povezanim stranama iznosili su 6,5 milijuna kuna (2019.: 3,2 milijuna kuna), obuhvaćaju zajam društvu Dogus Marina Hoteli d.o.o., Šibenik u iznosu od 5,8 milijuna kuna (2019.: 3,2 milijuna kuna) i novi zajam društvu Zadar Resort d.o.o u iznosu od 700 tisuća kuna. Zajmovi su odobreni uz zakonsku kamatnu stopu za povezana društva od 3,42% (2019.: 3,96%), a dospijevaju tijekom 2021. godine.

BILJEŠKA 16 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|-----------------------------------|---|---|
| Potraživanja od kupaca | 228 | 193 |
| | <u>228</u> | <u>193</u> |
| Potraživanja od države | 587 | 47 |
| Predujmovi za materijalnu imovinu | 111 | 111 |
| Unaprijed plaćeni troškovi | 140 | 122 |
| Ostala potraživanja | 55 | 67 |
| | <u>893</u> | <u>347</u> |
| | 1.121 | 540 |

BILJEŠKA 17 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|------------------|---|---|
| Novac u banci | 3.071 | 6.035 |
| Novac u blagajni | 1 | 1 |
| | <u>3.072</u> | <u>6.036</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 18 – KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|----------------------------|---|---|
| Temeljni kapital | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne rezerve | 3.856 | 3.856 |
| Zakonske rezerve | 998 | 388 |
| Ostale rezerve | 372 | 372 |
| Zadržana dobit / (gubitak) | 7.434 | 15.425 |
| | 95.662 | 103.043 |

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 83.002 tisuća kuna i sastoji se od 830.019 u potpunosti odobrenih i plaćenih redovnih dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici.

Kapitalne rezerve u iznosu od 3.856 tisuća kuna stvorene su u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. rezerve. Ova rezerva je raspodjeljiva.

Zakonske rezerve formiraju se u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, koji zahtijeva da se 5% dobiti za godinu koja premašuje akumulirane gubitke prenese u ovu rezervu dok ne dosegne 5% temeljnog kapitala. Povećanje tijekom godine predstavlja raspodjelu dobiti prošle godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Ostale rezerve odnose se na iznose izdvojene iz dobiti za godinu u razdobljima koja su prethodila potpunom preuređenju hotela koje je započelo 2007. godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Struktura dioničara prikazana je u sljedećoj tablici:

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|---------------------------|---|---|
| Martimus B.V. | 51.00% | 51.00% |
| Dogus Croatia d.o.o. | 38.60% | 38.60% |
| CERP / Republika Hrvatska | 6.13% | 6.24% |
| Ostali | 4.27% | 4.16% |
| | 100% | 100% |

Krajnji vlasnik Društva je Martimus B.V., koje je u vlasništvu g. Ferita Sahenka. U 2018. i 2017. godini krajnji vlasnik Društva bilo je društvo Dogus Holding A.S koje je u krajnjem vlasništvu pojedinaca iz turske obitelji Sahenk.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 19 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|---|---|---|
| <i>Financijske obveze</i> | | |
| Obveze prema dobavljačima | 307 | 241 |
| Obveze prema dobavljačima – povezane strane | 5.976 | 2.313 |
| Obveze za najam | 569 | 833 |
| Obveze za isplatu dividende | 17 | 18 |
| <i>Ostale nefinancijske obveze</i> | | |
| Obveze za depozite | 7.442 | 3.127 |
| Obračunati troškovi | 84 | 3.442 |
| Obveze prema zaposlenima | 328 | 748 |
| Obveze za poreze, doprinose i sl. | 184 | 597 |
| Ostale kratkoročne obveze | 77 | 107 |
| Ukupne obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 14.984 | 11.426 |
| Dugoročni dio obveza za najam | (432) | (557) |
| | 14.552 | 10.869 |

BILJEŠKA 20 – OBVEZE ZA KREDITE

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|---------------------------|---|---|
| Dugoročne obveze | | |
| Bankovni kredit | 3.166 | 320 |
| | 3.166 | 320 |
| Kratkoročne obveze | | |
| Bankovni kredit | 4.788 | 7.232 |
| | 4.788 | 7.232 |

Zbog pandemije bolesti Covid-19, Društvo je zatražilo i dobilo moratorij na otplatu obveza po ugovoru o kreditu do 30. lipnja 2021. godine. Tijekom razdoblja moratorija glavnica kredita se ne otplaćuje i redovne kamate i naknade se ne otplaćuju, već se obračunavaju. Na kraju razdoblja moratorija, dospjela glavnica, obračunate kamate i obračunate naknade otplaćuju se u 15 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na plaćanje mjesec dana od isteka razdoblja moratorija. Godišnja kamatna stopa utvrđena je na 4% i 2%. Na imovini Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2020. godine objavljena je u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 20 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)

Društvu je 2020. godine, u okviru mjere donesene u kontekstu pandemije bolesti Covid-19, odobren bankovni kredit za potrebe prevladavanja trenutne nelikvidnosti u iznosu od 10 milijuna kuna. Potpisan je ugovor o klupskom kreditu s dvije banke u iznosu od 50% iznosa kredita. Dospijeće kredita je 31. listopada 2023. godine, a kamatna stopa utvrđena je na 3,5% godišnje na iznos od 5 milijuna kuna, a na ostalih 5 milijuna kuna utvrđena je kamatna stopa od 0% godišnje. Prema ugovoru o klupskom kreditu, kamata će se početi obračunavati od početka povlačenja sredstava iz kredita. Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nije iskoristilo odobrena sredstva, kamata nije obračunata. Povlačenja sredstava očekuju se tijekom 2021. godine. Kredit je osiguran dvjema zadužnicama na ukupni iznos glavnice kredita uvećan za kamate, naknade i troškove. Na imovini Društva upisano je založno pravo drugog reda kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2020. godine objavljena je u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

Usklada kretanja obveza s novčanim tokovima od financijskih aktivnosti prikazana je u nastavku:

| | Obveze '000 kn |
|--|---------------------------|
| Na dan 1. siječnja 2019. | 26.844 |
| Primici od posudbi | - |
| Otplate posudbi | (19.095) |
| Plaćanje obveza za najam | (273) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (19.368) |
| Utjecaji promjene tečaja | 752 |
| Ostale promjene | |
| Trošak kamata | 1.020 |
| Novčani izdaci za kamate - posudbe | (829) |
| Novčani izdaci za kamate - obveze za najam | (34) |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 157 |
| Na dan 31. prosinca 2019. | 8.385 |
| Na dan 1. siječnja 2020. | 8.385 |
| Primici od posudbi | - |
| Otplate posudbi | - |
| Otplate leasinga | (125) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (125) |
| Utjecaji promjene tečaja | - |
| Ostale promjene | |
| Trošak kamata | 539 |
| Novčani izdaci za kamate – Obveze za najam | (22) |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 517 |
| Na dan 31. prosinca 2020. | 8.777 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 21 – REZERVIRANJA

| | Rezerviranja za sudske sporo ve '000 kn |
|----------------------------------|--|
| Na dan 1. siječnja 2019. | 1.656 |
| Iskorišteno tijekom godine | - |
| Ukinuta rezerviranja | (225) |
| Povećanje | 3 |
| Na dan 31. prosinca 2019. | 1.434 |
| Kratkoročni dio | - |
| Dugoročni dio | 1.434 |
| Na dan 1. siječnja 2020. | 1.434 |
| Iskorišteno tijekom godine | - |
| Ukinuta rezerviranja | - |
| Povećanje | 3 |
| Na dan 31. prosinca 2020. | 1.437 |
| Kratkoročni dio | - |
| Dugoročni dio | 1.437 |

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova. Na temelju najbolje procjene Uprave i uputa pravnih savjetnika Društva izvršeno je rezerviranje za sudske sporove za koje je vjerojatno da će rezultirati gubitkom za Društvo. Najznačajniji spor u tijeku odnosi se na spor s bivšim dobavljačem.

BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

22.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema definiciji državnih institucija predstavlja pomorsko dobro. Postupak za dobivanje koncesije za korištenje ovog pomorskog dobra dovršen je tijekom srpnja 2018. godine te je rezultirao budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa. Varijabilni dio koncesije izračunava se u iznosu od 3% prihoda ostvarenog na području pod koncesijom (Giardino & Bar – prodajno mjesto). U skladu s navedenim, Društvu nastaju fiksni i varijabilni troškovi koncesije od 2018. godine. Varijabilni dio prikazan je u bilješci 7 *Troškovi materijala i usluga*.

22.2 Izdane garancije

Politika Društva je izdavati sredstva osiguranja samo povezanim osobama ili za vlastite obveze.

Društvo je izdalo garanciju banci u ime povezane strane u ukupnom iznosu od 53.783 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: - tisuća kuna). Fer vrijednost jamstva procjenjuje se na približno - kuna budući da je zajam u potpunosti osiguran založnim pravom na nekretnini.

22.3 Ugovorne obveze

Naknada za upravljanje

U siječnju 2017. godine Društvo je potpisalo ugovor o usluzi upravljanja s društvom Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. prema kojem se naknada određuje na tri razine: osnovna naknada određena je kao postotak bruto prihoda hotela, poticajna naknada koja se računa kao postotak prilagođene bruto operativne dobiti te tehnička naknada koje se računa kao postotak kapitalnih izdataka i nabave osnovnih sredstava. Tijekom 2020. godine potpisan je novi aneks ugovoru o usluzi upravljanja kojim je dio osnovne naknade smanjen s 3% na 2.5% ukupnih prihoda hotela. Prema dogovoru s društvom Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S., u okviru mjere donesene kao odgovor na pandemiju bolesti COVID-19, isplate naknade za upravljanje za 2019. godinu odgođene su dok se opet ne uspostavi uobičajeno poslovanje Društva.

Ovi ugovori o naknadama za upravljanje rezultirat će godišnjim ugovornim troškovima za buduća razdoblja.

22.4 Sudski sporovi

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova. Na temelju pravnih savjeta izvršeno je rezerviranje koje Društvo smatra razumnim i dostatnim u ovim okolnostima. Osim sudskih sporova za koje su priznata rezerviranja u bilanci, protiv Društva se vodi i nekoliko dodatnih sporova. Za ove sporove nije priznato rezerviranje u financijskim izvještajima, s obzirom na to da Uprava i pravni savjetnici smatraju kako nije vjerojatno da će navedeni sporovi rezultirati gubitkom za Društvo.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Strane se smatraju povezanimima ako jedna strana ima mogućnost kontrole druge strane ili ima značajan utjecaj na drugu stranu u donošenju financijskih ili operativnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom. Ostale povezane strane odnose se na sva društva pod kontrolom krajnjeg matičnog društva. Poslovanje Ville Dubrovnik d.d. pod kontrolom je društva Dogus Otel Isletmeciling, člana grupe Dogus, čija je krajnja strana koja ima kontrolu obitelj Sahenk. Obitelj Sahenk također je jedini vlasnik društva Martimus BV, krajnjeg matičnog društva koje ima kontrolu nad Društvom. U sklopu redovnog poslovanja, Društvo je sklopilo niz transakcija s matičnim društvom i s društvima pod zajedničkom kontrolom krajnje strane koja ima kontrolu - obitelji Sahenk.

Transakcije između Društva i povezanih osoba prikazane su unutar stavaka izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i izvještaju o financijskom položaju i prikazane su u tablici ispod:

| | 2020. | 2019. |
|--|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn |
| Prihodi | | |
| Dogus Otel I | - | 11 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | 142 | 136 |
| Antur | - | 1 |
| Zadar resort d.o.o. | 22 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 164 | 148 |
| | | |
| Troškovi | | |
| Dogus Otel I. (naknada za upravljanje) | 330 | 3.003 |
| Dogus Otel I. (ostale usluge) | 115 | 379 |
| Dogus Otel I. (zatezna kamata) | 210 | 156 |
| Antur | - | 29 |
| Marina Dalmacija d.o.o. | - | 4 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | - | 21 |
| Dogus Croatia d.o.o. | 7 | 62 |
| Dogus Otel Marmaris | 5 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 667 | 3.654 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

| | 31. prosinca 2020. '000 kn | 31. prosinca 2019. '000 kn |
|---|---|---|
| Potraživanja od dobavljača i ostala potraživanja | | |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. - glavnica | 5.800 | 3.200 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. - kamata | 465 | 335 |
| Zadar resort d.o.o. - glavnica | 700 | - |
| Zadar resort d.o.o. - kamata | 2 | - |
| | 6.967 | 3.535 |
| Kratkoročne obveze | | |
| Dogus Otel I. (naknada za upravljanje) /i/ | 4.564 | 4.261 |
| Dogus Otel I. (ostale naknade) | 1.412 | 1.039 |
| Antur | - | 13 |
| Dogus Croatia d.o.o. | - | 3 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | - | 8 |
| Marina Dalmacija d.o.o. | - | 5 |
| | 5.976 | 5.329 |

/i/ Uvjeti koji su utvrđeni za naknadu za upravljanje prikazani su u bilješki 21.3 Ugovorne obveze.

Ključno posloводство

Na dan 31. prosinca 2020. godine Upravu sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2019.: 2 člana).

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Primanja Uprave | | |
| Neto plaće | 471 | 655 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 126 | 131 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 125 | 176 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 162 | 285 |
| | 884 | 1.247 |

Ključno posloводство Društva sastoji se od 5 direktora – direktora odjela za smještaj, direktora financija, direktora hrane i pića, direktora prodaje i marketinga i direktora ljudskih resursa.

| | 2020. '000 kn | 2019. '000 kn |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Primanja ključnog managementa | | |
| Neto plaće | 793 | 948 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 242 | 295 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 200 | 244 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 176 | 232 |
| | 1.411 | 1.719 |
| | 2.020 | 2.019 |

Nadzorni odbor nije primio naknadu za svoje usluge.

VILLA DUBROVNIK d.d.

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE
ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019.
I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI ZA GODINE KOJE SU
ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 31. PROSINCA
2018. i 31. PROSINCA 2017.**

Sadržaj

| | |
|---|---------|
| Izvješće posloводства | 1 - 9 |
| Izjava o odgovornosti Uprave | 10 |
| Izvješće neovisnog revizora na financijske izvještaje | 11 - 17 |
| Financijski izvještaji | 18 - 60 |

Izvešće posloводства

UVOD

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu – stalna služba u Dubrovniku, MBS: 060000978, PIN: 66669628743, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 27. rujna 1995. godine.

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, predsjednica uprave i gospodin Burak Baykan, član uprave, skupno.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Hotel Villa Dubrovnik je hotel s pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u periodu od 2006. do 2010. godine.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

Glavne vrste usluga koje pruža hotel Villa Dubrovnik i koje su primarni izvor prihoda su sljedeće: noćenje s doručkom u hotelu, priprema i posluživanje à la carte obroka, priprema i posluživanje različitih vrsta pića, pružanje spa i wellness usluga, pružanje usluga u obliku organizacije izleta i transfera gostiju koji borave u hotelu.

Operativno razdoblje hotela 2019. godine bilo je od 29. ožujka do 3. studenoga.

RAZVOJ DRUŠTVA

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Tijekom 2019. godine tadašnji većinski vlasnik, Dogus Croatia d.o.o., potpisao je ugovor o kupoprodaji dionica s tvrtkom Martimus B. V. Amsterdam, Nizozemska, radi prodaje 51% njihovih dionica Ville Dubrovnik. Slijedom navedenoga, 31. prosinca 2019. godine struktura vlasništva Vile Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: Martimus B.V.: 51%, Dogus Croatia d.o.o.: 38,6%, CERP: 6,24%, mali dioničari: 4,16%.

Društvo je postavilo ambiciozne ciljeve u pogledu razvoja turističkog proizvoda visoke razine kvalitete primjenom međunarodnih standarda kvalitetne turističke usluge. Villa Dubrovnik članica je najprestižnijih grupacija luksuznih hotela kao što su Virtuoso, Leading Hotels of the World, Mr. & Mrs. Smith, American Express Fine Hotels & Resorts te Signature, Traveler Made itd.

Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim nacionalnim i međunarodnim nagradama. 2016. godine Društvu su dodijeljene dvije prestižne nagrade Hrvatske turističke zajednice - nagrada za najbolji jedinstveni luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj i nagrada za najbolji luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj, koje opravdavaju njegov izvanredan položaj na tržištu i kvalitetu usluge koju pruža svojim gostima.

Izvješće posloводства (nastavak)

RAZVOJ DRUŠTVA (nastavak)

Nadalje, 2018. godine Društvo je dobilo priznanje od Leading Hotels of the World za izvanrednu kvalitetu usluge. The Leading Hotels of the World je marketinška organizacija koja predstavlja više od 400 hotela u više od 80 zemalja. U 2019. godini Društvo je dodijeljen certifikat za unapređenje ekološke prakse Green Globe. Riječ je o međunarodno priznatom certifikatu koji broji preko 500 članova u više od 100 zemalja diljem svijeta, a dodjeljuje se kompanijama koje koriste tehnološke inovacije kako bi učinkovito upravljali potrošnjom energije i osigurali što manji utjecaj na okoliš.

Villa Dubrovnik će nastojati i dalje ostvarivati pozitivne rezultate i ostati jedan od najekskluzivnijih i nagrađivanih boutique hotela u Hrvatskoj i regiji. Pružajući svoje usluge, Društvo nastoji promovirati Hrvatsku i dubrovačku tradiciju, povijest i ljepotu u luksuznom izdanju. Jedan od najvećih izazova je nedostatak odgovarajuće radne snage i Društvo vjeruje kako će se ovaj problem u budućnosti intenzivirati. Iz istog razloga, jedna od glavnih strategija Društva je upravljanje ljudima i njihovim razvojem, te kontinuirani rad na novim rješenjima, edukacijama, idejama, novim tržištima i mogućnostima razvoja. Ulaganje u ljude provodit će se kroz različite programe (edukativni seminari i radionice), povećanjem plaća, bonusima za izvanredan rad i osiguravanjem boljeg smještaja za sezonske zaposlenike. Nastaviti će se ulagati na glavna tržišta poput Sjedinjenih Američkih Država, Ujedinjenog Kraljevstva i europskih tržišta, te će se pokušati pozicionirati na novim tržištima, poput južnoameričkog tržišta.

Pored pozicioniranja na novim tržištima, Društvo planira uvesti nove prodajne kanale kako bi privuklo što više novih gostiju i povećati ulaganja u marketinške aktivnosti i promociju. Nastaviti će se raditi na pružanju kvalitetne usluge kako bi se ispunili visoki kriteriji članstva luksuznih udruženja i agencija kojih je Društvo član. Kontinuirano će se raditi na inovativnim rješenjima kako bi unaprijedili zadovoljstvo gostiju van okvira pružanja usluge smještaja. Radi se na inovativnim i jedinstvenim rješenjima koji će razlikovati hotel Villu Dubrovnik od ostalih hotela iste kategorizacije. 2020. godine će se uvesti novi protokoli i standardi kao i dodatne vrijednosti za goste poput darivanja VIP gostiju, novih pogodnosti i sadržaja u sobama. Strategija Društva je učiniti Villu Dubrovnik jedinstvenim i jednim od najboljih luksuznih hotela u regiji uz kontinuirani rast praćen ulaganjima u infrastrukturu, uvođenjem inovativnih rješenja u svezi upravljanja osobljem i stvaranjem dodane vrijednosti pružanjem jedinstvenih ponuda.

