



**JADRAN d.d.**  
**Bana Jelačića 16, Crikvenica**  
**GODIŠNJE IZVJEŠĆE DRUŠTVA ZA**  
**2021. GODINU**

## Sadržaj

	<b>str.</b>
Izvešće neovisnog revizora	1 - 7
Izjava odgovornosti Uprave	8
Nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	10
Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju	11 - 12
Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala	13
Nekonsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	14
Bilješke uz nekonsolidirane financijske izvještaje	15 - 54
Izvešće posloводства	55 - 70
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	71 - 73

Ovaj format Godišnjeg izvješća ne predstavlja službenu ESEF objavu Godišnjeg izvještaja.



## Izvešće neovisnog revizora

Dioničarima društva Jadran d.d.

### Izvešće o reviziji nekonsolidiranih financijskih izvještaja

---

#### Naše mišljenje

Prema našem mišljenju, nekonsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, nekonsolidirani financijski položaj društva Jadran d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2021. godine i nekonsolidiranu financijsku uspješnost i nekonsolidirane novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizijskom odboru od 27. travnja 2022. godine.

#### Što smo revidirali

Nekonsolidirani financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2021.;
- nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2021.;
- nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za godinu završenu 31. prosinca 2021.;
- nekonsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za godinu završenu 31. prosinca 2021.; i
- Bilješke uz nekonsolidirane financijske izvještaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

---

#### Osnova za mišljenje

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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja.

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

#### 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.

Prema našim najboljim saznanjima i uvjerenju, izjavljujemo da nismo pružili nerevizijske usluge koje su zabranjene člankom 5(1) Uredbe (EU) br. 537/2014. te, nadalje, da nismo pružili ostale dozvoljene nerevizijske usluge Društvu u razdoblju od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2021. godine.

## Naš pristup reviziji

### Pregled

<b>Značajnost</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjelina: 3.350 tisuća kuna, što predstavlja otprilike 2,5% prihoda od prodaje</li></ul>
<b>Ključna revizijska pitanja</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nadoknativa vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme, ulaganja u nekretnine i imovine s pravom korištenja</li></ul>

Oblikovali smo našu reviziju utvrđujući značajnost i procjenjujući rizike značajnog pogrešnog prikazivanja u nekonsolidiranim financijskim izvještajima. Konkretno, razmatrali smo područja subjektivnih procjena uprave; na primjer, značajne računovodstvene procjene koje uključuju pretpostavke i uzimaju u obzir buduće događaje koji su inherentno neizvjesni. Kao i u svim našim revizijama, također smo obavili postupke vezane uz zaobilaženje internih kontrola od strane uprave, uključujući između ostalog i analizu o tome postoje li dokazi koji bi upućivali na pristranost koja predstavlja rizik materijalne pogreške kao posljedicu prijevare.

Prilagodili smo opseg revizije kako bismo obavili dostatnu razinu posla koja nam omogućava izražavanje mišljenja o nekonsolidiranim financijskim izvještajima kao cjelini, uzimajući u obzir strukturu Društva, računovodstvene procese i kontrole te industriju u kojoj Društvo posluje.

### Značajnost

Na opseg naše revizije utjecala je naša primjena značajnosti. Revizija je oblikovana kako bi se moglo steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikaza. Pogrešni prikazi mogu nastati kao posljedica prijevare ili pogreške. Smatraju se značajnim ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na osnovi tih nekonsolidiranih financijskih izvještaja.

Na temelju naše profesionalne prosudbe utvrdili smo određene kvantitativne pragove značajnosti, uključujući značajnost za nekonsolidirane financijske izvještaje kao cjelina, kako je prikazano u tabeli niže. Oni su nam, zajedno s kvalitativnim razmatranjima, pomogli u određivanju opsega revizije, vrste, vremenskog rasporeda i obujma naših revizijskih postupaka, kao i utvrđivanju utjecaja pogrešnog prikazivanja, ako postoji, pojedinačno i u zbroju na nekonsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu.