FINANCIJSKI POKAZATELJI

Ukupni prihodi

Društvo je u 2017. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 53.133 tisuća kuna ili 18% više u odnosu na 2016. godinu. U 2018. godini ukupni prihod bio je 53.920 tisuća kuna ili 1% više u odnosu na 2017. U 2019. godini ukupni prihod bio je 58.421 tisuća kuna ili 8% više nego u 2018.

Ukupni poslovni prihod

U 2017. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 51.704 tisuća kuna ili 18% više u odnosu na 2016. godinu. U 2018. godini ukupni poslovni prihod bio je 52.837 tisuća kuna ili 2% više u odnosu na 2017. godinu. Ukupan poslovni prihod u 2019. godini bio je 58.119 tisuća kuna ili 10% više nego u 2018. godini.

Izvjешće posloводства (nastavak)

FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)

Prihodi od prodaje

U 2017. godini prihod od prodanih soba iznosio je 38.682 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.069 tisuća kuna. U 2018. godini prihod od prodanih soba iznosio je 40.076 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 9.851 tisuća kuna. U 2019. godini prihod od prodanih soba iznosio je 43.922 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.884 tisuća kuna. Ostali poslovni prihodi u 2017. godini iznosili su 2.439 tisuća kuna, u 2018. godini 2.477 tisuća kuna, a u 2019. godini 2.796 tisuća kuna.

U trogodišnjem razdoblju od 2017. do 2019. godine došlo je do povećanja prihoda od prodaje (7.960 tisuća kuna u 2017. godini, 1.214 tisuća kuna u 2018. godini, 5.198 tisuća kuna u 2019. godini). Povećanje kvalitete usluge, sve veći broj gostiju, dolazak određenih grupa u hotel i povećanje cijena usluga doprinijeli su značajnom povećanju prihoda u odnosu na prethodne godine.

Što se tiče profitabilnosti, EBITDA za 2017., 2018. i 2019. godinu bila je pozitivna. U 2017. godini iznosila je 18.151 tisuća kuna, u 2018. godini 18.259 tisuća kuna, dok je u 2019. godini iznosila 23.972 tisuća kuna.

S obzirom na strukturu gostiju, oko 85% gostiju čine individualci, dok ostali dio čine grupe. Grupe dolaze u predsezoni i post sezoni, a hotel je tada najčešće rezerviran kao ekskluzivni hotelski najam. Svake se godine podiže prosječna cijena sobe znatno iznad konkurencije u regiji, a pritom se zadržavaju iste stope popunjenosti. Glavni prodajni kanali su izravni upiti i ugovori s najpoznatijim svjetskim prodajnim udruženjima kao što su Fine Hotel & Resort, Virtuoso, Signature, Travel Leaders te mrežne rezervacije putem Mr. & Mrs. Smith. Hotel ima velik udio redovnih gostiju koji izravno rezerviraju i imaju duge boravke.

Operativni troškovi u 2017. godini iznosili su 42.588 tisuća kuna, u 2018. godini porasli su za 0,9 tisuća kuna ili 2%, a u 2019. godini su iznosili 42.026 tisuća kuna. Troškovi osoblja u 2018. godini porasli su za 15% u odnosu na 2017. godinu kada su iznosili 12.181 tisuća kuna. Trošak zaposlenika za 2019. godinu bio je 14.113 tisuća kuna.

Društvo nastoji držati troškove unutar proračuna svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju. Postoji trend ulaganja u zaposlenike u obliku povećanja plaća, naknada, podmirenja troškova smještaja i hrane, itd.

Uzimajući u obzir prethodno navedena kretanja pozicija prihoda i rashoda, tijekom promatranog razdoblja Društvo je povećalo profitabilnost. Očekuje se kako će se profitabilnost poboljšati i u sljedećim godinama.

IZLOŽENOST RIZICIMA

Villa Dubrovnik izložena je različitim rizicima koji su zajednički za turističku industriju i podložni su promjenama svojstvenim za turističku industriju.

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu.

Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i u novonastalim inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju.

Izvješće posloводства (nastavak)

IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)

Globalni rizici (nastavak)

Koronavirus nakon 31. prosinca 2019. godine

Nakon 31. prosinca 2019. godine, u siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe s potencijalnim dalekosežnim posljedicama na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Trenutno, glavne zemlje svijeta su ili uvele ili su u postupku uvođenja dalekosežnih karantena i zabrana putovanja te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode u predstojećoj turističkoj sezoni 2020. godine.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na veliki udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Društvo je izloženo promjenama vrijednosti eura, jer je značajni dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazano u toj valuti, te njegovo kretanje može imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Također, Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, alocirajući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge te kontinuirano prati rizike poslovanja te prilagođava mjere i aktivnosti sukladno promjenama na tržištu.

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza.

Dodatna sredstva iznad iznosa potrebnog za obrtni kapital ulažu se u kamatonosne depozite i depozite tržišta novca.

Širenje korona virusa i njegov utjecaj na globalni turizam izmijenili su poziciju izloženosti riziku za Društvo nakon datuma bilance 31. prosinca 2019. godine. Rizik likvidnosti porastao je zbog pada rezervacija i povećanja otkaza smještaja. Društvo je reagiralo prilagođavanjem poslovanja, odluka i poslovnih aktivnosti kao što je objašnjeno u daljnjem tekstu. Međutim tijekom krize je nepredvidiv te je trenutno nemoguće doći do sveobuhvatne procjene rizika.

Izvešće posloводства (nastavak)

IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)

Regulatorni rizici

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavlja značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničene.

Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Društva.

Poslovni rizici

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Društva je hotelijerstvo, koje je jedno od najvažnijih sektora turizma. Među ostalim, specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijek radnih procesa, nemogućnost skladištenja turističkog proizvoda, stalna pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potreba stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluge, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost stalnog usklađivanja broja radnika i razine iskorištenih kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatske promjene (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.).

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju ka Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje i poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.

ZAŠTITA OKOLIŠA

Tvrtka se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj. Green Globe predstavlja najviši standard održivosti na svijetu. Tvrtka je prošla certificiranje s visokom stopom prolaznosti od 92% jer je udovoljavala gotovo svim od 381 pokazatelja i standarda zaštite okoliša.

Izvešće posloводства (nastavak)

ZAŠTITA OKOLIŠA (nastavak)

Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju.

Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva.

Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ukoliko je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže.

Tvrtka kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC.

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO₂ i uključuje raspodjelu emisija. Hotel ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO₂ - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2019. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

Izješće posloводства (nastavak)

ZAPOSLENICI

Tijekom 2019. godine, Villa Dubrovnik d.d. zapošljavala je u prosjeku 79 radnika (2018:75). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2019. godine bio je 49, od kojih je 26 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenih na kraju godine je isti u odnosu na 31. prosinac 2018. godine, dok je prosječni broj zaposlenih porastao za 4. Neto plaće, doprinosi i porezi plaćaju se pravovremeno. Osim toga, zaposlenici su osigurani od nezgode na radu, uplaćuju im se odgovarajuće nagrade, otpremnine i novčane potpore u slučaju dugotrajnog bolovanja.

Kroz visoku sezonu 2019. godine Društvo je zapošljavalo do 100 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj. Stoga su troškovi zaposlenika značajan trošak u ukupnim troškovima Društva, a zbog ograničene radne snage i poteškoća u pronalazenju odgovarajućeg osoblja, Društvo svake godine bilježi povećanje plaća.

Sezonalitet hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru (63% zaposlenih). Villa Dubrovnik zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije.

Prosječno trajanje ugovora zaposlenika je 8 mjeseci. Kao mjera zadržavanja zaposlenika, zaposlenima koji su uspješni u poslu daju se 9-mjesečni ugovori (s devetomjesečnim ugovorom o radu imaju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje u sljedeća 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste svoje slobodne dane (koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati) i godišnji odmor. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja.

Villa Dubrovnik potpisnica je Kolektivnog ugovora ugostiteljstva. Ne postoji interni kolektivni ugovor. Također, Villa Dubrovnik nema sindikat radnika.

Svi sezonski zaposlenici koji nisu iz Dubrovnika imaju pravo na smještaj. Smještaj za zaposlenike opremljen je svim potrepštinama koje će im boravak učiniti ugodnijim (televizija, internet, kuhinja sa svim aparatima, blizina autobusne stanice, itd.). Za određene zaposlenike koji uspiju sami pronaći smještaj u Dubrovniku, postoji mogućnost primanja naknade za smještaj u obliku dodatka na plaću.

Kantina je besplatna za sve zaposlenike. Zaposlenici imaju pravo na ručak i večeru u hotelu, čak i ako nisu na smjeni.

Svi sezonski zaposlenici prolaze uvodnu edukacijsku orijentaciju kako bi zadovoljili visokim standardima hotela. Nakon orijentacijske obuke prolaze obuke unutar svojih odjela nakon čega postaju neovisni na svojim pozicijama. Svi sezonski zaposlenici imaju probni rad od 2 mjeseca. Nakon ovog roka menadžer im daje povratne informacije o njihovom radu.

Uz obuku novih zaposlenika, kako bi se održali visoki standardi usluge, tijekom veljače održavaju se treninzi usavršavanja, što uključuje razvijanje voditeljskih vještina za menadžere na svim razinama i obuku djelatnika koji su zaposleni za neodređeno ili imaju ugovor na godinu dana.

Svi zaposlenici upoznati su s etičkim kodeksom koji služi kao osnova za ponašanje zaposlenika u hotelu. Sukladno hrvatskom zakonu o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

Izješće posloводства (nastavak)

STJECANJE VLASTITIH DIONICA

31. prosinca 2019. godine dionička glavnica iznosi 83.002 tisuće kuna; 830.019 dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2019. godine bila je sljedeća: 51,00% Martimus B.V. ; 38,60% Dogus Croatia d.o.o. ; 6,24% CERP; 4,16% mali dioničari. Do kraja 2019. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2019. godine protiv Društva se vodi određen broj sudskih sporova. Društvo je u svojim poslovnim knjigama napravilo rezervacije po sudskim sporovima prema najboljoj procjeni Uprave u trenutnim okolnostima.

PREGLED POSLOVANJA U 2019. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2020. GODINU

U 2019. godini postignuti su izvanredni rezultati i ostvareni ciljevi u pogledu prihoda, troškova, zadovoljstva gostiju. Odlukom Glavne skupštine, Društvo je isplatilo dividende za rezultate ostvarene iz prethodne godine. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih vezanih za redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci korona virusa rezultiraju značajnim nesigurnostima u pogledu očekivanja prihoda i neto zarade.

Širenje koronavirusa značajno utječe na očekivanja financijske uspješnosti za 2020. godinu.

Trenutno širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kako bi reagiralo na novonastalu situaciju, Društvo je razmotrilo razne mjere koje su navedene u nastavku.

Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini. Tijekom preliminarnih analiza Društvo je zabilježilo inicijalni pad rezervacija od nekih 10% (uključujući i otkaze rezervacija), s trendom značajnog porasta u doglednoj budućnosti. Od budžetiranih novčanih priljeva za 2020. godinu, Društvo trenutno očekuje gubitak od nekih 60% novčanih priljeva budžetiranih za predsezonske mjesece (ožujak-lipanj) te nekih 40%-50% novčanih priljeva predviđenih za visoku sezonu (srpanj-kolovoz). Uprava vjeruje kako će se smanjenja novčanih priljeva smanjiti u postsezonskom razdoblju (rujan-studenj) kada se očekuje smirivanje virusne epidemije te Uprava očekuje da će izgubiti u prosjeku 20%-25% inicijalno budžetiranih priljeva u ta dva mjeseca. Ukupno, za 2020. godinu može se očekivati kako će se novčani priljevi smanjiti za nekih 42%.

Društvo je pripremio i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo planira poduzeti ili je već poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- odgoditi ili otkazati sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela prije samog otvaranja hotela, u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova (odgođeni seminari za edukaciju zaposlenika, ponovna procjena mjesečnih ugovora s kooperantima kako bi se prilagodila dinamika pružanja usluga prema potrebi umjesto standardnih mjesečnih plaćanja, pregovaranje s dobavljačima o nižim cijenama i pružateljima usluga);
- otvaranje hotela će se odgoditi za određeno razdoblje, ovisno o broju rezervacija gostiju, kako bi se optimizirale plaće i operativni troškovi;

Izvješće posloводства (nastavak)

PREGLED POSLOVANJA U 2019. GODINU I OČEKIVANJA ZA 2020. GODINU (nastavak)

Širenje koronavirusa značajno utječe na očekivanja financijske uspješnosti za 2020. godinu. (nastavak)

- zapošljavanje sezonskih zaposlenika privremeno je obustavljeno zbog odgađanja otvaranja hotela te se razmatra smanjenje plaća zaposlenih u periodu do otvaranja hotela. Društvo prati državne mjere u vezi sa očuvanjem radnih mjesta i ponovno će uspostaviti redovne uvjete čim to bude izvedivo;
- opsežnije marketinške kampanje u zemljama koje nisu ozbiljno pogođene pojavom koronavirusa;
- za značajne otkaze smještaja nude se alternativni datumi u post sezoni kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva te se dugogodišnjim poslovnim partnerima nudi mogućnost da svoje rezervacije prenesu na sljedeću godinu;
- praćenje i korištenje mjera države za pomoć gospodarstvu uslijed epidemije koronavirusa.

Prema pesimističnom scenariju, Društvo očekuje kako će 2020. godinu završiti s novčanim deficitom od oko 1,7 milijuna eura. Ovisno o raznim mjerama za koje Društvo opravdano očekuje da će vjerovnici usvojiti, Uprava vjeruje kako će moći odgoditi otprilike 1,8 milijuna eura plaćanja kroz odgodu podmirivanja naknada za upravljanje, glavnice zajma i kamata te predujmova poreza na dobit. Imajući na umu da Društvo ima na raspolaganju dodatnu neiskorištenu kreditnu liniju u iznosu od nekih 0,4 milijuna eura, Uprava vjeruje kako će, čak i uz smanjenje predviđenih operativnih novčanih tokova, imati dovoljno sredstava za podmirivanje tekućih obveza kako dospijevaju. Ipak, ostaje značajna neizvjesnost u poslovanju u doglednoj budućnosti.

Izjava odgovornosti Uprave

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz financijskog stanja Društva, rezultata njegovog poslovanja i novčanog tijeka u skladu s primijenjenim računovodstvenim politikama te za održavanje adekvatne računovodstvene evidencije kako bi omogućila pripremu takvih financijskih izvještaja u svakom trenutku. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje koraka koji bi u razumnoj mjeri omogućili očuvanje imovine Društva i otkrivanje i sprečavanje prijevara ili drugih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s primijenjenim računovodstvenim standardima te ih potom treba konzistentno primjenjivati, imati razumne i oprezne prosudbe i procjene i pripremati financijske izvještaje u skladu s načelom neograničenog vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovati neprikladna.

Uprava je također odgovorna i za pripremu i sadržaj izvješća posloводства, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu.

Uprava je odobrila i potpisala godišnje izvješće koje uključuje financijske izvještaje i izvješće posloводства.

Mirna Lončar Stražičić



Burak Baykan

Član Uprave



4. svibnja 2020.
Vlahu Bukovca 6
Dubrovnik
Hrvatska



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d.

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Villa Dubrovnik d.d. ("Društvo"), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenih u *Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom

Kao što je opisano u bilješkama 14. i 15. financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, uključeno unutar danih zajmova i pozajmica te potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja je dani zajam i pripadajuće potraživanje za kamate od povezanog poduzeća u ukupnom iznosu od 3.535 tisuća kuna. Postoje indikacije da bi, na taj datum, knjigovodstvena vrijednost promatrane imovine mogla biti umanjena. *MSFI 9 Financijski instrumenti* zahtijeva da, kada takve indikacije postoje, Uprava odredi nadoknadivu vrijednost imovine i prizna gubitak od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoji. Društvo nije napravilo takvu procjenu. Da je umanjenje vrijednosti bilo priznato, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost danih zajmova i pozajmica, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i zadržana dobit bili bi manji za 3.200 tisuća kuna, 335 tisuća kuna i 2.899 tisuća kuna te bi odgođena porezna imovina bila veća za 636 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, ostali troškovi bili bi veći za 3.535 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 636 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 2.899 tisuća kuna.

Kao što je opisano u bilješci 20 financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, Društvo je priznalo rezervaciju u ukupnom iznosu od 1.367 tisuća kuna koja se odnosi na aktivni sudski postupak u kojem Društvo sudjeluje kao tuženik. Međutim, iznos rezervacije ne uključuje obračun zateznih kamata vezanih uz sudski postupak, u odnosu na koje je, prema našem mišljenju, odljev resursa također vjerojatan. Navedeno predstavlja odstupanje od zahtjeva *MRS 37 Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina*. Da su zatezne kamate bile priznate unutar iznosa rezervacije, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost rezervacija i odgođene porezne imovine bila bi veća za 1.156 tisuća kuna, odnosno 208 tisuća kuna, a zadržana dobit bila bi manja za 948 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, financijski rashod bio veći za 1.156 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 208 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 948 tisuća kuna.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.

Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Značajna neizvjesnost vezana uz vremensku neograničenost poslovanja

Skrećemo pozornost na bilješku 25 u financijskim izvještajima, koja opisuje da, na dan 31. prosinca 2019. godine, kratkoročne obveze Društva premašuju njegovu kratkoročnu imovinu za 11.096 tisuća kuna i koja također opisuje negativne učinke za koje se očekuje da će izbijanje COVID-19 imati na poslovanje Društva u doglednoj budućnosti. Bez financijske potpore vlasnika, Republike Hrvatske i banaka u obliku financiranja, poreznih i drugih olakšica te produžetka roka otplate kredita, kako je primjenjivo, moguće je da Društvo neće moći podmiriti svoje obveze kako dospijevaju. Kako je navedeno u bilješci 25, ovi događaji ili okolnosti, skupa s ostalim razlozima navedenim u predmetnoj bilješci, ukazuju na to da postoji značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili uvjetima koji mogu stvoriti značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po načelu vremenske neograničenosti poslovanja. Naše mišljenje nije modificirano vezano uz ovo pitanje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su, po našoj profesionalnoj prosudbi, bila od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Ta smo pitanja razmatrali u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Osim pitanja opisanih u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, odredili smo pitanja opisana u nastavku kao ključna revizijska pitanja za priopćavanje u našem izvješću.

Umanjenje vrijednosti turističkih objekata

Knjigovodstvena vrijednost *Nekretnina, postrojenja i opreme* Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine iznosila je 114.670 tisuća kuna, 121.227 tisuća kuna, odnosno 129.258 tisuća kuna.