<b>Značajnost za financijske izvještaje kao cjelina</b>	3.350 tisuća kuna
---	-------------------

<b>Kako smo je utvrdili</b>	2,5% prihoda od prodaje
-----------------------------	-------------------------

### Obrazloženje za korišteno odabrano mjerilo

Za mjerilo smo odabrali prihode od prodaje jer je Društvo u procesu restrukturiranja s naglaskom na rast te je, prema našem mišljenju, to pokazatelj na temelju kojeg se mjeri uspješnost poslovanja Društva, u smislu tržišnog udjela i kupaca. Nadalje, neto rezultat za prethodne godine nije bio pozitivan, te prihodi predstavljaju konzistentnije mjerilo uspješnosti poslovanja. Postotak koji smo odabrali je u skladu s kvantitativnom razinom značajnosti društava u istom sektoru.

### Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su, po našoj profesionalnoj prosudbi, bila od najveće važnosti za našu reviziju nekonsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije nekonsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

### Ključno revizijsko pitanje

*Nadoknadiva vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme, ulaganja u nekretnine i imovine s pravom korištenja*

*Vidjeti bilješke 2.5; 2.7, 2.8 i 2.20 (Značajne računovodstvene politike), bilješku 3 (Ključne računovodstvene prosudbe i procjene), bilješku 17 (Nekretnine, postrojenja i oprema), bilješku 19 (Ulaganja u nekretnine) i bilješku 37 (Obveze iz najma i imovina s pravom korištenja)*

Na dan 31. prosinca 2021. godine, Društvo iskazuje nekretnine, postrojenja i opremu knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 584.930 tisuća kuna te ulaganja u nekretnine u iznosu od 30.274 tisuće kuna po povijesnom trošku, po potrebi umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjene vrijednosti. Također, knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja za unajmljene turističke objekte iznosi 98.513 tisuća kuna na datum bilance.

Unatoč negativnom utjecaju pandemije bolesti COVID-19 na poslovanje Društva koje je rezultiralo značajnim gubitkom u 2020. godini, u 2021. godini Društvo je ostvarilo djelomični oporavak poslovanja i pozitivnu razinu EBITDA-e. Bez obzira na značajno bolje rezultate Društva u tekućoj godini, uzevši u obzir različitu dinamiku oporavka pojedinih objekata i inherentne nesigurnosti, Uprava je izračunala nadoknadivu vrijednost navedene imovine koristeći diskontirane novčane tokove (DCF) na temelju vrijednosti u upotrebi ili na temelju procjene fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje na dan 31. prosinca 2021. godine. Na temelju navedenih izračuna, nije identificirana potreba za priznavanjem dodatnog gubitka od umanjavanja vrijednosti niti ukidanje ranije priznatog umanjavanja vrijednosti.

Usmjerili smo pozornost na ovo pitanje zbog toga što je analiza umanjavanja vrijednosti koju provodi Društvo složen postupak u sklopu kojeg se koriste višestruke procjene kako je opisano u bilješci 3.

### Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje

Pribavili smo izračune vrijednosti u uporabi koje Uprava koristi u određivanju nadoknadivih vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, ulaganja u nekretnine i imovine s pravom korištenja za određeni turistički objekt (hotel, kamp ili naselje) na dan 31. prosinca 2021. godine, i proveli smo sljedeće detaljne procedure:

- testirali smo matematičku točnost izračuna vrijednosti u uporabi i usporedili ulazne podatke s financijskim informacijama te planom poslovanja za narednu godinu kao i konzistentnost metodologije izračuna s prethodnom godinom;
- usporedili smo ostvarenu i planiranu razinu EBITDA-e za 2021. godinu kako bi utvrdili da li postoje značajnija odstupanja te da li su ista adekvatno odražena u izračunu nadoknadive vrijednosti;
- za ključnu pretpostavku (diskontna stopa) korištenu u izračunima vrijednosti u uporabi angažirali smo naše stručnjake za ocjenu njezine primjerenosti. Za drugu ključnu pretpostavku (stopu preostalog rasta ili terminalne vrijednosti) primjerenost iste smo utvrdili usporedbom sa raspoloživim tržišnim informacijama u odnosu na prognoze gospodarskog rasta (inflacije);
- uzimajući u obzir razliku između utvrđene vrijednosti u uporabi i knjigovodstvene vrijednosti turističkih objekata, odabrali smo nekoliko turističkih objekata kako bismo detaljnije razmotrili ulazne podatke (cijena noćenja, očekivana popunjenost, itd.).