Pogledati Bilješku 2.3. unutar *Računovodstvenih politika*, Bilješku 4(b) unutar *Ključnih računovodstvenih procjena* i Bilješku 13 *Nekretnine, postrojenja i oprema* unutar financijskih izvještaja.

Ključno revizijsko pitanje

Na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme predstavlja više od 90% ukupne imovine Društva. Navedena imovina mjeri se po trošku stjecanja umanjena za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti te većinom uključuje hotelske objekte i srodnu imovinu i jednom godišnje podliježe ispitivanju na umanjenje vrijednosti.

U navedenom procesu, svi turistički objekti podliježu detaljnom ispitivanju na umanjenje vrijednosti kroz analizu njihove vrijednosti u upotrebi (temeljeno na internom modelu diskontiranog novčanog toka).

Procjene Društva temelje se na značajnim prosudbama i pretpostavkama poslovanja, a posebice vezano uz diskontne stope, stope kapitalizacije, stope rasta, stope popunjenosti, korisni vijek imovine i prihode po raspoloživoj jedinici.

Kako smo pristupili tom pitanju

Naše revizijske procedure za ovo područje, koje smo po potrebi proveli uz asistenciju naših specijalista za vrednovanje, između ostalog, uključivale su:

- Testiranje oblikovanja i implementacije odabranih ključnih kontrola povezanih s umanjenjem vrijednosti, uključujući one vezane uz preispitivanje poslovanja te provjeru valjanosti modela za test umanjenja vrijednosti;
- Procjena prikladnosti modela umanjenja vrijednosti Društva u odnosu na zahtjeve odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja. Također, procjena jesu li odgovarajuće pretpostavke modela bile u skladu s najnovijim budžetima koje je odobrila Uprava Društva;

Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Ključna revizijska pitanja (nastavak)

| Ključno revizijsko pitanje | Kako smo pristupili tom pitanju |
|--|--|
| <p>Zbog gore navedenih faktora smatramo kako je izračun umanjenja vrijednosti hotela povezan s rizikom značajnih pogrešnih prikazivanja. Kao takav zahtijevao je našu povećanu pažnju u procesu revizije i smatrali smo da je da je ovo područje ključno revizijsko pitanje.</p> | <ul style="list-style-type: none">• Procjena kvalitete budžetiranja od strane Društva koja je uključivala, ali nije bila ograničena na, usporedbu stvarnih ishoda sa povijesnim projekcijama;• Analiza ključnih pretpostavki korištenih u modelu umanjenja vrijednosti, što je uključivalo usporedbu stope popunjenosti, prihoda po raspoloživoj jedinici i stope rasta tržišta sa javno dostupnim podacima, poput izvještaja hotelske industrije, kao i povijesnim iskustvom Društva. Također smo analizirali i druge ključne pretpostavke, koje uključuju predviđene buduće troškove, diskontne stope, procjene korisnog vijeka upotrebe imovine i terminalne multiplikatore putem pregleda povijesnih učinaka imovine te upita članovima Uprave;• Proveli smo analizu osjetljivosti nad promjenama u ključnim pretpostavkama, primijenjenim u ispitivanju na umanjenje vrijednosti, kako bi procijenili raspon mogućih alternativnih ishoda i identificirali moguću pristranost Uprave u svezi zaključka o umanjenju vrijednosti;• Razmotrili smo jesu li objave Društva u svezi ispitivanja na umanjenje vrijednosti i osjetljivosti ishoda umanjenja vrijednosti na promjene ključnih pretpostavki dostatne. |



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства koje je sastavni dio Godišnjeg izvješća Društva, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naše izvješće o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvešće posloводства također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvešće posloводства pripravljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešču posloводства za financijske godine za koje su pripravljene financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства pripravljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Društva te okruženja u kojem ono posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešču posloводства i izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Kao što je opisano u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, identificirali smo značajno pogrešne iskaze u financijskim izvještajima koji se odnose na činjenicu da Društvo nije priznalo umanjenje vrijednosti određenih danih zajmova i pripadajućih potraživanja za kamate kao i na činjenicu da Društvo nije uključilo obračun zateznih kamata u procjenu rezervacije za sudski postupak. Zaključili smo da je Izvešće posloводства značajno pogrešno iskazano iz istog razloga vezano uz iznose i ostale stavke u Izvešču posloводства na koje utječu pitanja koja su rezultirala izražavanjem našeg mišljenja s rezervom na financijske izvještaje.



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s EU MSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem te objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim u onim slučajevima kada Uprava namjerava likvidirati Društvo, prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola;
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva;



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave;
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, 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 Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezanu objavu u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem;
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi, također, dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupali u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima vezanim za neovisnost i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, tamo gdje je to primjenjivo, o povezanim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanje ne trebamo komunicirati u našem izvješću neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.



Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim obvezama

Prvi puta smo imenovani revizorima Društva od strane onih zaduženih za nadzor na 4. listopada 2019. godine da obavimo reviziju financijskih izvještaja Villa Dubrovnik d.d. za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana iznosi 6 godina te se odnosi na razdoblja od 31. prosinca 2014. godine do 31. prosinca 2019. godine.

Potvrđujemo da nismo pružali nedozvoljene nerevizijske usluge na koje se odnosi članak 44. Zakona o reviziji. Također, zadržali smo neovisnost od subjekta revizije tijekom provedbe revizije.

Angažirani partner u reviziji koja je rezultirala ovim izvješćem neovisnog revizora je Tony Ilijanić.

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju

Hrvatski ovlaštteni revizori
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

KPMG Croatia
d.o.o. za reviziju
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb
3

4. svibnja 2020.

Tony Ilijanić

Član Uprave, Hrvatski ovlaštteni revizor

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

| | <i>Bilješka</i> | 2019. '000 HRK | 2018. '000 HRK | 2017. '000 HRK |
|--|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Poslovni prihodi | 5 | 57.602 | 52.404 | 51.190 |
| Ostali poslovni prihodi | | 517 | 433 | 514 |
| Troškovi materijala i usluga | 6 | (14.068) | (14.342) | (15.352) |
| Troškovi osoblja | 7 | (14.113) | (14.061) | (12.181) |
| Amortizacija | | (7.879) | (8.897) | (9.035) |
| Ostali troškovi | 8 | (5.966) | (6.175) | (6.020) |
| | | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Dobitak iz poslovanja | | 16.093 | 9.362 | 9.116 |
| Financijski prihodi | | 302 | 1.083 | 1.429 |
| Financijski rashodi | | (1.366) | (2.274) | (2.939) |
| | | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Neto financijski rashodi | 9 | (1.064) | (1.191) | (1.510) |
| Dobit prije oporezivanja | | 15.029 | 8.171 | 7.606 |
| Porez na dobit | 10 | (2.817) | (1.546) | (1.414) |
| Dobit za godinu | | 12.212 | 6.625 | 6.192 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | | - | - | - |
| | | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu | | 12.212 | 6.625 | 6.192 |
| Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena | 11 | 14,71 | 7,98 | 7,46 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.

IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

| | Bilješka | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|---|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| IMOVINA | | | | | |
| Dugotrajna imovina | | | | | |
| Nematerijalna imovina | 12 | 682 | 775 | 461 | - |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 13 | 115.768 | 121.974 | 129.274 | 136.834 |
| Ukupna dugotrajna imovina | | 116.450 | 122.749 | 129.735 | 136.834 |
| Kratkotrajna imovina | | | | | |
| Dani zajmovi i pozajmice | 14 | 3.200 | 7.500 | 8.300 | 3.000 |
| Zalihe | | 723 | 647 | 663 | 544 |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | 15 | 764 | 831 | 874 | 492 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 16 | 6.036 | 1.095 | 957 | 3.504 |
| Ukupna kratkotrajna imovina | | 10.723 | 10.073 | 10.794 | 7.540 |
| UKUPNA IMOVINA | | 127.173 | 132.822 | 140.529 | 144.374 |
| Glavnica | | | | | |
| Temeljni kapital | 17 | 83.002 | 83.002 | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne i ostale rezerve | 17 | 4.616 | 4.284 | 4.228 | 4.228 |
| Zadržani dobiti / (gubici) | 17 | 15.425 | 7.695 | 1.126 | (5.066) |
| Ukupna glavnica | | 103.043 | 94.981 | 88.356 | 82.164 |
| Dugoročne obveze | | | | | |
| Dugoročni krediti | 19 | 877 | 7.839 | 25.125 | 38.093 |
| Rezerviranja | 20 | 1.434 | 1.656 | 1.653 | 1.592 |
| Ukupne dugoročne obveze | | 2.311 | 9.495 | 26.778 | 39.685 |
| Kratkoročne obveze | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 18 | 10.868 | 7.724 | 8.734 | 7.003 |
| Kratkoročni krediti | 19 | 7.508 | 19.005 | 15.040 | 14.926 |
| Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 21 | 3.443 | 1.617 | 1.621 | 596 |
| Ukupne kratkoročne obveze | | 21.819 | 28.346 | 25.395 | 22.525 |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | | 127.173 | 132.822 | 140.529 | 144.374 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

| | Upisani kapital '000 HRK | Kapitalne pričuve '000 HRK | Zakonske pričuve '000 HRK | Ostale pričuve '000 HRK | Zadržani dobiti / (gubici) '000 HRK | Ukupni kapital '000 HRK |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|----------------------------|
| Stanje 1. siječnja 2017 | 83.002 | 3.856 | - | 372 | (5.066) | 82.164 |
| Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja | - | - | - | - | 6.192 | 6.192 |
| Stanje na 31. prosinca 2017. | 83.002 | 3.856 | - | 372 | 1.126 | 88.356 |
| Stanje 1. siječnja 2018 | 83.002 | 3.856 | - | 372 | 1.126 | 88.356 |
| Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja | - | - | - | - | 6.625 | 6.625 |
| Prijenosi unutar kapitala | - | - | 56 | - | (56) | - |
| Stanje na 31. prosinca 2018. | 83.002 | 3.856 | 56 | 372 | 7.695 | 94.981 |
| Stanje 1. siječnja 2019 | 83.002 | 3.856 | 56 | 372 | 7.695 | 94.981 |
| Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja | - | - | - | - | 12.212 | 12.212 |
| Prijenosi unutar kapitala | - | - | 332 | - | (332) | - |
| Dividende | - | - | - | - | (4.150) | (4.150) |
| Stanje 31. prosinca 2019 | 83.002 | 3.856 | 388 | 372 | 15.425 | 103.043 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti | | | |
| Dobit nakon poreza | 12.212 | 6.625 | 6.192 |
| <i>Uskladen za:</i> | | | |
| Porez na dobit | 2.817 | 1.546 | 1.414 |
| Amortizacija | 7.879 | 8.897 | 9.035 |
| (Dobici) / gubici od prodaje dugotrajne materijalne imovine | 47 | (64) | - |
| Neto finacijski rezultat | 1.064 | 1.191 | 1.510 |
| Rezerviranja | (222) | 3 | - |
| | 23.797 | 18.198 | 18.151 |
| <i>Promjena:</i> | | | |
| Potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja | 203 | 166 | (182) |
| Zaliha | (76) | 16 | (119) |
| Obveza prema dobavljačima i ostalih obveza | 4.138 | (240) | 1.723 |
| Novac iz poslovnih aktivnosti | 28.062 | 18.140 | 19.573 |
| Novčani izdaci za kamate | (863) | (1.839) | (1.987) |
| Plaćeni porez na dobit | (1.986) | (2.355) | - |
| Neto novac iz poslovnih aktivnosti | 25.213 | 13.946 | 17.586 |
| Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti | | | |
| Primljene kamate | - | 103 | 20 |
| Primici od prodaje nekretnina postrojenja i opreme | - | 97 | - |
| Primici od danih zajmova | 5.000 | 14.769 | 3.000 |
| Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme | (1.054) | (1.944) | (1.936) |
| Dani zajmovi | (700) | (13.998) | (8.300) |
| Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti | 3.246 | (973) | (7.216) |
| Novčani tokovi iz finacijskih aktivnosti | | | |
| Primici od posudbi | - | 2.000 | 2.000 |
| Otplate posudbi | (19.095) | (14.648) | (14.614) |
| Otplate leasinga | (273) | (187) | (303) |
| Isplata dividende | (4.150) | - | - |
| Neto novac od finacijskih aktivnosti | (23.518) | (12.835) | (12.917) |
| Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata | 4.941 | 138 | (2.547) |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja | 1.095 | 957 | 3.504 |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca | 6.036 | 1.095 | 957 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih finacijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 1 - OPĆI PODACI

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) je hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo, registrirano u skladu s hrvatskim zakonima. Sjedište Društva je Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, upisano je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Splitu-Stalna služba u Dubrovniku s MBS: 060000978, OIB: 66669628743

Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo je imalo 49 zaposlenika (31. prosinca 2018.: 49 zaposlenika , 31. prosinca 2017.: 40 zaposlenika).

Osnovna djelatnost Društva je pružanje hotelskog smještaja i pratećih usluga. Društvo ima 56 smještajnih jedinica u upotrebi (s više od 120 kreveta) u jednom objektu.

Uprava i Nadzorni odbor

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – predsjednik Uprave, predstavlja Društvo skupno s članom Uprave

Burak Baykan – član Uprave, predstavlja Društvo skupno s predsjednikom Uprave

Nadzorni odbor

Cem Ecevit – Predsjednik nadzornog odbora

Özlem Kavasoglu – član nadzornog odbora

Eryigit Umur - član nadzornog odbora

Jacques Louis Morand - član nadzornog odbora

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

2.1 Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije („EU MSFI“ ili „MSFI“).

Ovo su prvi financijski izvještaji Društva koji su pripremljeni u skladu s MSFI, te je primijenjen MSFI 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja. Objašnjenje utjecaja prelaska na MSFI EU na financijski položaj, financijsku uspješnost i novčane tokove Društva je dano u bilješci *Prva primjena MSFI*.

Financijski izvještaji izrađeni su primjenom metode povijesnog troška. Financijski izvještaji pripremljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti poslovati u skladu s načelom neograničenosti vremena poslovanja u svim prikazanim razdobljima.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci *Ključne računovodstvene procjene*.

Vremenska neograničenost poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom neograničenosti vremenskog poslovanja. Sposobnost Društva da nastavi vremenski neograničeno poslovanje može ovisiti o financijskoj potpori matičnog društva i financijskih institucija kao glavnih pružatelja financiranja, što je objašnjeno u bilješci *Događaji nakon datuma bilance – Koronavirus nakon 31. prosinca 2019.*

2.2 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u tisućama kuna, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda/rashoda“.

Positivne i negativne tečajne razlike koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalente prikazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru neto financijskih prihoda i rashoda. Sve ostale negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Neto financijskih prihoda/rashoda“.

Tečaj kune na dan 31. prosinca 2019. godine bio je u odnosu na EUR 7,442580 kn (31. prosinca 2018.: EUR 7,417575 HRK, 31. prosinca 2017.: HRK 7,513648, 1. siječnja 2017.: HRK 7,557787).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su po povijesnom trošku odnosno pretpostavljenoj nabavnoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

Zemljišta i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija se obračunava linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe, kao što je prikazano u nastavku:

| | |
|--|----------------|
| Zgrade | 20 - 25 godina |
| Postrojenja i oprema | 5 godina |
| Alati, pogonski inventar, transportna sredstva | 5 godina |
| Ostala materijalna imovina | 5 godina |

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine se pregledava se na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuje. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li indikacije za umanjenje vrijednosti. Ukoliko postoje takve indikacije, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti se priznaje kada knjigovodstvena vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac premašuje njezin nadoknadivi iznos. Jedinica koja generira novac je najmanja prepoznata grupa imovine koja generira novčane tokove, a koji se mogu zasebno identificirati od onih za drugu imovinu i grupe imovine. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Nadoknadiva vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac je vrijednost imovine u upotrebi ili fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, ovisno o tome koja je viša. U procjenjivanju vrijednosti u upotrebi, sadašnja vrijednost procijenjenih budućih novčanih tokova izračunava se upotrebom diskontne stope prije opozivanja koja odražava procjenu vremenske vrijednosti novca na tržištu i rizik specifičan za tu imovinu.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Gubitak od umanjenja vrijednosti se smanjuje najviše do iznosa koji ne prelazi knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena, uzimajući u obzir amortizaciju, da gubitak od umanjenja vrijednosti nije bio priznat.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.4 Financijski instrumenti

2.4.1 Financijska imovina

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci *Prva primjena MSFI*, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Potraživanja od kupaca početno se priznaju u trenutku nastanka. Sva ostala financijska imovina početno se priznaje kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska imovina (osim ako se radi o potraživanju od kupaca bez značajne financijske komponente) početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ukoliko se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta. Potraživanje od kupaca bez značajne komponente financiranja početno se mjeri po transakcijskoj cijeni.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Pri početnom priznavanju, financijska se imovina klasificira kao ona koja se mjeri po:

- amortiziranom trošku;
- FVOSD (fer vrijednost kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) – dužnička ulaganja;
- FVOSD – ulaganje u vlasničke instrumente;
- ili FVRDG (fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka).

Financijska se imovina ne reklasificira nakon početnog priznavanja, osim ako Društvo ne promijeni svoj poslovni model za upravljanje financijskom imovinom u kojem slučaju se financijska imovina reklasificira od prvog dana prvog izvještajnog razdoblja koje slijedi nakon promjene poslovnog modela.

Financijska imovina mjeri se po amortiziranom trošku ako ispunjava sljedeće uvjete i ako nije klasificirana kao mjerena po FVRDG:

- drži se u sklopu poslovnog modela čiji je cilj naplata ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti navedenog instrumenta na određene datume dovode do novčanih priljeva koji predstavljaju isključivo plaćanje glavnice i kamate na neotplaćeni dio glavnice.

Sva financijska imovina koja nije klasificirana kao financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku ili po FVOSD kako je gore opisano, mjeri se po FVRDG. Prilikom početnog priznavanja Društvo može neopozivo klasificirati financijsku imovinu koja inače ispunjava zahtjeve za mjerenje po amortiziranom trošku ili po FVOSD kao imovinu mjerenu po FVRDG ukoliko takvo klasificiranje eliminira ili značajno smanjuje računovodstvenu neusklađenost koja bi inače nastala. Zajmovi i potraživanja koji čine glavninu financijske imovine Društva drže se u sklopu poslovnog modela za držanje do naplate.

Procjena predstavljaju li ugovoreni novčani tokovi isključivo otplate glavnice i kamate

U svrhu ove procjene koja je relevantna za potrebe klasifikacije financijske imovine po amortiziranom trošku, „glavnica“ se definira kao fer vrijednost financijske imovine pri početnom priznavanju. „Kamata“ se definira kao naknada za vremensku vrijednost novca, kreditni rizik povezan s vremenskim periodom kojem se otplaćuje preostali dio glavnice te ostale osnovne rizike i troškove kreditiranja (npr. rizik likvidnosti i administrativni troškovi), kao i za profitnu maržu.