Za najznačajniji turistički objekt u kojem se nadoknadivi iznos temelji na fer vrijednosti, angažirali smo naše stručnjake za procjenu vrijednosti kako bi pregledali korištenu metodologiju u usporedbi s tržišnom praksom, te pomogli u procjeni primjerenosti korištenih pretpostavki i utvrđene fer vrijednosti na datum bilance.

Pregledali smo relevantne objave u nekonsolidiranim financijskim izvještajima.

## Izveštavanje o ostalim informacijama uključujući Izvešće posloводства

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključeno u Godišnje izvješće, ali ne uključuju nekonsolidirane financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima.

Naše mišljenje o nekonsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom nekonsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije gore navedene, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne nekonsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvešća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru da li je Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu, te uključuje li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije definirane u članku 22. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- informacije u Izvešču posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su sastavljeni nekonsolidirani financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s nekonsolidiranim financijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu; te
- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. 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 Izvešču posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

---

## Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za nekonsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz nekonsolidiranih 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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju nekonsolidiranih 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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje 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 nekonsolidiranih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza nekonsolidiranih 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 prijevaramo 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 neovisnog revizora na povezane objave u nekonsolidiranim 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani financijski 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.

Također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću 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, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim u svrhu uklanjanja prijetnji ili primijenjenim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji nekonsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga predstavljaju ključna revizijska pitanja. Navedena pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takve objave.

## Izješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

### Imenovanje

Prvi put smo imenovani za revizore Društva 28. rujna 2018. godine. Naše imenovanje obnavlja se jednom godišnje odlukom skupštine s najnovijim ponovnim imenovanjem od 30. srpnja 2021. godine i predstavlja ukupno neprekinuto razdoblje angažmana od 4 godine.

---

## Izješće o usklađenosti formata nekonsolidiranih financijskih izvješćaja sa zahtjevima Uredbe o europskom jedinstvenom elektroničkom formatu („ESEF“)

Na temelju našeg ugovora, angažirani smo od strane uprave Društva za provođenje angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja za provjeru usklađenosti prezentacije nekonsolidiranih financijskih izvješćaja Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., a koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci „jadrancikvenicadd-2021-12-31-hr.zip“, s primjenjivim zahtjevima za prezentaciju („Financijski izvješćaji u ESEF formatu“).

### Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji

Uprava Društva sastavila je financijske izvješćaje u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20 i 83/21) („Zakon o tržištu kapitala“) i s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2019/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jednog elektroničkog formata za izvješćavanje („Uredba o ESEF-u“). Navedeni propisi predviđaju ispunjavanje sljedećih zahtjeva:

- financijski izvješćaji sadržani u nekonsolidiranom Godišnjem izvješću su sastavljeni u XHTML formatu;
- podaci sadržani u nekonsolidiranim financijskim izvješćajima propisani Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala označeni su i sve oznake ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
  - korišten je XBRL jezik za označavanje,
  - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedeni u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značenjem, osim ako nije napravljen dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
  - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Zahtjevi opisani u prethodnom odlomku određuju osnovu za primjenu u sastavljanju financijskih izvješćaja u ESEF formatu i, prema našem mišljenju, predstavljaju odgovarajuće kriterije za donošenje zaključka s izražavanjem razumnog uvjerenja.

### Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor

Uprava Društva odgovorna je za pripremu financijskih izvješćaja u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala. Osim toga, uprava Društva odgovorna je održavati sustav internih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvješćaja u ESEF formatu bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala, uslijed prijevare ili pogreške.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa pripreme financijskih izvješćaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvješćavanja.