Struktura financijske imovine Društva jednostavna je te se prvenstveno odnosi na potraživanja od kupaca te dane kredite. Navedeno olakšava i minimizira kompleksnost procjene zadovoljava li navedena financijska imovina kriterij „plaćanja isključivo glavnice i kamata“. Nadalje, Društvo nema uspostavljene zasebne poslovne modele za upravljanje financijskom imovinom na način koji to definira MSFI 9 budući da se njome zbog jednostavnosti upravlja u sklopu redovnog poslovanja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.4 Financijski instrumenti (nastavak)

2.4.1 Financijska imovina (nastavak)

Naknadno mjerenje te priznavanje dobitaka i gubitaka

Tablica u nastavku daje pregled ključnih odredbi računovodstvene politike koju Društvo koristi vezano uz naknadno mjerenje financijske imovine te priznavanje dobitaka i gubitaka po vrsti financijske imovine koja je relevantna za Društvo:

| | |
|--|--|
| Financijska imovina po amortiziranom trošku | Ova se imovina nakon početnog priznavanja mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Amortizirani trošak umanjuje se za gubitke od umanjenja vrijednosti. Prihodi od kamata, pozitivne i negativne tečajne razlike te gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Dobit ili gubitak pri prestanku priznavanja priznaje se unutar dobiti ili gubitka. |
|--|--|

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu pri isteku ugovornih prava vezanih uz novčane tokove iz te financijske imovine ili pri prijenosu prava na ugovorne novčane tokove u transakciji u kojoj se prenose svi rizici i koristi od vlasništva financijske imovine ili u kojoj Društvo niti prenosi niti zadržava rizike i koristi od vlasništva, ali ne zadržava kontrolu nad financijskom imovinom. Kada Društvo obavlja transakcije u kojima prenosi financijsku imovinu priznatu u svom izvještaju o financijskom položaju, ali zadržava sve ili gotovo sve rizike i koristi koji proizlaze iz prenesene imovine, takva prenesena imovina ne prestaje se priznavati.

2.4.2 Financijske obveze

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci *Prva primjena MSFI*, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Izdani dužnički vrijednosni papiri početno se priznaju u trenutku nastanka. Sve ostale financijske obveze početno se priznaju kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska obveza početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ukoliko se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Financijske obveze mjere se po amortiziranom trošku ili FVRDG. Financijska obveza klasificira se kao mjerena po FVRDG ako je klasificirana kao namijenjena trgovanju, ako je derivativna ili ako je klasificirana kao mjerena po FVRDG pri početnom priznavanju. Financijske obveze po FVRDG mjere se po fer vrijednosti, a neto dobiti i gubici, uključujući sve rashode od kamata, priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Ostale financijske obveze naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope. Rashodi od kamata i negativne tečajne razlike priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Svi dobiti ili gubici kod prestanka priznavanja također se priznaju unutar dobiti ili gubitka.

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku obvezu kada se ugovorne obveze isplate, otkazu ili isteknu. Društvo također prestaje priznavati financijsku obvezu kada se izmijene ugovorne odredbe, a novčani tok promijenjene obveze je značajno drugačiji od inicijalnog, pri čemu se nova financijska obveza temeljena na izmijenjenim uvjetima priznaje po fer vrijednosti. Prilikom prestanka priznavanja financijske obveze, razlike između knjigovodstvene vrijednosti i plaćene naknade (uključujući i svu prenesenu nenovčanu imovinu ili prihvaćene obveze) priznaje se u računu dobiti i gubitka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.4 Financijski instrumenti (nastavak)

2.4.3 Netiranje

Financijska imovina i financijske obveze netiraju se i neto iznos prikazuje se u izvještaju o financijskom položaju kada, i samo kada, Društvo trenutno ima zakonski provedivo pravo na prebijanje iznosa i namjerava ih podmiriti na neto osnovi ili realizirati imovinu i istovremeno podmiriti obvezu.

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine

Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti

Društvo priznaje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke („OKG“) na sljedećoj imovini:

- Potraživanja i ostala potraživanja;
- Dani zajmovi.

Društvo priznaje rezerviranja za gubitke po financijskoj imovini jednake očekivanim kreditnim gubicima („OKG“) kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine, osim za dane zajmove, koji se mjere kao dvanaestomjesečni očekivani kreditni gubici.

Rezerviranja za OKG-ove vezano uz potraživanja od kupaca uvijek se mjere u iznosu ukupnih OKG-ova kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka te imovine.

Prilikom utvrđivanja je li se kreditni rizik financijske imovine značajno povećao od početnog priznavanja i prilikom procjene OKG-ova, Društvo razmatra razumne i činjenične informacije koje su relevantne i dostupne bez dodatnih troškova ili napora. To uključuje kvantitativne i kvalitativne informacije i analize zasnovane na povijesnom iskustvu Društva i informiranoj procjeni kreditne sposobnosti dužnika te uključuje informacije o budućnosti.

Društvo u pravilu smatra da je kreditni rizik financijske imovine znatno porastao ako je proteklo više od 30 dana od njenog dana dospijea te u pravilu smatra da financijska imovina nije nadoknadiva ako nije vjerojatno da će dužnik otplatiti svoje obveze prema Društvu bez da pokretanje radnji poput iskorištenja sredstava osiguranja (ako postoje) postane nužnim ili ako financijska imovina ostane nepodmirena duže od 360 dana od dana dospijea.

Ukupni OKG-ovi koji se očekuju kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine („životni OKG-ovi“) su OKG-ovi koji proizlaze iz svih mogućih nepredviđenih događaja tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Dvanaestomjesečni OKG-ovi su dio OKG-ova koji proizlaze iz slučajeva neplaćanja koji su mogući unutar 12 mjeseci nakon datuma izvještavanja (ili unutar kraćeg razdoblja ako je očekivani vijek trajanja instrumenta kraći od 12 mjeseci).

Maksimalno razdoblje koje se uzima u obzir prilikom procjene OKG-ova je maksimalno ugovoreno razdoblje tijekom kojega je Društvo izloženo kreditnom riziku.

Mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka

OKG-ovi predstavljaju procjenu kreditnih gubitaka koja je ponderirana vjerojatnostima. Kreditni gubici mjere se kao sadašnja vrijednost svih novčanih manjkova (tj. razlike između novčanih tokova na koje Društvo ima pravo u skladu s ugovorom i novčanih tokova koje Društvo očekuje da će stvarno primiti).

OKG-ovi se diskontiraju po efektivnoj kamatnoj stopi predmetne financijske imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.4 Financijski instrumenti (nastavak)

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine (nastavak)

Kreditno umanjena financijska imovina

Na svaki datum izvještavanja Društvo procjenjuje ukoliko postoje osnove za kreditno umanjenje financijske imovine. Financijska imovina kreditno je umanjena kada nastane jedan ili više događaja koji imaju štetan utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od te financijske imovine.

Primjeri dokaza da je potrebno kreditno umanjenje financijske imovine uključuju sljedeće:

- značajne financijske poteškoće dužnika ili izdavatelja;
- kršenje ugovora kao što je kašnjenje u plaćanju obveza;
- vjerojatnost da će dužnik ući u stečaj ili drugu oblik financijske reorganizacije; ili
- nestanak aktivnog tržišta za određenu vrijednosnicu uslijed financijskih poteškoća.

Prezentacija očekivanih kreditnih gubitaka u izvještaju o financijskom položaju

Rezerviranja za OKG-ove financijske imovine po amortiziranom trošku oduzimaju se od bruto knjigovodstvene vrijednosti imovine.

Otpis financijske imovine

Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine otpisuje se ukoliko Društvo razumno ne očekuje povrat financijske imovine bilo u cijelosti bilo djelomično. Društvo u pravilu ne očekuje značajniji povrat otpisanih iznosa.

2.5 Zalihe

Zalihe hrane i pića i trgovačke robe iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

2.6 Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca su iznosi koji se odnose na prodane usluge obavljene u redovnom poslovanju. Ako se naplata očekuje unutar godine dana, potraživanje se prikazuje unutar kratkotrajne imovine, a ako ne, onda se potraživanje prikazuje unutar dugotrajne imovine. Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti.

2.7 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na računima u bankama i sličnim institucijama i gotovog novca u blagajnama, depozita kod banaka po viđenju i ostalih kratkotrajno visoko likvidnih instrumenata s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.8 Najmovi

Društvo je primijenilo MSFI 16 Najmovi koristeći modificirani retroaktivni pristup, usporedni podaci nisu prepravljani te su i dalje prikazani u okviru MRS 17 i IFRIC 4. Pojediniosti o računovodstvenim politikama u skladu s MRS 17 i IFRIC 4 objavljuju se posebno.

Politika primjenjiva od 1. siječnja 2017. godine

Prilikom sklapanja ugovora, Društvo procjenjuje ukoliko ugovor predstavlja ili sadrži najam. Ugovor predstavlja ili sadrži najam ako se njime prenosi pravo upravljanja nad upotrebom predmetne imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. Kako bi procijenilo sadrži li ugovor prijenos prava upravljanja nad upotrebom predmetne imovine, Društvo primjenjuje definiciju najmova propisanu MSFI-em 16.

Ova politika primjenjiva je na najmove koji su sklopljeni nakon 1. siječnja 2017. godine.

i. Kao najmoprimec

Prilikom sklapanja ili izmjena ugovora koji sadrže komponente najma, Društvo raspoređuje naknade iz ugovora na svaku komponentu najma na temelju njene relativne samostalne cijene. Međutim, za najmove nekretnina Društvo je izabralo da ne raspoređuje komponente na one koje nisu najam i evidentirati najmove i povezane stavke koje nisu najmovi kao jedinstvenu komponentu najma.

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i obvezu za najmove na datum početka najma. Imovina s pravom korištenja se početno mjeri po trošku, koji se sastoji od početnog iznosa obveze po najmu prilagođenog za sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije, uvećano za sve izravne početne troškove koji su nastali i procijenjene troškove rastavljanja i uklanjanja odnosne imovine ili obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanja odnosne imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, umanjeno za sva primljena odobrenja za najam.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma, osim ako se do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimec ili ako trošak imovine s pravom korištenja odražava da će najmoprimec iskoristi mogućnost kupnje. U tom slučaju imovina s pravom korištenja će se amortizirati od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka korištenja, koji se utvrđuje na istoj osnovi kao i za slične nekretnine ili opremu. Dodatno, imovina s pravom korištenja se redovito umanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoje, te se usklađuje zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmova koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući kamatnu stopu koja proizlazi iz najma ili, ako se ta stopa ne može izravno utvrditi, graničnu kamatnu stopu zaduživanja Društva. Općenito, Društvo koristi svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu.

Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i radi određene prilagodbe koje odražavaju uvijete iz najma i vrste unajmljene imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.8 Najmovi (nastavak)

Politika primjenjiva od 1. siječnja 2017. godine (nastavak)

i. Kao najmoprimalac (nastavak)

Plaćanja najmova uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju slijedeće

- fiksna plaćanja, uključujući i plaćanja koja su u biti fiksna;
- varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi, koja se početno mjere primjenom indeksa ili stopa koje vrijede na datum početka najma;
- iznose plaćanja za koja se očekuje da će biti plaćena na temelju jamstava za ostatak vrijednosti; i
- očekivanu cijenu opcije izvršenja kupnje za koju je izvjesno da će ju Društvo iskoristiti, plaćanja najmova za opcionalno produljenje trajanja ako je izvjesno da će Društvo iskoristiti mogućnost produljenja, i kazne za prijevremeni raskid najma osim ako je izvjesno da Društvo neće prijevremeno raskinuti najam.

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Ona se ponovno mjeri kada nastanu promjene u budućim plaćanjima najma zbog promjena indeksa ili stopa, ako postoji promjena u procjeni očekivanog iznosa plaćanja na temelju jamstava za ostatak vrijednosti, ako Društvo promjeni svoje procjene hoće li koristiti mogućnost kupovine, produljenja ili raskida ili ako nastanu promjene u plaćanjima najma koja su u biti fiksna. Kada se obveza za najam ponovo mjeri na navedeni način, odgovarajuće izmjene se rade i na knjigovodstvenoj vrijednosti imovine s pravom korištenja, ili se evidentiraju u računu dobiti ili gubitka ukoliko je knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja svedena na nulu. Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja koja nije zadovoljila definicije ulaganja u nekretnine na poziciji 'nekretnine, postrojenja i oprema' i obveze za najmove na poziciji 'kredita i zajmova' u izvještaju o financijskom položaju.

Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti

Društvo je odabralo da ne priznaje imovinu s pravom korištenja i obveze za najmove za najmove imovine niske vrijednosti i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo priznaje plaćanja najmova vezano uz takve najmove kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

Društvo je razmotrilo usvajanje MSFI-ja 16 i zaključilo da taj standard ima minimalan utjecaj na financijske izvještaje Društva, kao što je prikazano u bilješci *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

2.9 Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.10 Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su iznosi koji se odnose na kupljenu robu i usluge u redovnom poslovanju. Ako se plaćanje očekuje unutar godine dana, obveza se prikazuje unutar kratkoročnih obveza, a ako ne, onda se obveza prikazuje unutar dugoročnih obveza. Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

2.11 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika, koji su članovi obveznih mirovinskih fondova, obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika osim jednokratne otpremnine za svakog zaposlenika prilikom njegovog odlaska u mirovinu. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Otpremnine

Obveze za otpremnine priznaju se kada Društvo prekine radni odnos zaposlenika prije normalnog datuma umirovljenja ili odlukom zaposlenika da dragovoljno prihvati prekid radnog odnosa u zamjenu za naknadu. Društvo priznaje obveze za otpremnine kada je dokazivo preuzelo obvezu da prekine radni odnos sa sadašnjim zaposlenicima, na osnovu detaljnog formalnog plana bez mogućnosti da od njega odustane ili osigurava otpremnine kao rezultat ponude da potakne dragovoljno raskidanje radnog odnosa.

(c) Kratkoročna primanja zaposlenih

Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan izvještavanja, kao i za sate rada ostvarene temeljem preraspodjele radnog vremena, a koji nisu iskorišteni do dana izvještavanja.

2.12 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja se ne priznaju za buduće gubitke iz poslovanja.

Tamo gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban odljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost odljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze, korištenjem diskontne stope prije poreza, koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.13 Priznavanje prihoda

MSFI 15 uspostavlja sveobuhvatan okvir za utvrđivanje da li se, kada i koliko prihoda priznaje. Prema MSFI-ju 15, prihodi se priznaju na način koji prikazuje obrazac prijenosa robe i usluga kupcima. Priznati iznos treba odražavati iznos na koji subjekt očekuje da će imati pravo u zamjenu za te proizvode i usluge.

(a) Prihodi od usluga

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over time“).

(b) Hrana i piće

Društvo nudi hranu i piće u hotelskim restoranima, gostima hotela i ostalim gostima. Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge pružene.

Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge izvršene („point in time“).

Ugovorene obveze i politike priznavanja prihoda

Prihod se mjeri na temelju naknade koja je definirana u ugovoru s kupcem. Društvo priznaje prihod kada se prenese kontrolu nad dobrima ili uslugom na kupca

2.14 Zarada po dionici

Zarada po dionici se obračunava dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine.

2.15 Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje na datum izvještavanja na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

2.16 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja poslovni segment je definiran kao sastavni dio subjekta:

- a) koji se bavi poslovnim djelatnostima iz kojih može ostvarivati prihode i imati troškove (uključujući prihode i rashode po transakcijama s drugim sastavnim dijelovima istog subjekta)
- b) čije rezultate poslovanja redovito pregledava glavni donositelj poslovnih odluka kako bi donio odluku o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti uspješnost njegovog poslovanja i
- c) o kojem postoje zasebne financijske informacije.

Uprava promatra Društvo kao jedan poslovni segment koji pruža hotelske usluge u gradu Dubrovniku u Hrvatskoj. Uprava procjenjuje uspješnost poslovanja na razini cijelog Društva i zbog toga financijski izvještaji nemaju definirane dodatne segmente. Društvo posluje isključivo na hrvatskom tržištu, na jednoj lokaciji, u Dubrovniku.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.17 Prva primjena novih standarda koje su na snazi od 1. siječnja 2017. godine

MSFI 16 Najmovi

MSFI 16 uvodi jedinstveni, obračunski, bilančni model najma za najmodavce. Najmoprimac priznaje imovinu prava korištenja koja predstavlja njegovo pravo na korištenje imovine i obveze zakupa koji predstavljaju njezinu obvezu plaćanja zakupa. Postoje izuzeća od priznavanja za kratkoročne najmove i najmove predmeta male vrijednosti. Zakupci i dalje klasificiraju najmove kao financijske ili operativne najmove.

MSFI 16 zamjenjuje postojeće smjernice o najmu, uključujući MRS 17 Najmovi, IFRIC 4 Utvrđivanje sadrži li aranžman najam, operativni najmovi SIC-15 - poticaji i SIC-27 procjena supstancije transakcija koje uključuju pravni oblik zakupa.

Društvo je razmotrilo usvajanje MSFI-ja 16 i zaključilo da taj standard ima minimalan utjecaj na financijske izvještaje Društva.

2.18 Objavljeni standardi koji još nisu usvojeni

Ostali standardi

Za sljedeće izmjene standarda i interpretacija ne očekuje se da će imati značajan utjecaj na nekonsolidirane financijske izvještaje Društva:

- Izmjene u referencama konceptijskog okvira MSFI standarda;
- Definicija poslovne djelatnosti (Izmjene MSFI 3);
- Definicija materijalnosti (Izmjene MRS 1 i MRS 8);
- MSFI 17 Ugovori o osiguranju.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavljaju izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, nego cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

Računovodstvene politike za financijske instrumente se primjenjuju kako slijedi:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| <i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i> | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 528 | 559 | 492 | 303 |
| Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe | 3.200 | 7.500 | 8.300 | 3.000 |
| Novac i novačni ekvivalenti | 6.036 | 1.095 | 957 | 3.504 |
| | 9.764 | 9.154 | 9.749 | 6.807 |
| <i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i> | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 240 | 889 | 913 | 251 |
| Obveze po depozitima | 3.127 | - | 1.482 | 120 |
| Obveze prema povezanim osobama | 2.313 | 2.274 | 3.132 | 3.575 |
| Obveza za isplatu dividende | 18 | - | - | - |
| Obveze prema zaposlenima | 748 | 529 | 436 | 412 |
| Ostale kratkoročne obveze | 107 | 252 | 33 | 10 |
| Obveze po kreditima | 8.385 | 26.844 | 40.165 | 53.019 |
| Odgodeno plaćanje troškova i prihod buduć | 3.443 | 1.617 | 1.621 | 596 |
| | 18.381 | 32.405 | 47.782 | 57.983 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Društvo je izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz euro (EUR). Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija, te priznate imovine i obveza.