### Naša odgovornost

Naša je odgovornost donijeti zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja, temeljen na pribavljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu, u svim značajnim odrednicama u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala. Obavili smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjen) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije. Ovaj standard zahtijeva da smo usklađeni s etičkim zahtjevima te da planiramo i provedemo postupke kako bismo dobili razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu pripremljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim zahtjevima.

Razumno uvjerenje visoka je razina izražavanja uvjerenja, ali ne jamči da će usluga izvršena u skladu s MSIU 3000 (R) uvijek otkriti postojeće materijalno značajne pogrešne prikaze (značajna neusklađenost sa zahtjevima).

### Provedeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obujam odabranih postupaka ovise o prosudbi revizora.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala;
- stekli smo razumijevanje sustava internih kontrola i procesa relevantnih za primjenu jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje za financijske izvještaje, uključujući izradu XHTML formata i označavanje nekonsolidiranih financijskih izvještaja;
- provjerili smo je li XHTML format ispravno primijenjen;
- ocijenili smo potpunost označavanja nekonsolidiranih financijskih izvještaja korištenjem iXBRL jezika za označavanje u skladu sa zahtjevima implementacije elektroničkog formata opisanim u Uredbi o ESEF-u;
- ocijenili smo prikladnost korištenja XBRL oznaka odabranih iz taksonomije ESEF-a te izradu proširenih oznaka kada nije bilo moguće identificirati odgovarajući element taksonomije ESEF-a; i
- ocijenili smo prikladnost povezivanja elemenata proširene taksonomije s taksonomijom ESEF-a.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu u svrhu izražavanja našeg zaključka.

### Zaključak

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji u ESEF formatu za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci, pripremljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

Naš zaključak ne predstavlja mišljenje o istinitosti i fer prikazu financijskih izvještaja prezentiranih u elektroničkom formatu. Osim toga, ne izražavamo nikakvo uvjerenje o ostalim informacijama objavljenim u dokumentima u ESEF formatu.

---

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Tamara Mačašović.

*PricewaterhouseCoopers d.o.o.*  
PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Heinzlova 70, Zagreb  
29. travnja 2022.



Tamara Mačašović  
Član Uprave, ovlaštenu revizor



JADRAN d.d.

#### Izjava odgovornosti Uprave

Temeljem važećeg Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske, Uprava društva JADRAN d.d., Crikvenica, Bana Jelačića 16 ("Društvo") je dužna osigurati da godišnji nekonsolidirani financijski izvještaji Društva za 2021. godinu budu sastavljeni u skladu sa Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su usvojeni u Europskoj uniji, tako da pružaju istinit i fer prikaz financijskog stanja, rezultata poslovanja, promjena kapitala, novčanih tokova Društva za razdoblja i bilješke.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava Društva opravdano očekuje da Društvo imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava Društva je izradila godišnje nekonsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Društva.

Pri izradi godišnjih financijskih izvještaja Uprava Društva je odgovorna za:

- odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika u skladu sa važećim standardima financijskog izvještavanja;
- davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima i
- izradu godišnjih financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka neprimjerena.

Uprava Društva je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj, rezultate poslovanja, promjene kapitala i novčane tokove Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnje izvješće koje obuhvaća nekonsolidirane financijske izvještaje, nekonsolidirano izvješće poslovanja i izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Izvješće poslovanja sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 21. Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske, a izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sukladno zahtjevima članka 22. Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske.

Dodatno, u skladu s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2018/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u“), Uprava Društva dužna je sastaviti i objaviti godišnji nekonsolidirani izvještaj u XHTML formatu te opisno označiti godišnje financijske izvještaje sastavljene sukladno MSFI-vima u XHTML formatu koristeći XBRL oznake te označiti bilješke uz godišnje financijske izvještaje kao blok teksta radi ispunjavanja uvjeta iz članka 462. Zakona o tržištu kapitala.

Uprava je odobrila Godišnje izvješće za izdavanje dana 28. travnja 2022. godine.