Većina prihoda od prodaje u inozemstvu iskazana je eurima. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Na dan 31. prosinca 2019. godine, kada bi euro oslabio/ojačao za 1% u odnosu na kunu (2018.: 1%), a pod pretpostavkom da se ostale varijable ne promijene, neto dobit Društva za godinu bila bi za 904 tisuće kuna viša/niža (2018.: 2.182 tisuće kuna viša/niža, 2017.: 2.097 tisuća kuna viša/niža), uglavnom kao rezultat pozitivnih/ negativnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Tečaj eura na dan 31. prosinca 2019. godine bio je 7,442580 (2018.: 7,417575 kuna, 2017.: 7,513648 kuna).

(ii) Cjenovni rizik

Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo ne posjeduju vlasničke vrijednosnice i nije izloženo cjenovnom riziku. Društvo nije izloženo riziku promjena cijena roba.

(b) Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik Društva da kupac ili druga strana financijskog instrumenta neće izvršiti obvezu te će time uzrokovati nastajanje financijskih gubitaka Društva. Značajan dio kreditnog rizika proizlazi iz potraživanja od kupaca i danih zajmova.

Nije bilo gubitaka od umanjenja vrijednosti financijske imovine i danih zajmova u računu dobiti i gubitka.

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Potraživanja od kupaca | 528 | 559 | 492 | 303 |
| Dani zajmovi i pozajmice | 3.200 | 7.500 | 8.300 | 3.000 |
| Novac i novačni ekvivalenti | 6.036 | 1.095 | 957 | 3.504 |
| Ukupno | 9.764 | 9.154 | 9.749 | 6.807 |

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i ugovorne imovine prema geografskim regijama bila je sljedeća:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Hrvatska | 3.618 | 7.766 | 8.442 | 3.273 |
| Švicarska | 103 | - | - | - |
| Njemačka | 7 | - | 115 | - |
| Turska | - | 248 | - | - |
| Ostalo | - | 45 | 235 | 30 |
| | 3.728 | 8.059 | 8.792 | 3.303 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Kreditni rizik (nastavak)

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i zajmove dane prema vrsti ugovorne strane bila je sljedeća:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Povezana poduzeća - Društva s ograničenom odgovornošću | 3.535 | 7.975 | 8.358 | 3.027 |
| Kartične kuće | 83 | 68 | 54 | 52 |
| Turističke agencije | 110 | 13 | - | - |
| Ostalo | - | 3 | 380 | 224 |
| | 3.728 | 8.059 | 8.792 | 3.303 |

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Dani krediti | | | | |
| Nedospjeli i neispravljeni | 3.200 | 7.500 | 8.300 | 3.000 |
| | 3.200 | 7.500 | 8.300 | 3.000 |
| Potraživanja od kupaca | | | | |
| Nedospjela i neispravljena | 70 | 98 | 33 | 91 |
| Dospjela, ali neispravljena | 458 | 461 | 459 | 212 |
| Dospjela i ispravljena | - | - | - | - |
| Ispravak vrijednosti | - | - | - | - |
| | 528 | 559 | 492 | 303 |

Društvo polaže gotovinu u ugledne banke u Hrvatskoj bez standardiziranog kreditnog rejtinga.

Društvo ima uspostavljene politike kojima se osigurava prodaja proizvoda kupcima s odgovarajućom kreditnom poviješću. Naplata se vrši avansnim plaćanjima, plaćanjima u gotovini ili kreditnim karticama (pojedinačni kupci, odnosno fizičke osobe).

Uprava prati naplativost potraživanja putem izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Potraživanja od kupaca umanjena su kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sve dospjele iznose prema izvornim uvjetima potraživanja. Iznos svih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja umanjen je na njihov nadoknadivi iznos.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Kreditni rizik (nastavak)

Dospjela, a ne umanjena na datum izvještavanja imaju dospjeća kako slijedi:

| | 2019. | 2018. | 2017. | 1. siječnja 2017. |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Do 1-og mjeseca | 30 | 53 | 20 | 11 |
| 1 do 3 mjeseca | 126 | 36 | 389 | 16 |
| 3 do 6 mjeseci | 17 | 81 | 50 | 185 |
| 6 do 12 mjeseci | - | 291 | - | - |
| Više od 12 mjeseci | 285 | - | - | - |
| | 458 | 461 | 459 | 212 |

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca. Uprava mjesečno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza. Uprava smatra kako bi budžetirani operativni novčani tokovi i njihova dospjeća trebali osigurati dovoljna sredstava za podmirenje tekućih obveza kada dospijevaju. Nadalje, Uprava Društva vjeruje da sredstva osiguranja navedena u bilješci *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

Ukupna novčana sredstva dostupna na dan 31. prosinca 2019. godine iznose oko 6 milijuna kuna čime kratkoročni neto novčani deficit iznosi oko 3,6 milijuna kuna. Kako bi zadovoljilo kratkoročne potrebe za financiranjem, Društvo ima ugovorenu kreditnu liniju u iznosu od 3 milijuna kuna kod ugledne banke u Hrvatskoj, koja se po potrebi može aktivirati. Nakon lipnja očekuje se porast novčanih priljeva od gostiju hotela. Tada će se primljeni kredit u cijelosti oplatiti, oslobađajući dodatnih 8 milijuna kuna gotovine u 2021. godini. Navedeno isključuje potencijalni utjecaj ekstremnih okolnosti koje se ne mogu razumno predvidjeti, poput prirodnih katastrofa. Za vezane događaje koji utječu na likvidnost, pogledati bilješku o *Događajima nakon datuma bilance - Koronavirus nakon 31. prosinca 2019. godine*.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Rizik likvidnosti (nastavak)

Tablice u nastavku prikazuje financijsku imovinu i obveze Društva na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne ne diskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca 2019.
(u tisućama kuna)

| | Neto knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | 3 mjeseca ili manje | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|---------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|--------------|--------------|------------|----------------|
| Imovina koja ne nosi kamatu | | | | | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 528 | 528 | 91 | 103 | 334 | - | - | - |
| | 528 | 528 | 91 | 103 | 334 | - | - | - |
| Kamatonosna imovina | | | | | | | | |
| Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe | 3.200 | 3.309 | - | - | - | 3.309 | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 6.036 | 6.036 | 6.036 | - | - | - | - | - |
| | 9.236 | 9.345 | 6.036 | - | - | 3.309 | - | - |
| | 9.764 | 9.873 | 6.127 | 103 | 334 | 3.309 | - | - |

na dan 31. prosinca 2019.
(u tisućama kuna)

| | Neto knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | 3 mjeseca ili manje | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|---|---------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|------------|----------------|
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 240 | 240 | 240 | - | - | - | - | - |
| Obveze po depozitima | 3.127 | 3.127 | - | 3.127 | - | - | - | - |
| Obveze prema povezanim osobama | 2.313 | 2.313 | - | - | 2.313 | - | - | - |
| Obveza za isplatu dividende | 18 | 18 | 18 | - | - | - | - | - |
| Obveze prema zaposlenima | 748 | 748 | 748 | - | - | - | - | - |
| Ostale kratkoročne obveze | 107 | 107 | 107 | - | - | - | - | - |
| Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 3.443 | 3.443 | 410 | - | 3.033 | - | - | - |
| | 9.996 | 9.996 | 1.523 | 3.127 | 5.346 | - | - | - |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze po kreditima | 8.385 | 8.151 | 2.461 | 2.461 | 2.723 | 506 | - | - |
| | 8.385 | 8.151 | 2.461 | 2.461 | 2.723 | 506 | - | - |
| | 18.381 | 18.147 | 3.984 | 5.588 | 8.069 | 506 | - | - |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Rizik likvidnosti (nastavak)

| <i>na dan 31. prosinca 2018.</i> <i>(u tisućama kuna)</i> | Neto knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | 3 mjeseca ili manje | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|---|--|---|--------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Imovina koja ne nosi kamatu | | | | | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 559 | 559 | 559 | - | - | - | - | - |
| | 559 | 559 | 559 | - | - | - | - | - |
| Kamatonosna imovina | | | | | | | | |
| Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe | 7.500 | 7.722 | 5.074 | - | - | 2.648 | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 1.095 | 1.095 | 1.095 | - | - | - | - | - |
| | 8.595 | 8.817 | 6.169 | - | - | 2.648 | - | - |
| | 9.154 | 9.376 | 6.728 | - | - | 2.648 | - | - |
| <i>na dan 31. prosinca 2018.</i> <i>(u tisućama kuna)</i> | | | | | | | | |
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 889 | 889 | 889 | - | - | - | - | - |
| Obveze prema povezanim osobama | 2.274 | 2.274 | - | - | 2.274 | - | - | - |
| Obveza za isplatu dividende | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Obveze prema zaposlenima | 529 | 529 | 529 | - | - | - | - | - |
| Ostale kratkoročne obveze | 252 | 252 | 252 | - | - | - | - | - |
| Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 1.617 | 1.617 | 474 | - | 1.143 | - | - | - |
| | 5.561 | 5.561 | 2.144 | - | 3.417 | - | - | - |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze po kreditima | 26.844 | 27.718 | 3.495 | 3.495 | 12.713 | 7.592 | 423 | - |
| | 26.844 | 27.718 | 3.495 | 3.495 | 12.713 | 7.592 | 423 | - |
| | 32.405 | 33.279 | 5.639 | 3.495 | 16.130 | 7.592 | 423 | - |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Rizik likvidnosti (nastavak)

na dan 31. prosinca 2017.
(u tisućama kuna)

| | Neto knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | 3 mjeseca ili manje | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|---------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|--------------|------------|------------|----------------|
| Imovina koja ne nosi kamatu | | | | | | | | |
| Potraživanja od kupaca | 492 | 492 | 492 | - | - | - | - | - |
| | 492 | 492 | 492 | - | - | - | - | - |
| Kamatonosna imovina | | | | | | | | |
| Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe | 8.300 | 8.678 | - | - | 8.678 | - | - | - |
| Novac i novčani ekvivalenti | 957 | 957 | 957 | - | - | - | - | - |
| | 9.257 | 9.635 | 957 | - | 8.678 | - | - | - |
| | 9.749 | 10.127 | 1.449 | - | 8.678 | - | - | - |

na dan 31. prosinca 2017.
(u tisućama kuna)

| | Neto knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | 3 mjeseca ili manje | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|---|---------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 913 | 913 | 913 | - | - | - | - | - |
| Obveze po depozitima | 1.482 | 1.482 | - | 1.482 | - | - | - | - |
| Obveze prema povezanim osobama | 3.132 | 3.132 | - | - | 3.132 | - | - | - |
| Obveza za isplatu dividende | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Obveze prema zaposlenima | 436 | 436 | 436 | - | - | - | - | - |
| Ostale kratkoročne obveze | 33 | 33 | 33 | - | - | - | - | - |
| Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja | 1.621 | 1.621 | 419 | - | 1.202 | - | - | - |
| | 7.617 | 7.617 | 1.801 | 1.482 | 4.334 | - | - | - |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze po kreditima | 40.165 | 42.432 | 3.676 | 3.676 | 9.056 | 17.905 | 8.119 | - |
| | 40.165 | 42.432 | 3.676 | 3.676 | 9.056 | 17.905 | 8.119 | - |
| | 47.782 | 50.049 | 5.477 | 5.158 | 13.390 | 17.905 | 8.119 | - |

3.2 Procjena fer vrijednosti

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti ili s kojim bi se obveza mogla podmiriti između upućenih i zainteresiranih strana koje djeluju u svom najboljem interesu.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja te obveza prema dobavljačima približna je njihovoj fer vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost posudbi približno je jednaka njihovoj fer vrijednosti zbog tržišnih kamatnih stopa na posudbe.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

(a) Procijenjeni vijek upotrebe dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa. Tijekom 2019., 2018. i 2017. godine nije bilo promjene u amortizacijskim stopama u odnosu na prethodnu godinu.

(b) Nadoknadivost nekretnina, postrojenja i opreme

Uprava je razmotrila nadoknadivi iznos sadašnje vrijednosti osnovnih sredstava koristeći metodu diskontiranog novčanog toka. Uprava će nastaviti pratiti nadoknadivost nekretnina, postrojenja i opreme u budućim razdobljima.

(c) Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je stranka u određenim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom tijeku poslovanja. Uprava koristi procjene kada je poznat vjerojatni ishoda pravnih postupaka na temelju konzultacija s pravnim savjetnicima. Za dodatne detalje vidjeti bilješku *Potencijalne i preuzete obveze*.

(d) Izvještavanje po segmentima

Društvo smatra da postoji jedan operativni segment poslovanja a koji se odnosi na pružanje usluge smještaja u turističkom objektu u Dubrovniku u Hrvatskoj. Uprava ocjenjuje i analizira poslovanje na razini cijelog Društva te stoga u sklopu ovih financijskih izvještaja ne prikazuje poslovanje po segmentima. Društvo upravlja turističkim objektima isključivo u Hrvatskoj na jednom mjestu, Dubrovniku.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI

Izvori prihoda

Društvo generira prihode primarno iz usluga smještaja, prodaje hrane i pića i pružanja pomoćnih hotelskih usluga svojim gostima.

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Prihod od smještaja | 43.922 | 40.076 | 38.682 |
| Prihodi od hrane i pića | 10.884 | 9.851 | 10.069 |
| Prihodi od spa centra | 1.083 | 878 | 874 |
| Ostale usluge | 1.713 | 1.599 | 1.565 |
| | <u>57.602</u> | <u>52.404</u> | <u>51.190</u> |

Prihodi od prodaje Društva mogu se klasificirati ovisno o podrijetlu kupaca:

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | <u>'000 HRK</u> | <u>'000 HRK</u> | <u>'000 HRK</u> |
| Domaći gosti | 689 | 817 | 1.162 |
| Inozemni gosti | 43.233 | 39.259 | 37.520 |
| | <u>43.922</u> | <u>40.076</u> | <u>38.682</u> |

| Inozemni gosti | 2019. | | 2018. | | 2017. | |
|------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | <u>'000 HRK</u> | % | <u>'000 HRK</u> | % | <u>'000 HRK</u> | % |
| Amerika | 19.804 | 46% | 15.799 | 40% | 14.214 | 38% |
| Ujedinjeno Kraljevstvo | 7.229 | 17% | 7.843 | 20% | 7.711 | 21% |
| Francuska | 1.672 | 4% | 840 | 2% | 983 | 3% |
| Australija | 1.305 | 3% | 1.139 | 3% | 1.349 | 4% |
| Kanada | 1.040 | 2% | 863 | 2% | 136 | 0% |
| Njemacka | 1.296 | 3% | 2.600 | 7% | 2.480 | 7% |
| Brazil | 867 | 2% | 474 | 1% | 624 | 2% |
| Ostali | 10.020 | 23% | 9.701 | 25% | 10.022 | 25% |
| | <u>43.233</u> | 100% | <u>39.259</u> | 100% | <u>37.519</u> | 100% |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI (nastavak)

Prihodi od prodaje Društva klasificirani su po prodajnom kanalu i vrsti usluge:

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| <i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i> | | | |
| Individualni gosti | 37.129 | 35.404 | 31.330 |
| Grupe | 5.063 | 2.984 | 3.942 |
| Alotmani | 1.730 | 1.688 | 3.410 |
| | <u>43.922</u> | <u>40.076</u> | <u>38.682</u> |
| <i>Prihodi iz ostalih djelatnosti</i> | | | |
| Prihodi od hrane i pića - pansion dorucak | 2.351 | 2.216 | 2.431 |
| Prihodi od hrane i pića - à la carte | 8.533 | 7.635 | 7.638 |
| Prihodi od usluga gostima | 1.713 | 1.599 | 1.565 |
| Prihodi od spa centra | 1.083 | 878 | 874 |
| | <u>13.680</u> | <u>12.328</u> | <u>12.508</u> |
| <i>Ukupno prihodi od prodaje</i> | <u>57.602</u> | <u>52.404</u> | <u>51.190</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 6 – TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

| Troškovi sirovina i materijala | 2019. '000 HRK | 2018. '000 HRK | 2017. '000 HRK |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Troškovi hrane i pića | 2.733 | 3.006 | 2.873 |
| Električna energija | 803 | 824 | 722 |
| Plin i gorivo | 246 | 218 | 233 |
| Utrošeni materijal | <u>1.271</u> | <u>1.096</u> | <u>1.339</u> |
| | <u>5.053</u> | <u>5.144</u> | <u>5.167</u> |
| Ostali vanjski troškovi | | | |
| Troškovi upravljanja | 3.026 | 2.819 | 3.218 |
| Marketing | 1.921 | 2.767 | 3.841 |
| Održavanje | 1.474 | 1.024 | 753 |
| Profesionalne usluge | 449 | 825 | 72 |
| Komunalne usluge i naknade | 904 | 914 | 822 |
| Intelektualne usluge | 716 | 392 | 653 |
| Troškovi koncesija | 45 | 82 | - |
| Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte | 142 | 183 | 111 |
| Troškovi zakupnina | 82 | 47 | 147 |
| Ostale vanjske usluge | <u>256</u> | <u>145</u> | <u>568</u> |
| | <u>9.015</u> | <u>9.198</u> | <u>10.185</u> |

Troškovi koncesija priznaju se u skladu s MSFI 16 te su podijeljene na fiksnu i varijabilnu komponentu. Fiksna komponenta prikazana je kao imovina s pravom korištenja kao što je prikazano u bilješci *Nekretnine, postrojenja i oprema* dok je varijabilni dio prikazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano u ovoj bilješci.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI OSOBLJA

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Bruto plaće i nadnice | 12.229 | 12.049 | 10.457 |
| Doprinosi na plaće | 1.884 | 2.012 | 1.724 |
| | <u>14.113</u> | <u>14.061</u> | <u>12.181</u> |

Troškovi osoblja u 2019. godini uključuju 2.386 tisuće kuna (2018.: 2.324 tisuće kuna, 2017.: 2.008 tisuća kuna) obveznih doprinosa za mirovinsko osiguranje.

Prosječan broj zaposlenih u 2019. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 79 (2018.: 75, 2017.:71).