Predsjednik uprave Društva

Goran Fabris

Član uprave Društva

Miroslav Pelko

Član uprave Društva

Ivan Safundžić



**JADRAN dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam  
Crikvenica**

**GODIŠNJI NEKONSOLIDIRANI  
FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI  
ZA 2021. GODINU**

	Bilješka	2020.	2021.
Prihodi od prodaje	6	60.003.345	133.741.797
Ostali prihodi	7	12.150.637	13.776.001
<b>Ukupni prihodi iz poslovanja</b>		<b>72.153.982</b>	<b>147.517.798</b>
Nabavna vrijednost prodane robe		(145.273)	(192.044)
Troškovi sirovina i materijala	8	(13.585.800)	(23.789.942)
Troškovi usluga	9	(18.690.045)	(30.377.125)
Troškovi zaposlenih	10	(29.604.392)	(40.493.279)
Amortizacija	17,18,19,37	(37.186.555)	(46.026.005)
Umanjenje vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine	11	(59.330.540)	-
Neto dobiti/(gubici) od usklađenja vrijednosti financijske imovine	12	(4.146.568)	2.723.192
Ostali poslovni rashodi	13	(7.750.498)	(8.992.755)
<b>Ukupni troškovi iz redovnog poslovanja</b>		<b>(170.439.671)</b>	<b>(147.147.958)</b>
<b>(Gubitak)/dobit iz redovnog poslovanja</b>		<b>(98.285.689)</b>	<b>369.840</b>
Financijski prihodi	14	1.010.204	3.275.818
Financijski rashodi	14	(10.207.628)	(11.221.436)
<b>Neto gubitak iz financijskih aktivnosti</b>		<b>(9.197.424)</b>	<b>(7.945.618)</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>		<b>(107.483.113)</b>	<b>(7.575.778)</b>
Porez na dobit	15	-	-
<b>Neto gubitak</b>		<b>(107.483.113)</b>	<b>(7.575.778)</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
<b>Ukupno sveobuhvatni gubitak za razdoblje</b>		<b>(107.483.113)</b>	<b>(7.575.778)</b>
Gubitak po dionici	16	(3,84)	(0,27)

\*Pripadajuće bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.  
 Ovi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od Uprave.

	Bilješka	31.12.2020.	31.12.2021.
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nekretnine, postrojenja i oprema	17	583.533.800	584.930.171
Nematerijalna imovina	18	617.815	1.884.885
Ulaganja u nekretnine	19	31.131.676	30.273.858
Financijska imovina	20	-	-
Ulaganja u ovisna društva	21	118.581.185	118.581.185
Imovina s pravom korištenja	37	104.531.592	98.512.892
<b>Ukupno dugotrajna imovina</b>		<b>838.396.068</b>	<b>834.182.991</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe	22	451.721	804.981
Potraživanja od kupaca	23	413.226	2.642.111
Potraživanja prema povezanim osobama	23	1.288.253	541.423
Potraživanja od države	24	3.538.700	3.342.567
Potraživanja po osnovi poreza na dobit		624.021	624.021
Ostala potraživanja	25	1.610.896	3.660.524
Potraživanja po danim kreditima povezanim društvima	26	24.626.866	10.566.438
Novac i novčani ekvivalenti	27	26.663.536	15.723.956
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>		<b>59.217.219</b>	<b>37.906.021</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>		<b>897.613.287</b>	<b>872.089.012</b>

\*Pripadajuće bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.  
Ovi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od Uprave.

	Bilješka	31.12.2020.	31.12.2021.
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
<b>Kapital i rezerve</b>			
Temeljni kapital		482.507.730	482.507.730
Kapitalne rezerve		234.210.922	234.210.922
Preneseni gubitak		(226.905.606)	(234.481.384)
<b>Ukupno kapital i rezerve</b>	28	<b>489.813.046</b>	<b>482.237.268</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Rezerviranja	29	484.001	706.347
Obveze prema financijskim institucijama	30	143.201.974	215.083.930
Ostale dugoročne obveze	31	61.720	61.720
Obveze iz najma	37	109.270.795	96.385.274
<b>Ukupno dugoročne obveze</b>		<b>253.018.490</b>	<b>312.237.271</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema dobavljačima	32	9.232.082	10.522.870
Obveze za predujmove, depozite i jamstva	33	3.313.182	3.119.358
Obveze prema zaposlenima	34	3.575.974	7.143.941
Obveze prema državi	35	400.641	1.361.077
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	30	120.830.835	29.718.363
Ostale kratkoročne obveze	36	862.030	842.726
Obveze iz najma	37	16.567.007	24.906.138
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>154.781.751</b>	<b>77.614.473</b>
<b>Ukupne obveze</b>		<b>407.800.241</b>	<b>389.851.744</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>897.613.287</b>	<b>872.089.012</b>

\*Pripadajuće bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.  
Ovi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od Uprave.

	<b>Upisani kapital</b>	<b>Kapitalne rezerve</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Ukupno</b>
<b>Stanje na dan 01.01.2020.</b>	<b>482.507.730</b>	<b>234.210.922</b>	<b>(119.422.493)</b>	<b>597.296.159</b>
<i>Sveobuhvatni gubitak tekuće godine</i>	-	-	(107.483.113)	(107.483.113)
<b>Stanje na dan 31.12.2020.</b>	<b>482.507.730</b>	<b>234.210.922</b>	<b>(226.905.606)</b>	<b>489.813.046</b>
<i>Sveobuhvatni gubitak tekuće godine</i>	-	-	(7.575.778)	(7.575.778)
<b>Stanje na dan 31.12.2021.</b>	<b>482.507.730</b>	<b>234.210.922</b>	<b>(234.481.384)</b>	<b>482.237.268</b>

\*Pripadajuće bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.  
Ovi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od Uprave.

	Bilješka	2020.	2021.
<b>Novčani tijek od poslovnih aktivnosti</b>			
Gubitak nakon oporezivanja	15	(107.483.113)	(7.575.778)
Amortizacija	17,18,19, 37	37.186.555	46.026.005
Neto gubitak od prodaje i rashodovanja dugotrajne imovine		296.883	2.127.714
Promjena dugoročnih rezerviranja		(5.418)	222.346
Prihod od kamata	14	(677.327)	(527.797)
Rashodi od kamata	14	7.954.361	9.122.948
Neto tečajne razlike		1.860.117	(620.955)
Neto dobiti/(gubici) od usklađenja vrijednosti financijske imovine	12	4.146.568	(2.723.192)
Umanjenje vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine	11	59.330.540	-
Promjena potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		17.607.726	(2.573.418)
Promjena zaliha		(54.713)	(353.260)
Smanjenje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		(10.082.819)	5.474.694
<b>Novčani tijekovi iz poslovanja</b>		<b>10.079.360</b>	<b>48.599.307</b>
Plaćene kamate	40	(7.593.259)	(9.640.069)
<b>A. Neto novac od poslovnih aktivnosti</b>		<b>2.486.101</b>	<b>38.959.238</b>
<b>Novčani tijek od investicijskih aktivnosti</b>			
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(59.483.542)	(30.101.408)
Primitak od kamata		19.869	1.348.205
Dani krediti		(11.350.000)	(1.155.000)
Povrat danih kredita		-	16.009.643
<b>B. Neto novac od investicijskih aktivnosti</b>		<b>(70.813.673)</b>	<b>(13.898.560)</b>
<b>Novčani tijek od financijskih aktivnosti</b>			
Primici iz posudbi	40	75.665.552	-
Otplata posudbi	40	(1.249.745)	(17.973.734)
Otplata glavnice obveza iz najma	40	(685.899)	(18.026.524)
<b>C. Neto novac od financijskih aktivnosti</b>		<b>73.729.908</b>	<b>(36.000.258)</b>
Neto povećanje/(smanjenje) novca		5.402.336	(10.939.580)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja		21.261.200	26.663.536
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	27	26.663.536	15.723.956

\*Pripadajuće bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.  
Ovi financijski izvještaji odobreni su i potpisani od Uprave