BILJEŠKA 8 – OSTALI TROŠKOVI

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Agencijske provizije | 2.455 | 2.256 | 3.096 |
| Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica | 772 | 775 | 791 |
| Naknada troškova zaposlenima | 1.221 | 1.456 | 522 |
| Reprezentacija | 351 | 380 | 439 |
| Članarine, doprinosi i porezi | 109 | 312 | 415 |
| Premije osiguranja | 325 | 319 | 349 |
| Troškovi rezerviranja | - | - | 60 |
| Ostali troškovi | 733 | 677 | 348 |
| | <u>5.966</u> | <u>6.175</u> | <u>6.020</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 9 – NETO FINANCIJSKI PRIHODI/(RASHODI)

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Financijski prihodi | | | |
| Prihod od kamata | 136 | 274 | 78 |
| Pozitivne tečajne razlike | 166 | 809 | 1.351 |
| | <u>302</u> | <u>1.083</u> | <u>1.429</u> |
| Financijski rashodi | | | |
| Troškovi kamata | 1.020 | 1.854 | 1.987 |
| Negativne tečajne razlike | 346 | 420 | 952 |
| | <u>1.366</u> | <u>2.274</u> | <u>2.939</u> |
| Neto financijski rashodi | <u>(1.064)</u> | <u>(1.191)</u> | <u>(1.510)</u> |

BILJEŠKA 10 – POREZ NA DOBIT

Usklada poreza na dobit:

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Gubitak prije poreza | <u>15.029</u> | <u>8.171</u> | <u>7.606</u> |
| Porezna korist po stopi od 18% | 2.705 | 1.471 | 1.369 |
| Porezno nepriznati troškovi | 135 | 90 | 47 |
| Neoporezivi prihodi | (23) | (15) | (2) |
| Porez na dobit | <u>2.817</u> | <u>1.546</u> | <u>1.414</u> |
| <i>Efektivna stopa</i> | 19% | 19% | 19% |

BILJEŠKA 11 – ZARADA PO DIONICI U KUNAMA - osnovna i razrijeđena

Osnovna zarada po dionici

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit koja pripada dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| | '000 HRK | '000 HRK | '000 HRK |
| Dobit za godinu (u tisućama kuna) | <u>12.212</u> | <u>6.625</u> | <u>6.192</u> |
| Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovna i razrijeđena) | 830.019 | 830.019 | 830.019 |
| Zarada po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama) | <u>14,71</u> | <u>7,98</u> | <u>7,46</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 12 – NEMATERIJALNA IMOVINA

| | Software '000 HRK |
|---|------------------------------------|
| NABAVNA VRIJEDNOST | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>192</u> |
| Povećanja | 461 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>653</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2018. | <u>653</u> |
| Povećanja | 367 |
| Transfer | 53 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>1.073</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2019. | <u>1.073</u> |
| Povećanja | 55 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>1.128</u> |
| AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>192</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>192</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2018. | <u>192</u> |
| Amortizacija tijekom godine | 106 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>298</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2019. | <u>298</u> |
| Amortizacija tijekom godine | 148 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>446</u> |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>-</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>461</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>775</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>682</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 13 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

| | Zemljište '000 HRK | Građevinski objekti '000 HRK | Postrojenja i oprema '000 HRK | Imovina u pripremi i dani pre dujmovi '000 HRK | Ukupno '000 HRK |
|---|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------|
| NABAVNA VRIJEDNOST | | | | | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>10.083</u> | <u>137.238</u> | <u>24.241</u> | <u>-</u> | <u>171.562</u> |
| Povećanja | - | 4 | 1.001 | 470 | 1.475 |
| Transfer | - | 447 | 7 | (454) | - |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>10.083</u> | <u>137.689</u> | <u>25.249</u> | <u>16</u> | <u>173.037</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2018. | <u>10.083</u> | <u>137.689</u> | <u>25.249</u> | <u>16</u> | <u>173.037</u> |
| Povećanja | - | 396 | 397 | 784 | 1.577 |
| Transfer | - | - | - | (53) | (53) |
| Otuđenja | - | - | (463) | - | (463) |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>10.083</u> | <u>138.085</u> | <u>25.183</u> | <u>747</u> | <u>174.098</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2019. | <u>10.083</u> | <u>138.085</u> | <u>25.183</u> | <u>747</u> | <u>174.098</u> |
| Povećanja | - | 823 | 331 | 418 | 1.572 |
| Transfer | - | 56 | 11 | (67) | - |
| Otuđenja | - | - | (596) | - | (596) |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>10.083</u> | <u>138.964</u> | <u>24.929</u> | <u>1.098</u> | <u>175.074</u> |
| AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI | | | | | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>-</u> | <u>21.767</u> | <u>12.961</u> | <u>-</u> | <u>34.728</u> |
| Amortizacija tijekom godine | - | 5.513 | 3.522 | - | 9.035 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>-</u> | <u>27.280</u> | <u>16.483</u> | <u>-</u> | <u>43.763</u> |
| Stanje na dan 1. siječnja 2018. | <u>-</u> | <u>27.280</u> | <u>16.483</u> | <u>-</u> | <u>43.763</u> |
| Amortizacija tijekom godine | - | 5.525 | 3.266 | - | 8.791 |
| Otuđenja | - | - | (430) | - | (430) |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>-</u> | <u>32.805</u> | <u>19.319</u> | <u>-</u> | <u>52.124</u> |
| Stanje dan 1. siječnja 2019 | <u>-</u> | <u>32.805</u> | <u>19.319</u> | <u>-</u> | <u>52.124</u> |
| Amortizacija tijekom godine | - | 5.603 | 2.128 | - | 7.731 |
| Umanjenje vrijednosti | - | - | (549) | - | (549) |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>-</u> | <u>38.408</u> | <u>20.898</u> | <u>-</u> | <u>59.306</u> |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | | | | |
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | <u>10.083</u> | <u>115.471</u> | <u>11.280</u> | <u>-</u> | <u>136.834</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | <u>10.083</u> | <u>110.409</u> | <u>8.766</u> | <u>16</u> | <u>129.274</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | <u>10.083</u> | <u>105.280</u> | <u>5.864</u> | <u>747</u> | <u>121.974</u> |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | <u>10.083</u> | <u>100.556</u> | <u>4.031</u> | <u>1.098</u> | <u>115.768</u> |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 13 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (nastavak)

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci *Obveze za kredite*.

Na dan 31. prosinca 2019. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 969 tisuća kuna, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro koje ne zadovoljavaju definiciju ulaganja u nekretnine. Prilikom mjerenja obveza za najam, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. siječnja 2017. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa iznosi 3% na unajmljenom pomorskom dobru i 4,92% na vozilima

BILJEŠKA 14 – DANI ZAJMOVI I POZAJMICE

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Dani zajmovi pozajmice po amortiziranom trošku | | | | |
| Povezanim poduzećima | <u>3.200</u> | <u>7.500</u> | <u>8.300</u> | <u>3.000</u> |

Na dan 31. prosinca 2019. godine dani krediti povezanom društvu Dogus Marina Hoteli d.o.o., Šibenik iznosili su 3,2 milijuna kuna (2018.: 7,5 milijuna kuna, 2017.: 8,3 milijuna kuna). Krediti su odobreni uz kamatnu stopu od 3,96% (2018.: 4,5%, 2017.: 4,97%) te je otplata dospjela tijekom 2019. godine

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 15 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Potraživanja od kupaca | 193 | 84 | 434 | - |
| Potraživanja od kupaca unutar Grupe | 335 | 475 | 58 | 463 |
| Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja | - | - | - | (160) |
| | <u>528</u> | <u>559</u> | <u>492</u> | <u>303</u> |
| Potraživanja od države i državnih institucija | 47 | 3 | 58 | 5 |
| Ostala potraživanja | 189 | 269 | 324 | 184 |
| | <u>236</u> | <u>272</u> | <u>382</u> | <u>189</u> |

BILJEŠKA 16 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Novac u banci | 6.035 | 1.094 | 956 | 3.503 |
| Novac u blagajni | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | <u>6.036</u> | <u>1.095</u> | <u>957</u> | <u>3.504</u> |

BILJEŠKA 17 – KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Upisani kapital | 83.002 | 83.002 | 83.002 | 83.002 |
| Kapitalne pričuve | 3.856 | 3.856 | 3.856 | 3.856 |
| Zakonske pričuve | 388 | 56 | - | - |
| Ostale pričuve | 372 | 372 | 372 | 372 |
| Zadržani dobiti / (gubici) | 15.425 | 7.695 | 1.126 | (5.066) |
| | <u>103.043</u> | <u>94.981</u> | <u>88.356</u> | <u>82.164</u> |

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2019. godine iznosi 83.002 tisuća kuna i sastoji se od 830.019 redovnih dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici.

Kapitalne pričuve u iznosu od 3.856 tisuća kuna stvorene su u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. pričuve. Ova pričuva je raspodjeljiva.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 17 – KAPITAL I REZERVE (nastavak)

Zakonske pričuve formiraju se sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, koji zahtjeva da se 5% dobiti za godinu prenese u ovu rezervu dok ona ne dosegne 5% izdanog temeljnog kapitala. Povećanje tokom godine predstavlja raspodjelu dobiti prošle godine. Ova pričuva nije raspodjeljiva.

Ostale pričuve odnose se na iznose izdvojene iz dobiti za godinu u razdobljima koja su prethodila potpunom preuređenju hotela koje je započelo 2007. godine. Ova pričuva nije raspodjeljiva.

Struktura dioničara je prikazana u sljedećoj tablici:

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK |
|---------------------------|--|--|--|
| Martimus B.V. | 51,00% | 0,00% | 0,00% |
| Dogus Croatia d.o.o. | 38,60% | 89,60% | 89,60% |
| CERP / Republika Hrvatska | 6,24% | 6,24% | 6,50% |
| Ostali | 4,16% | 4,16% | 3,90% |
| | 100% | 100% | 100% |

Krajnji vlasnik Društva je Martimus B.V., koji je u vlasništvu g. Ferit Sahenka. U 2018. i 2017. godini krajnji vlasnik Društva je Dogus Holding A.S koji je u krajnjem vlasništvu pojedinaca iz turske obitelji Sahenk.

BILJEŠKA 18 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|--|--|--|--|---|
| <i>Kratkoročne obveze iz poslovanja</i> | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 240 | 889 | 913 | 251 |
| Obveze prema povezanim osobama | 2.313 | 2.274 | 3.132 | 3.575 |
| Obveze po depozitima | 3.127 | - | 1.482 | 120 |
| Obveze za porez na dobit | 1.433 | 602 | 1.409 | - |
| Obveze za predujmove | 2.285 | 2.703 | 1.024 | 2.284 |
| Obveze prema zaposlenima | 748 | 529 | 436 | 412 |
| Obveze za poreze, doprinose i | 597 | 475 | 305 | 351 |
| Obveza za isplatu dividende | 18 | - | - | - |
| Ostale kratkoročne obveze | 107 | 252 | 33 | 10 |
| | 10.868 | 7.724 | 8.734 | 7.003 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 19 – OBVEZE ZA KREDITE

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Dugoročne obveze | | | | |
| Hrvatska banka za obnovu i razvoj (i) | 320 | 7.527 | 16.928 | 26.385 |
| Kent banka (ii) | - | - | 5.685 | 11.300 |
| Kent banka revolving (iii) | - | - | 2.000 | - |
| Financijski najam - dugoročni dio | 557 | 312 | 512 | 408 |
| | <u>877</u> | <u>7.839</u> | <u>25.125</u> | <u>38.093</u> |
| Kratkoročne obveze | | | | |
| Hrvatska banka za obnovu i razvoj (i) | 7.232 | 9.184 | 9.303 | 9.358 |
| Kent banka (ii) | - | 5.612 | 5.548 | 5.448 |
| Kent banka revolving (iii) | - | 4.000 | - | - |
| Ostalo | - | 15 | 1 | - |
| Financijski najam - kratkoročni dio | 276 | 194 | 188 | 120 |
| | <u>7.508</u> | <u>19.005</u> | <u>15.040</u> | <u>14.926</u> |

- (i) Otplata je ugovorena kroz 32 tromjesečne rate uz kamatnu stopu od 4% godišnje do 31. prosinca 2020. godine i 30. lipnja 2021. godine. Kao sredstvo osiguranja upisana je hipoteka u korist banke nad nekretninama Društva.
- (ii) Otplata glavnice ugovorena je kroz 30 rata (sa dospeljem 31.5., 30.6., 31.7., 31.8., 30.9. i 31.10. svake godine) od kojih prva dospeljeva 2015. godine, dok posljednja dospeljeva 2019. godine. Ugovorena varijabilna kamatna stopa je 3-mjesečni Euribor + 5,5% godišnje.
- (iii) Revolving kredit za potrebne radnog kapitala.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 19 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)

Usklada kretanja obveza s novčanim tokovima od financijskih aktivnosti prikazana je u nastavku:

| | Obveze '000 HRK |
|--|----------------------------------|
| Stanje na dan 1. siječnja 2017. | 53.019 |
| Primici od posudbi | 2.000 |
| Otplate posudbi | (14.614) |
| Otplate leasinga | (303) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (12.917) |
| Utjecaji promjene tečaja | 63 |
| Ostale promjene | |
| Trošak kamata | 1.987 |
| Novčani izdaci za kamate | (1.987) |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | - |
| Stanje na dan 31. prosinca 2017. | 40.165 |
| Stanje na dan 1. siječnja 2018. | 40.165 |
| Primici od posudbi | 2.000 |
| Otplate posudbi | (14.648) |
| Otplate leasinga | (187) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (12.835) |
| Utjecaji promjene tečaja | (501) |
| Ostale promjene | |
| Trošak kamata | 1.854 |
| Novčani izdaci za kamate | (1.839) |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 15 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2018. | 26.844 |
| Stanje na dan 1. siječnja 2019. | 26.844 |
| Primici od posudbi | - |
| Otplate posudbi | (19.095) |
| Otplate leasinga | (273) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (19.368) |
| Utjecaji promjene tečaja | 752 |
| Ostale promjene | |
| Trošak kamata | 1.020 |
| Novčani izdaci za kamate | (863) |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 157 |
| Stanje na dan 31. prosinca 2019. | 8.385 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 20 – REZERVIRANJA

| | 31. prosinca 2019. '000 HRK | 31. prosinca 2018. '000 HRK | 31. prosinca 2017. '000 HRK | 1. siječnja 2017. '000 HRK |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Rezerviranja za sudske sporove | <u>1.434</u> | <u>1.656</u> | <u>1.653</u> | <u>1.592</u> |
| | <u>1.434</u> | <u>1.656</u> | <u>1.653</u> | <u>1.592</u> |

Društvo je branjenik u određenom broju sudskih sporova. Temeljem najbolje procjene Uprave i pravnih savjetnika Društva napravljena je rezervacija za sudske sporove za koje je vjerojatno da će rezultirati gubitkom za Društvo.

BILJEŠKA 21 – ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

| | Obračunati troškovi '000 HRK | Neiskorišteni godišnji odmor '000 HRK | Ukupno '000 HRK |
|----------------------------------|------------------------------------|---|---------------------|
| Na dan 1. siječnja 2017. | 68 | 528 | 596 |
| Nastalo u razdoblju | 1.202 | 419 | 1.621 |
| Ukinuto u razdoblju | <u>(68)</u> | <u>(528)</u> | <u>(596)</u> |
| Na dan 31. prosinca 2017. | <u>1.202</u> | <u>419</u> | <u>1.621</u> |
| Na dan 1. siječnja 2018. | 1.202 | 419 | 1.621 |
| Nastalo u razdoblju | 1.143 | 474 | 1.617 |
| Ukinuto u razdoblju | <u>(1.202)</u> | <u>(419)</u> | <u>(1.621)</u> |
| Na dan 31. prosinca 2018. | <u>1.143</u> | <u>474</u> | <u>1.617</u> |
| Na dan 1. siječnja 2019. | 1.143 | 474 | 1.617 |
| Nastalo u razdoblju | 3.220 | 410 | 3.630 |
| Ukinuto u razdoblju | <u>(1.330)</u> | <u>(474)</u> | <u>(1.804)</u> |
| Na dan 31. prosinca 2019. | <u>3.033</u> | <u>410</u> | <u>3.443</u> |

Na dan 31. prosinca 2019. godine odgođeno plaćanje troškova uključuje 3.026 tisuća kuna (2018. : 1.120 tisuća kuna, 2017: 1.157 tisuća kuna) troškova naknada za upravljanje kao što je prikazano u bilješci *Troškovi materijala i usluga*.

BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

22.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema državnim institucijama čini pomorsko dobro. Proces za dobivanjem koncesijskog odobrenja za korištenje ovog pomorskog dobra finaliziran je tijekom srpnja 2018. godine te je rezultirao budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa. Varijabilni iznos prikazan je u bilješci Troškovi materijala i usluga.

22.2 Izdane garancije

Politika tvrtke je izdavati sredstva osiguranja samo povezanim osobama ili za vlastite obveze.

Društvo je izdalo nekoliko garancija i drugih sredstva osiguranja bankama i dobavljačima u svoje ime ili u ime povezanih osoba u ukupnom iznosu od 0,6 milijuna eura (31. prosinca 2018.: 4,4 milijuna eura, 31. prosinca 2017.: 3,4 milijuna eura).

Nadalje, na dan 31. prosinca 2018. godine Društvo je bilo jamac platac prema bankovnom ugovoru o kreditu povezane strane, koji je krajem siječnja 2019. godine u potpunosti podmiren od povezane strane te je navedeno jamstvo time isteklo.

22.3 Ugovorne obveze

Najam

Na dan 31. prosinca 2019. godine ugovorne obveze Društva koje se odnose na ugovore o najmu (uključujući kamate) iznosile su 993 tisuća kuna (31. prosinca 2018.: 534 tisuća kuna, 31. prosinca 2017.: 756 tisuća kuna).

Naknada za upravljanje

U siječnju 2017. godine Društvo je potpisalo ugovor o usluzi upravljanja s Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. gdje se naknada određuje na tri razine. Osnovna naknada za uslugu određena je kao 5% neto poslovnih prihoda, poticajna naknada koja se računa kao postotak prilagođene bruto operativne dobiti te tehnička naknada koje se računa kao postotak kapitalnih izdataka i nabavke osnovnih sredstava. Tijekom 2018. godine potpisan je aneks originalnom ugovoru pri čemu se osnovna naknada smanjuje za 25%.

Ovi ugovori o naknadama za upravljanje rezultirat će ugovornim troškovima za buduća razdoblja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE (nastavak)

22.3 Ugovorne obveze (nastavak)

Naknade za marketing i usluge

Do 2019. godine Društvo je imalo na snazi sporazume o marketingu i pružanju usluga s Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. za pružanje usluga promocije, oglašavanja i marketinga koje će se provoditi širom svijeta, te Dogus Otel Yatirimlari ve Turizm A.S.to također pruža savjetodavne usluge u pogledu upravljanja pravnim i administrativnim procesima, određivanja strateškog cilja, plana ulaganja i upravljanja rizikom. Oba ugovora više ne vrijede od 2019. godine i ne očekuju se daljnji troškovi.

22.4 Sudski sporovi

Društvo je tuženik u određenom broju sudskih sporova. Temeljem pravnih savjeta napravljena je rezervacija, koju Društvo smatra razumnom i dostatnom u ovim okolnostima. Društvo je branjenik u određenom broju ostalih sudskih sporova. Za ove sporove nije priznata rezervacija u financijskim izvještajima, budući da Uprava i pravni savjetnici smatraju da nije vjerojatno da će navedeni sporovi rezultirati gubitkom za Društvo.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Transakcije između Društva i povezanih osoba prikazane su unutar stavaka izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i izvještaju o financijskom položaju i prikazane su u tablici ispod:

| | 2019. | 2018. | 2017. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | '000 kn | '000 kn | '000 kn |
| Prihodi | | | |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | 136 | 244 | 78 |
| Antur | 1 | 230 | 28 |
| Dogus Otel I | 11 | 151 | - |
| | 148 | 625 | 106 |
| Troškovi | | | |
| Dogus Otel I. (troškovi upravljanja) | 3.538 | 5.027 | 6.037 |
| Antur | 29 | 24 | 74 |
| Marina Dalmacija d.o.o. | 4 | 13 | 37 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | 21 | - | 4 |
| Mercati | - | - | 5 |
| Dogus Croatia d.o.o. | 62 | 172 | 51 |
| | 3.654 | 5.236 | 6.208 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

| | 31. prosinca 2019. '000 kn | 31. prosinca 2018. '000 kn | 31. prosinca 2017. '000 kn |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Potraživanja | | | |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. - glavnica | 3.200 | 7.500 | 8.300 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. - kamata | 335 | 198 | 58 |
| Dogus Otel I. | - | 29 | - |
| Antur | - | 248 | - |
| | 3.535 | 7.975 | 8.358 |
| Kratkoročne obveze | | | |
| Dogus Otel I. (troškovi upravljanja) | 5.300 | 3.336 | 4.190 |
| Antur | 13 | 27 | 57 |
| Dogus Croatia d.o.o. | 3 | 22 | 5 |
| Dogus Marina Hoteli d.o.o. | 8 | - | 7 |
| Marina Dalmacija d.o.o. | 5 | 10 | 37 |
| | 5.329 | 3.395 | 4.296 |

Ključno poslovodstvo

Na dan 31. prosinca 2019. godine Upravu sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2017. i 2018.: 2 člana).

| <i>(u tisućama kuna)</i> | 2019. '000 HRK | 2018. '000 HRK | 2017. '000 HRK |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Primanja Uprave | | | |
| Neto plaće | 655 | 705 | 598 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 131 | 125 | 121 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 176 | 202 | 174 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 285 | 343 | 287 |
| | 1.247 | 1.375 | 1.180 |

Ključno poslovodstvo Društva sastoji se od 5 direktora - direktora odjela za smještaj, direktora financija, direktora hrane i pića, direktora prodaje i marketinga te direktora ljudskih resursa.

| | 2019. '000 HRK | 2018. '000 HRK | 2017. '000 HRK |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Primanja ključnog managementa | | | |
| Neto plaće | 948 | 901 | 814 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 295 | 274 | 240 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 244 | 237 | 206 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 232 | 206 | 117 |
| | 1.719 | 1.618 | 1.377 |

Nadzorni odbor nije primio naknadu za svoje usluge.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 24 – PRVA PRIMJENA MSFI

Kao što je navedeno u bilješci Sažetak značajnih računovodstvenih politika, ovi financijski izvještaji su pripremljeni u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija. Računovodstvene politike navedene u bilješci Sažetak značajnih računovodstvenih politika primijenjene su u pripremi financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine.

Društvo je od 1. siječnja 2017. godine usvojilo Međunarodne standarde financijskog izvještavanja. Financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine pripremani su u skladu sa Hrvatskim standardima financijskoga izvještavanja („HSFI“).

Objašnjenje utjecaja reklasifikacija u izvještaju o financijskom položaju, sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku s prvom primjenom MSFI-ja 1. siječnja 2017 godine je prikazana ispod:

- Unaprijed plaćeni troškovi u iznosu od 92 tisuća kuna prikazani kao zasebna stavka u HSFI-u reklasificirani su kao unaprijed plaćeni troškovi i obračunani prihod unutar kratkotrajne imovine u skladu s MSFI.
- Temeljni kapital u iznosu od 86.858 tisuća kuna prikazan u skladu s HSFI-om je reklasificiran kao temeljni kapital u iznosu od 83.002 tisuće kuna te kao kapitalne pričuve u iznosu od 4.228 tisuća kuna u skladu s MSFI
- Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu od 596 tisuća kuna prikazani kao zasebna stavka u HSFI-u reklasificirani su kao odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja unutar kratkoročnih obveza prema MSFI.
- Prikazano unutar izvještaja o novčanom toku, promjene potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja u iznosu od 20 tisuća kuna klasificirane su iz neto novca iz poslovnih aktivnosti u primljene kamate unutar neto novčani izdataka iz investicijskih aktivnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Izdana nova jamstva

U ožujku 2020. godine Društvo je postalo jamac platak za kredit od povezane strane i solidarno je i pojedinačno odgovorno za cjelokupni iznos u visini od 10.136 tisuća eura.

Koronavirus nakon 31. prosinca 2019 godine

Nakon 31. prosinca 2019. godine, u siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe s potencijalnim dalekosežnim posljedicama na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Trenutno, glavne zemlje svijeta su ili uvele ili su u postupku uvođenja dalekosežnih karantena i zabrana putovanja te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode u predstojećoj turističkoj sezoni 2020. godine.

Uprava Društva očekuje kako će uspješno ublažiti negativne učinke ovih događaja pažljivim nadzorom knjige rezervacija za nadolazeću sezonu te prilagođavanjem cijena, strukture troškova i marketinške politike (sniženja cijena, preraspodjela marketinških aktivnosti u manje pogođene zemlje, itd.) uz odgađanje kapitalnih izdataka.

Na makro razini Vlade u Europi i širom svijeta interveniraju na do sada neviđenim razinama kako bi podržale društva pogođena epidemijom. Predložene mjere uključuju financijsku potporu društvima i zaposlenicima kao i porezne olakšice. Vlade su brzo reagirale na uvođenje novih krugova kvantitativnog ublažavanja i drugih paketa stimulacija. Banke i drugi zajmodavci pripremaju se za dodatnu podršku zajmoprimcima u obliku odgađanja plaćanja kamata i glavnica. Uprava je u redovnom kontaktu s zajmodavcima Društva te ih redovito informira o planiranim poslovnim rezultatima.

Trenutno širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kako bi reagiralo na novonastalu situaciju, Društvo je razmotrilo razne mjere koje su navedene u nastavku.

Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini. Tijekom preliminarnih analiza Društvo je zabilježilo inicijalni pad rezervacija od nekih 10% (uključujući i otkaze rezervacija), s trendom značajnog porasta u doglednoj budućnosti. Od budžetiranih novčanih priljeva za 2020. godinu. Društvo trenutno očekuje gubitak od nekih 60% novčanih priljeva budžetiranih za predsezonske mjesece (ožujak-lipanj) te nekih 40%-50% novčanih priljeva predviđenih za visoku sezonu (srpanj-kolovoz). Uprava vjeruje kako će se smanjenja novčanih priljeva smanjiti u postsezonskom razdoblju (rujan-studeni) kada se očekuje smirivanje virusne epidemije te Uprava očekuje da će izgubiti u prosjeku 20%-25% inicijalno budžetiranih priljeva u ta dva mjeseca. Ukupno, za 2020. godine može se očekivati kako će se novčani priljevi smanjiti za nekih 42%.

Društvo je pripremio i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.

BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (nastavak)

Koronavirus nakon 31. prosinca 2019 godine (nastavak)

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo planira poduzeti ili je već poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- odgoditi ili otkazati sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela prije samog otvaranja hotela, u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova (odgođeni seminari za edukaciju zaposlenika, ponovna procjena mjesečnih ugovora s kooperantima kako bi se prilagodila dinamika pružanja usluga prema potrebi umjesto standardnih mjesečnih plaćanja, pregovaranje s dobavljačima o nižim cijenama i pružateljima usluga);
- otvaranje hotela će se odgoditi za određeno razdoblje, ovisno o broju rezervacija gostiju, kako bi se optimizirale plaće i operativni troškovi;
- zapošljavanje sezonskih zaposlenika privremeno je obustavljeno zbog odgađanja otvaranja hotela te se razmatra smanjenje plaća zaposlenih u periodu do otvaranja hotela. Društvo prati državne mjere u vezi s očuvanjem radnih mjesta i ponovno će uspostaviti redovne uvjete čim to bude izvedivo;
- opsežnije marketinške kampanje u zemljama koje nisu ozbiljno pogođene pojavom koronavirusa;
- za značajne otkaze smještaja nude se alternativni datumi u post sezoni kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva te se dugogodišnjim poslovnim partnerima nudi mogućnost da svoje rezervacije prenesu na sljedeću godinu.

Na datum izvještavanja, kratkoročne obveze Društva premašuju kratkotrajnu imovinu za 11.096 tisuća kuna (31. prosinca 2018.: 18.273 tisuća kuna, 31. prosinca 2017.: 14.601 tisuća kuna).

Prema pesimističnom scenariju, Društvo očekuje kako će 2020. godinu završiti s novčanim deficitom od oko 1,7 milijuna eura. Ovisno o raznim mjerama za koje Društvo opravdano očekuje da će vjerovnici usvojiti, Uprava vjeruje kako će moći odgoditi otprilike 1,8 milijuna eura plaćanja kroz odgodu podmirivanja naknada za upravljanje, glavnice zajma i kamata te predujmova poreza na dobit. Imajući na umu da Društvo ima na raspolaganju dodatnu neiskorištenu kreditnu liniju u iznosu od nekih 0,4 milijuna eura, Uprava vjeruje kako će, čak i uz smanjenje predviđenih operativnih novčanih tokova, imati dovoljno sredstava za podmirivanje tekućih obveza kako dospijevaju.

Nadalje, kako je navedeno u odjeljku „Izdana nova jamstva“ ove bilješke te poslije datuma bilance, Društvo je postalo jamac platac za kredit od povezane strane i solidarno je i pojedinačno odgovorno za cjelokupni iznos u visini od 10.136 tisuća eura.

Bilo kakvi učinci rezerviranja za jamčeni iznos nisu uzeti u obzir pri izračunu neto novčanih tokova pošto Uprava razumije kako će povezano društvo, Dogus Marina Hoteli d.o.o., biti uspješno u pregovorima s bankom o uvjetima kredita te isti neće postati naplativ na zahtjev od strane banke. Ukoliko ovi pregovori ne budu uspješni, postoji mogućnost kako će Društvo imati dodatne obveze ukoliko se aktiviraju jamstva.

Trenutno se ne može predvidjeti krajnji ishod navedene situacije. Sukladno tome, postoji značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili uvjetima koji mogu stvoriti značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi poslovati po načelu vremenske neograničenosti poslovanja.

2. STATUT IZDAVATELJA



S T A T U T

**VILLA DUBROVNIK d.d.,
Dubrovnik**

(Pročišćeni tekst od 27.6.2016.g.)

Na temelju članka 301. stavak 1. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne Novine br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15), Izvanredna Glavna skupština VILLE DUBROVNIK hotelijersko turistički-agencijsko dioničkog društva, dana 27. lipnja 2016. godine donijela je izmjene i dopune Statuta, a Nadzorni odbor Društva utvrdio je njegov pročišćeni tekst koji glasi:

STATUT

VILLE DUBROVNIK

hotelijersko turistički-agencijskog dioničkog društva

I. UVODNA ODREDBA

Članak 1.)

VILLA DUBROVNIK hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo Dubrovnik (u daljnjem tekstu: Društvo) nastalo je pretvorbom Hotelsko-turističkog poduzeća "Villa Dubrovnik" p.o. Dubrovnik, temeljem potvrde Hrvatskog fonda za privatizaciju broj: 306-02/93-03/18-10/10 od 31.12.1993. godine.

Ovim Statutom uređuju se temeljna pravila glede pravnog statusa i ustrojstva Društva, pravila o međusobnim odnosima dioničara i Društva, te ostala pitanja značajna za rad dioničkog društva.

II. TVRTKA I SJEDIŠTE

Članak 2.)

Društvo će poslovati pod sljedećom tvrtkom:

VILLA DUBROVNIK hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo.

Skraćena oznaka tvrtke glasi:

VILLA DUBROVNIK d.d.

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6.

Članak 3.)

Odluku o promjeni tvrtke i sjedišta Društva donosi Glavna skupština u postupku koji je zakonom i ovim Statutom određen za donošenje odluke o promjeni Statuta. Potanju adresu Statuta u mjestu sjedišta određuje Uprava uz suglasnost Nadzornog odbora.

III. PREDMET POSLOVANJA

Članak 4.)

Društvo će obavljati sljedeće djelatnosti:

61.10.3 Taksiprijevoz na vodi

* Frizerski salon i saloni za uljepšavanje

* Djelatnost za njegu i održavanje tijela

* Prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu, te prijevoz za vlastite potrebe

* Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja

* Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (catering)

- * Kupnja i prodaja robe
- * Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * Zastupanje inozemnih i domaćih tvrtki i osoba
- * Poslovanje nekretninama
- * Posredovanje u prometu nekretninama
- * Iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * Iznajmljivanje plovila (charter)
- * Rent-a-car
- * Taksi prijevoz
- * Usluge turističke agencije
- * Turističke usluge u nautičkom turizmu
- * Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu
- * Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.
- * Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- * Javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- * Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- * Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- * Promidžba (reklama i propaganda)
- * Mjenjački poslovi

Članak 5.)

Društvo će obavljati sljedeće djelatnosti u vanjskotrgovinskom poslovanju:

- Turistički poslovi s inozemstvom u svim oblicima,
- Zastupanje inozemnih tvrtki,
- Uvoz — izvoz neprehrambenim proizvodima

IV. PEČAT I ZNAK

Članak 6.)

Društvo ima pečat oblika pačetrovine veličine 5 x 1,2 cm u kojem je utisnuta tvrtka Društva i mjesto sjedišta.

Svaki pečat označava se brojem od 1 pa nadalje.

Uputstvom Uprave Društva uređuje se vrsta i broj pečata, način njihove uporabe, čuvanje, rukovanje, evidencija i poništavanje.

Društvo ima i svoj znak čiji oblik i sadržaj utvrđuje Nadzorni odbor Društva.

V. TRAJANJE DRUŠTVA

Članak 7.)

Društvo je osnovano na neodređeno vrijeme i može prestati samo na način određen zakonom i ovim Statutom.

VI. NAČIN I OBLIK PRIOPĆENJA DRUŠTVA

Članak 8.)

Društvo podatke i priopćenja koja se upisuju u registar Trgovačkog suda u Dubrovniku objavljuje u službenom listu Republike Hrvatske - Narodnim novinama.

Sadržaj i oblik priopćenja određuje Uprava Društva.

VII. PRAVNI PROMET

Članak 9.)

Društvo stupa u pravni promet u svoje ime i za svoj račun, bez ograničenja.

U poslovima koje Društvo u okviru svoje djelatnosti obavlja za treće osobe u pravnom prometu nastupa:

- u svoje ime, a za račun osobe za koju obavlja posao, ili
- u ime i za račun osobe za koju obavlja posao.

Članak 10.)

Za svoje poslove Društvo u pravnom prometu odgovara cjelokupnom svojom imovinom.

Za obveze koje preuzima obavljajući poslove za treće osobe, Društvo odgovara sukladno zakonu i ugovoru.

VIII. ZASTUPANJE DRUŠTVA

1. Uprava

Članak 11.)

Uprava Društva sastoji se od 1 (jednog) do 2 (dva) člana, s time da ako se Uprava sastoji od dva člana, ima predsjednika Uprave i člana Uprave.

Ako se Uprava sastoji od dva člana, predsjednik Uprave i član Uprave ovlašteni su zastupati Društvo samo zajedno s drugim članom Uprave (skupno zastupanje)

2. Zastupanje po punomoći

Članak 12.)

Uprava Društva može u okviru svojih ovlaštenja dati punomoć drugoj osobi za zastupanje Društva.

3. Punomoćnici po uposlenju

Članak 13.)

Osoba čija je dužnost da kao djelatnik Društva obavlja poslove koji po redovitom tijeku stvari uključuje i sklapanje određenih ugovora, odnosno poduzimanje određenih pravnih radnji, ovlaštena je da kao punomoćnik Društva sklapa i te ugovore i poduzima te pravne radnje, sve u granicama poslova koje obavlja.

4. Prokuristi

Članak 14.)

Društvo mogu zastupati i prokuristi.

Prokuru u pisanom obliku daje Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora.

Prokurist zastupa Društvo uz ograničenja iz članka 35. ovog Statuta.

IX. TEMELJNI KAPITAL DRUŠTVA

1. Iznos temeljnog kapitala

Članak 15.)

Temeljni kapital Društva iznosi 83.001.900,00 kn. Temeljni kapital podijeljen je na 830.019 redovnih dionica na ime s nominalnim iznosom jedne dionice od 100,00 kn, i to:

- dionice serije »A« – 261.346 dionica
- dionice serije »B« – 130.673 dionica
- dionice serije »C« – 262.000 dionica
- dionice serije »D« – 76.000 dionica
- dionice serije »E« – 100.000 dionica

2. Povećanje temeljnog kapitala

Članak 16.)

Uprava Društva ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora Društva, tijekom pet godina, računajući od dana upisa u sudski registar izmjena i dopuna Statuta, a na temelju Odluke Glavne skupštine Društva od 27. lipnja 2016. godine, donijeti jednu ili više odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva uplatom uloga u novcu, stvarima, pravima i izdavanjem novih dionica, s tim da ukupan iznos takvog povećanja temeljnog kapitala ne može prijeći iznos od 41.500.950,00 kn, a koji predstavlja polovinu nominalnog iznosa temeljnog kapitala Društva na dan donošenja izmjena i dopuna Statuta (odobreni kapital).

O sadržaju prava iz dionica koja se izdaju na temelju ovlasti iz odredbe stavka 1. ovog članka, kao i o uvjetima za izdavanje tih dionica, odlučuje Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora.

Uprava Društva ovlaštena je, uz suglasnost Nadzornog odbora, glede dionica koje se izdaju na temelju ovog članka, isključiti pravo prvenstva dioničara pri upisu novih dionica.

Slijedom povećanja temeljnog kapitala iz ovog članka, Nadzorni odbor Društva ovlašten je uskladiti odredbe Statuta s promjenama do kojih je došlo povećanjem temeljnog kapitala i izdavanjem dionica sukladno odredbama ovog članka

X. DIONICE DRUŠTVA

Članak 17.)

Društvo izdaje redovne dionice na ime.

Pored redovnih dionica Društvo može izdavati i povlaštene dionice o čemu odlučuje Glavna skupština Društva.

Imateljima povlaštenih dionica mogu se osigurati samo prava koja su sukladna zakonu i odredbama ovog Statuta i to: pravo na fiksnu dividendu, pravo prvenstva pri isplati dividende i pravo prvenstva namirenja u postupku likvidacije ili stečaja Društva.

Članak 18.)

Dionice navedene u čl. 15. st. 2. Statuta označene kao dionice serije "A" smatraju se osnivačkim dionicama.

Nadzorni odbor Društva može odlučiti da se dionice izdaju u nematerijaliziranom obliku. Oblik isprave o dionici odnosno privremenici utvrđuje Uprava Društva uz suglasnost Nadzornog odbora. Na isti način odlučuje se o izdavanju skupnih isprava o dionicama.