## 1. DJELATNOST I OPĆI PODACI O DRUŠTVU

JADRAN dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, Bana Jelačića 16., Crikvenica („Društvo“), upisano je kod Trgovačkog suda u Rijeci, MBS (040000817). Upisani temeljni kapital Društva iznosi 482.507.730 kuna. Osobe ovlaštene za zastupanje su Goran Fabris, predsjednik uprave imenovan dana 22. svibnja 2018. godine, Ivan Safundžić, član uprave imenovan dana 01. prosinca 2020. godine te Miroslav Pelko, član uprave imenovan dana 01. rujna 2021. godine. Društvo zastupa Uprava na način da svaki član Uprave zastupa Društvo zajedno s još jednim članom Uprave. Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga smještaja u hotelima, turističkim naseljima i kampovima, pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane te pripremanje i posluživanje pića i napitaka.

Prosječni broj zaposlenih u 2021. godini bio je 271 zaposlenik (2020. godine 232 zaposlenika).

Nadzorni odbor Društva:

- Goran Hanžek, predsjednik Nadzornog odbora
- Karlo Došen, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- Adrian Čajić, član Nadzornog odbora
- Dragan Magaš, član Nadzornog odbora
- Mirko Herceg, član Nadzornog odbora

## 2. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Najvažnije računovodstvene politike koje su dosljedno primjenjivane u tekućoj godini i prethodnim godinama obrazložene su u slijedećim točkama:

### 2.1. Izjava o usklađenosti i osnova prikaza

Nekonsolidirani financijski izvještaji Društva pripremljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila EU. Financijski izvještaji su također u skladu sa hrvatskim Zakonom o računovodstvu koji se poziva na MSFI-je koje je odobrila EU.

Računovodstvene politike su konzistentne s računovodstvenim politikama iz prethodne financijske godine.

Nekonsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke nastanka poslovnog događaja po kojem se učinci transakcija priznaju kada su nastali i iskazuju u financijskim izvještajima za razdoblje na koje se odnose, te uz primjenu temeljne računovodstvene pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja.

Nekonsolidirani financijski izvještaji su prezentirani u hrvatskoj valuti, hrvatskim kunama (HRK), koja je funkcionalna valuta Društva.

Društvo je također pripremlilo konsolidirane financijske izvještaje u skladu sa MSFI-jima za Društvo i njegova ovisna društva („Grupa“), koji su odobreni od strane Uprave 28. travnja 2022. godine te zasebno objavljeni. U konsolidiranim financijskim izvještajima, ovisna društva Club Adriatic d.o.o. i Stolist (bilješka 21) u potpunosti su konsolidirana. Korisnici ovih nekonsolidiranih financijskih izvještaja trebali bi ih čitati zajedno s konsolidiranim financijskim izvještajima Grupe za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine kako bi dobili potpune informacije o financijskom položaju, rezultatima poslovanja i promjenama u financijskom položaju Grupe u cjelini.

## 2.2. Korištenje procjena i neizvjesnost prosudbi

Prilikom sastavljanja nekonsolidiranih financijskih izvještaja korištene su određene procjene koje utječu na iskaz imovine i obveza Društva, prihode i rashode Društva i objavljivanje potencijalnih obveza Društva.

Budući događaji i njihovi utjecaji ne mogu se predvidjeti sa sigurnošću, slijedom čega se stvarni rezultati mogu razlikovati od procijenjenih. Procjene korištene pri sastavljanju financijskih izvještaja su podložne izmjenama nastankom novih događaja, stjecajem dodatnog iskustva, dobivanjem dodatnih informacija i spoznaja i promjenom okruženja u kojima Društvo posluje.

Ključne procjene korištene u primjeni računovodstvenih politika prilikom sastavljanja financijskih izvještaja objavljene su u bilješki 3 dalje u tekstu.