Članak 19.)

Ako je isprava o dionici odnosno privremenici tako oštećena da više nije podobna za promet odnosno uporabu, ali su prepoznatljivi bitan sadržaj i oznake raspoznavanja, dioničar može tražiti od Društva da mu se izda nova isprava. Dioničar mora predujmiti i snositi troškove izdavanja nove isprave.

XI. PRAVNI ODNOSI IZMEĐU DIONIČARA I DRUŠTVA

Az

1. Uporaba i podjela dobiti

Članak 20.)

Glavna skupština, na prijedlog Nadzornog Odbora, može odlučiti da se iznosi dobiti iz tekuće godine rasporede u ostale rezerve najviše do polovine ostvarene dobiti.

Glavna skupština može odlučiti da se dobit upotrijebi u druge svrhe, a ne podijeli dioničarima, u cilju ostvarenja financijske sigurnosti Društva (povećanje temeljnog kapitala i sl.).

Članak 21.)

Uprava Društva može odlučiti, uz suglasnost Nadzornog odbora, da se tijekom poslovne godine (po obavljenom obračunu za III kvartal) iz predvidivog dijela netto dobiti isplati dioničarima predujam na ime dividende sukladno zakonu.

Članak 22.)

Udjeli dioničara u dobiti određuju se odnosom nominalnih iznosa dionica.

Ako ulozi u temeljni kapital nisu plaćeni u cjelini ili nisu uplaćeni za sve dionice u istome omjeru, dioničari sudjeluju u podjeli dobiti u omjeru onoga što su uplatili, ako zakonom nije drugačije određeno.

2. Registar dionica

Članak 23.)

Registar dionica Društva vodi depozitarij Središnje klirinško depozitarno društvo Republike Hrvatske.

Dionice Društva su nematerijalizirane i postoje u obliku elektroničkog zapisa u kompjuterskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva. Poslove pohrane i prijenosa dionica kao i evidencije o dioničarima za potrebe Društva obavlja Središnje klirinško depozitarno društvo.

Uprava Društva ovlaštena je obustaviti upis prijenosa dionica u Registru dionica Društva u roku od sedam dana uoči održavanja glavne Skupštine Društva do prvog sljedećeg dana nakon glavne Skupštine.

U pogledu zahtjeva za upis u Registar dionica podnijetih Središnjem klirinško depozitarnom društvu tijekom roka u kojem su upisi obustavljeni, smatrat će se da su podnijeti prvog sljedećeg radnog dana nakon održavanja glavne Skupštine.

U odnosu prema Društvu vrijedi kao dioničar samo onaj tko je evidentiran u depozitariju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

Društvo može i dalje voditi knjigu dionica, kao pomoćnu evidenciju.

3. Prijenos dionica

Članak 24.)

Dioničari slobodno raspoložu dionicama u pravnom prometu, prenoseći ih na dioničare ili druge osobe.

Prije nego što Društvo izda isprave o dionicama prijenos dionica se dokazuje ugovorom o prijenosu.

Prijenos dionica na ime treba prijaviti Društvu uz predočenje isprave o dionici ili ugovora o prijenosu.

XII. ORGANI DRUŠTVA

Članak 25.)

Društvo ima sljedeće organe:

- Upravu (Direktora)
- Nadzorni odbor i
- Glavnu skupštinu

1. Uprava (direktor)

Članak 26.)

Uprava Društva sastoji se od 1 (jednog) do 2 (dva člana), s time da ako se Uprava sastoji od dva člana, ima predsjednika Uprave i člana Uprave.

Članak 27.)

Upravu Društva imenuje i opoziva Nadzorni odbor Društva.

Nadzorni odbor Društva zaključuje sa Upravom ugovore o managementu.

Mandat Uprave traje najviše 5 (pet) godina, uz mogućnost ponovnog izbora.

Članak 28.)

U Upravu Društva može biti imenovana osoba koja osim zakonom propisanih uvjeta ispunjava sljedeće uvjete:

- VII, VI ili IV stupanj stručne spreme društveno ekonomskog smjera,
- poznavanja najmanje dva strana jezika (engleski, njemački, francuski ili talijanski),
- tri godine radnog iskustva u struci

Članak 29.)

Uprava Društva vodi poslovanje Društva.

U sklopu ove zadaće, uprava Društva napose je dužna u skladu sa zakonom i ovim statutom, utvrđivati poslovnu politiku Društva, donositi planove u sklopu provođenja utvrđene poslovne politike, utvrđivati organizaciju Društva, voditi operativno poslovanje, voditi poslovne knjige Društva i izvješćivati druge organe Društva, te u sklopu toga donositi potrebne odluke i opće akte, ako to zakonom ili ovim statutom izrijekom nije stavljeno u nadležnost drugog organa Društva.

Uprava Društva mora se u odnosu na Društvo pri vođenju poslova držati ograničenja koja su im u okviru propisa postavljena statutom, odlukama nadzornog odbora i glavne skupštine. Napose, ako nadzorni odbor s vremena na vrijeme utvrdi da se pojedine vrste poslova mogu obavljati samo uz suglasnost toga odbora, uprava Društva dužna je pridržavati se takvih ograničenja.

Članak 30.)

S Upravom Društva Nadzorni odbor sklapa ugovor o radu.

U određivanju ukupnih primanja direktora Društva mora se voditi računa da ta primanja budu primjerena poslovima koje obavlja i stanju Društva u cjelini.

2. Nadzorni odbor

Članak 31.)

Nadzorni odbor ima pet (5) članova.

Nadzorni odbor ima mandat u trajanju od četiri godine.

Članak 32.)

Četiri člana Nadzornog odbora bira Skupština društva, a jednog člana imenuju i opozivaju radnici zaposleni u Društvu na način određen Zakonom, i to mu ovlaštenje pripada sve dok postoje uvjeti za imenovanje predstavnika radnika.

Članak 33.)

Izbor članova Nadzornog odbora provodi se na način da se najprije utvrđuje prijedlog za svakog člana pojedinačno, a nakon toga glasuje se o izboru svakog pojedinog kandidata.

Svaki dioničar ima pravo predlagati kandidate za članove Nadzornog odbora. Dioničari su dužni uz prijedlog dostaviti i pismenu izjavu kojom predložnik izjavljuje spremnost za obavljanje dužnosti člana Nadzornog odbora, u protivnom kandidatura će se smatrati nevažećom.

Ako bude predloženo više kandidata nego ih Glavna skupština bira, smatrati će se da su za članove Nadzornog odbora izabrani oni kandidati koji dobiju najveći broj glasova. U slučaju istog broja glasova, glasovanje se ponavlja za kandidate koji su dobili isti broj glasova.

Članak 34.)

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva i obavlja druge poslove koji su mu temeljem Zakona i odredaba ovog Statuta stavljeni u nadležnost, a poglavito:

- imenuje i opoziva Upravu Društva
- saziva Glavnu skupštinu Društva (po potrebi)
- podnosi Glavnoj skupštini izvješće o obavljenom nadzoru,
- sudjeluje u utvrđivanju godišnjeg obračuna,
- zastupa Društvo prema Upravi Društva,
- djeluje kao drugostupanjski organ u pogledu svih pitanja u kojima se mora osigurati dvostupanjsko postupanje i u kojima se ako provostupanjski organ pojavljuje Uprava Društva,
- daje suglasnost Upravi Društva u svim pitanjima kada je to propisano zakonom i ovim Statutom,
- sklapa ugovor s Upravom Društva,
- donosi Poslovnik o svome radu.

Članak 35.)

Nadzorni odbor daje suglasnost Upravi Društva za zaključenje sljedećih pravnih poslova i poduzimanje pravnih radnji:

- otuđivanje, stjecanje i opterećivanje nekretnina društva,
- davanje ili uzimanje u zakup nekretnina ako se radi o vrijednosti nekretnina većoj od 5% temeljnog kapitala
- gradnja novih poslovnih zgrada,
- osnivanje novih društava, otuđenje i stjecanje dionica i otuđenja drugih trgovačkih društava, odnosno kupovanju ili prodaji trgovačkih društava u cjelini,
- otuđenje stjecanje obveznica, te izdavanje obveznica,
- davanje jamstva osim u slučaju kada se jamči za obveze zavisnog društva,
- uzimanje zajmova i kredita,
- sklapanje drugih pravnih poslova čija vrijednost premašuje 5% temeljnog kapitala Društva ili koji se sklapaju na vrijeme dulje od pet godina, a ne spadaju u redovite komercijalne poslove,
- osnivanje i prestanak podružnica Društva,
- imenovanje članova uprave i nadzornih odbora zavisnih društava
- za sve komercijalne ugovore, koji se sklapaju na vrijeme duže od 3 (tri) mjeseca.

Kada se radi o poslovima iz prethodnog stavka, alineja 1. i 3. ovog članka u vrijednosti koja prelazi 25% temeljnog kapitala Društva, Uprava može poduzeti takav posao samo uz prethodnu suglasnost Glavne skupštine.

Za poduzimanje pravnih radnji sklapanja poslova kojim se ostvaruje odluka kojom se, sukladno odredbama ovog Statuta, suglasio Nadzorni odbor, Upravi nije potrebna posebna suglasnost toga odbora.

Članak 36.)

U radu sjednice Nadzornog odbora može sudjelovati osoba koja nije član odbora ako od spriječenog člana odbora dobije za to pisanu punomoć.

Članak 37.)

Brisano.

3. Glavna skupština

Članak 38.)

Glavna skupština Društva održava se najmanje jednom godišnje (redovita Glavna skupština). Glavna skupština se u pravilu održava u sjedištu Društva.

Redovita Glavna skupština saziva se isteku po isteku poslovne godine, uz uvažavanje rokova za donošenje godišnjeg obračuna.

Izvanredna Glavna skupština održava se uvijek kada to zahtijevaju interesi Društva, a njeno sazivanje mogu zatražiti i dioničari, sukladno odredbama Zakona (članak 278. Zakona o trgovačkim društvima).

Članak 39.)

Da bi se mogle donositi pravno valjane odluke Glavnoj skupštini moraju biti nazočni dioničari koji ukupno raspolazu s preko 50% temeljnog kapitala Društva u vrijeme njenog održavanja.

Pravo sudjelovanja i glasovanja na glavnoj Skupštini imaju dioničari koji su prijavili Društvu svoje sudjelovanje na Skupštini najkasnije 6 (šest) dana prije održavanja Glavne skupštine.

Ako na Glavnu skupštinu, ni nakon proteka 60 minuta od vremena naznačenog u pozivu za njeno održavanje nema kvoruma u smislu prethodnog stavka ovog članka, skupština će se održati bez obzira na broj nazočnih dioničara.

Članak 40.)

Svaka dionica daje dioničaru pravo na jedan glas.

Pravo glasa stječe se potpunom uplatom dionica, osim kada je posebnim zakonom određeno drugačije.

Glavna skupština donosi odluke većinom danih glasova (obična većina), osim ako se zakonom ne određuje drugačija većina.

Članak 41.)

Glavnom skupštinom predsjedava predsjednik Glavne skupštine koji se bira na rok od četiri godine.

U slučaju njegove spriječenosti, predsjednik će za predsjedavanje Glavnom skupštinom odrediti nekoga od članova Nadzornog odbora. Ako je predsjednik spriječen predsjedavati Glavnom skupštinom, a nije u tu svrhu odredio drugog člana Nadzornog odbora, Glavnom skupštinom predsjedavat će član Nadzornog odbora koji je nazočan na Glavnoj skupštini i koji je najstariji po godinama.

Članak 42.)

Na Glavnoj skupštini glasuje se javno, osim ako za pojedini slučaj skupština ne odluči drugačije.

Članak 43.)

Predsjednik Glavne skupštine poslije održane rasprave o pojedinoj točki dnevnog reda daje prijedlog na glasovanje.

00Dioničari glasuju dizanjem kartona s brojem glasova koje imaju, a brojači glasova sabiraju glasove "za" i "protiv" prijedloga i rezultat glasovanja priopćavaju predsjedniku Glavne skupštine.

Detaljne odredbe o načinu glasovanja i načinu rada Glavne skupštine uređuju se Poslovníkom o radu Glavne skupštine Društva, koji donosi skupština.

Članak 44.)

Svaki dioničar snosi troškove sudjelovanja na Glavnoj skupštini Društva, a troškove pripreme i održavanja skupštine snosi Društvo.

XIII. POSLOVNE KNJIGE I GODIŠNJI OBRAČUN

Članak 45.)

Društvo je dužno voditi poslovne knjige na zakonit i ažuran način, za što je neposredno odgovorna Uprava Društva.

Uprava Društva dužna je osigurati sastavljanje financijskih i revizorskih izvješća Društva.

Uprava Društva će donijeti odgovarajuće akte, odnosno uputstva kojima se uređuje knjigovodstveno i financijsko poslovanje Društva.

Članak 46.)

Na temelju kriterija propisanih zakonom utvrđuje se financijski rezultat poslovanja Društva koji se raspoređuje temeljem odluke Glavne skupštine Društva.

Do donošenja godišnjeg obračuna namjenski se može koristiti samo dio dobiti namijenjen za brutto plaće iz dobiti, osim u slučaju iz članka 21. ovog Statuta.

Nacrt odluke o visini ostvarene dobiti, načinu i vremenu isplate pripadajuće dividende odnosno rasporeda te dobiti, izrađuje direktor Društva, te je dostavlja, radi davanja suglasnosti, Nadzornom odboru.

U odnosu na utvrđenu, a neisplaćenu dividendu dioničar ima položaj vjerovnika Društva.

Troškove isplate dividende snosi Društvo.

XIV. UNUTARNJA ORGANIZACIJA DRUŠTVA

Članak 47.)

Društvo se može organizirati u organizacijske dijelove, a sve sukladno potrebi procesa rada.

Unutarnju organizaciju Društva utvrđuje Nadzorni odbor na prijedlog Uprave Društva, Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji.

Pravilnikom o unutarnjoj organizaciji pobliže se uređuje unutarnja organizacija Društva, njeni oblici, poslovi koji se u njima obavljaju, te vođenje poslova.

XV. POSLOVNA TAJNA

Članak 48.)

Poslovnom tajnom u Društvu utvrđuju se one isprave i podaci vezani za poslovanje Društva i rad uposlenih čije bi priopćavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva.

Poslovnom tajnom smatraju se poglavito: isprave i podaci o načinu postupanja u komercijalnim poslovima i odnosima, odnosima s poslovnim partnerima i korisnicima usluga Društva, te visina plaće pojedinog uposlenog.

Poslovnom tajnom smatraju se i podaci i isprave koje Nadzorni odbor Društva proglasi poslovnom tajnom, koje neko tijelo odnosno organ kao povjerljive priopći Društvu, ponude i prijave na natječaj do objavljivanja rezultata natječaja i tehničko-tehnološka dokumentacija koja se odnosi na tehnološko znanje.

Članak 49.)

Poslovnu tajnu dužni su čuvati dioničari, članovi organa Društva i uposleni u Društvu, koji su na bilo koji način saznali za sadržaj isprava i podataka koji se smatraju poslovnom tajnom. Svaka povreda navedene dužnosti proizvodi odgovornost tih osoba za štetu koju zbog odavanja poslovne tajne pretrpi Društvo.

Dužnost čuvanja poslovne tajne ne prestaje niti nakon što osobe iz stavka 1. ovog članka izgube status na temelju kojega su odgovorne za čuvanje poslovne tajne Društva.

Uprava Društva može posebnim aktom odrediti koje se podaci smatraju poslovnom tajnom, način njene zaštite i druge okolnosti bitne za zaštitu tajnosti podataka u Društvu.

XVI. PRESTANAK DRUŠTVA

Članak 50.)

Društvo ne prestaje samim nastankom razloga za njegov prestanak, već provođenjem postupka likvidacije Društva.

U svim slučajevima prestanka Društva provodi se postupak likvidacije, osim u slučaju kada je nad Društvom otvoren stečajni postupak ili u slučaju statusnih promjena Društva.

Likvidaciju Društva provodi Uprava kao likvidator, ali se temeljem odluke Glavne skupštine za likvidatore mogu imenovati i druge fizičke osobe, te ovlaštene pravne osobe.

XVII. AKTI DRUŠTVA

Članak 51.)

Društvo donosi opće i pojedinačne akte sukladno zakonu i odredbama ovog Statuta. Opći akti Društva donose se po potrebi rada i poslovanja Društva.

Opći akti Društva jesu: Statut, pravilnici i poslovници.

Odredbe pravilnika i poslovnika ne mogu biti u suprotnosti s odredbama ovog Statuta.

Članak 52.)

Pojedinačne akte Društva donosi Uprava Društva, samostalno ili uz suglasnost Nadzornog odbora, ovisno o sadržaju pojedinačnog akta koji se donosi.

Pod pojedinačnim aktima Društva smatraju se akti kojima se uređuje poslovanje Društva i rad uposlenih u Društvu.

XVIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.)

Ovaj Statut stupa na snagu danom upisa usklađenja općih akata Društva u trgovački registar, osim odredbe o izboru članova Nadzornog odbora i odredbe temeljem koje Nadzorni odbor imenuje Upravu Društva, koje stupaju na snagu odmah nakon usvajanja Statuta na skupštini Društva.

Članak 54.)

Izvornikom Statuta smatra se onaj tekst koji je valjano usvojen na skupštini Društva i čije je sve stranice parafirao predsjednik Skupštine i potpisao ga.

Članak 55.)

Statut se objavljuje tako da se u poslovnim prostorijama Društva ističe oglas o tome gdje i kada se može obaviti uvid u Statut, a na oglasnoj ploči objavljuje se usvojeni tekst Statuta.

Članak 56.)

Smatra se da je svaki imatelj dionica Društva prihvatio u cijelosti odredbe ovog Statuta.



REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

Nikša Viden

20000 DUBROVNIK

Vukovarska 22

Dubrovnik, 27.6.2016.g.

(dvadesetsedmilipnjadvije-
tisućešesnaestegodine)

Posl.br.: OU-190/16.-2

JAVNOBILJEŽNIČKA POTVRDA

Ja, javni bilježnik NIKŠA VIDEN iz Dubrovnika, Vukovarska 22, potvrđujem da izmijenjene odredbe članaka 16. i 27. Statuta VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, odluka o njegovoj izmjeni usvojena kao točka peta na Glavnoj skupštini Društva održanoj dana 27.6.2016.g., te neizmijenjene odredbe Statuta VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, od 30.3.2016.g., koji se nalazi kod registarskog suda, u potpunosti odgovaraju tekstu ovog Statuta.

Javnobilježnička pristojba u iznosu od 150,00 kuna temeljem tbr. 11. st. 8. Zakona o JBT te javnobilježnička nagrada po čl. 26. JBT u iznosu od 1.600,00 kuna s porezom na dodanu vrijednost u iznosu od 400,00 kuna biti će plaćeni po ispostavljenom računu.



JAVNI BILJEŽNIK

Nikša Viden