## 2.3. Neograničenost vremena poslovanja i utjecaj pandemije Covid-19 na poslovanje Društva

U razdoblju od 2010. do 2014. godine nad Društvom je bio otvoren stečajni postupak. Za vrijeme trajanja stečajnog postupka Društvo je obavljalo gospodarsku djelatnost, te je istu nastavilo obavljati i po okončanju istog. Trgovački sud u Rijeci u predmetu posl.br. 14 St-52/2010 donio je Rješenje kojim je odredio nadzor nad provođenjem stečajnog plana, te je u veljači 2017. godine donio Rješenje kojim se ukida nadzor nad ispunjenjem obveza nositelja plana koji je obavljao stečajni upravitelj, Odbor vjerovnika i stečajni sudac, čime je osigurana vremenska neograničenost poslovanja Društva. Svi sudski postupci koji su bili pokrenuti radi osporavanja stečajnog plana su okončani.

Društvo je tijekom 2017. i 2018. godine pristupilo zaključivanju izvansudskih nagodbi o mirnom rješenju međusobnih sporova sa svim bivšim radnicima koji su se obvezali povući sudske postupke i brisati upisane hipoteke po isplati njihovih tražbina, a koje se Društvo obvezalo isplatiti kroz 12 jednakih rata. Posljednja od tih rata dospjela je u mjesecu rujnu 2019. godine. Sklapanjem nagodbi osigurana je neograničenost poslovanja Društva.

Nekonsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti u skladu s načelom vremenske neograničenosti poslovanja.

Društvo je realiziralo planirano dezinvestiranje u društvu CLUB ADRIATIC (prodaju zemljišta), čime je osiguralo pretpostavke za povrat danih pozajmica od strane povezanog društva, ali i osiguralo sredstva za nesmetani, iako pandemijom ograničeni investicijski ciklus.

Tijekom prethodnih godina, Društvo je investiralo značajne iznose u obnovu objekata iz portfelja i poboljšanje portfelja usluga koji se pružaju klijentima.

Poslovanje Društva na početku 2021. godine obilježeno je pandemijom COVID-19 u istoj mjeri i na isti način kako je to bilo i tijekom gotovo čitave 2020. godine. Razni oblici ograničenja kako putovanja, tako i različitih oblika evenata doveli su do toga da je većina smještajnih kapaciteta ostala zatvorena. Osim gradske kavane hotela International u Crikvenici, koja je poslovala sukladno postojećim mjerama i ograničenjima, od 1. veljače otvoren je i Garden Palace Resort u Umagu, a od 1. ožujka, nakon zatvaranja početkom siječnja, ponovno je otvoren hotel Esplanade u Crikvenici. Važno je napomenuti da je društvo JADRAN d.d, odlukom Uprave od 31. prosinca 2020. godine, u hotelu International smjestilo stanovnike s potresom pogođenih područja Banovine i Gline čime je omogućilo smještaj za tridesetak obitelji sve do sredine ožujka 2021. godine.

Poslovanje Društva u drugom tromjesečju 2021. godine i dalje se odvijalo pod snažnim utjecajem pandemije COVID-19. Međutim, s obzirom na mnoge napore koji su se poduzimali kako na svjetskoj, tako i na lokalnim razinama kako bi se pandemija stavila pod kontrolu, u tom je razdoblju Društvo zabilježilo bolji poslovni rezultat u odnosu na isto razdoblje lani.

### 2.3. Neograničenost vremena poslovanja i utjecaj pandemije Covid-19 na poslovanje Društva (nastavak)

U korak sa svim izazovima koje je globalna pandemija virusa COVID-19 postavila Društvu, u trećem tromjesečju nastavljeno je poslovanje uz maksimalno poštivanje svih epidemioloških mjera, a sve s glavnim ciljem zaštite gostiju i radnika Društva.

U trećem tromjesečju 2021. godine došlo je do zamaha turističkog prometa u odnosu na isto razdoblje prošle godine, prvenstveno zbog povoljnijih kretanja u pogledu širenja COVID-19 u Republici Hrvatskoj te činjenice da su naši najvažniji europski turistički konkurenti većinu trećeg tromjesečja, a svakako u špici sezone, proveli u tzv. crvenoj zoni koja je zasigurno prelila turiste k nama.

Može se zaključiti da je 2021. godina za poslovanje Društva bila neizvjesna, izazovna i nepredvidiva. S ciljem zaštite neprekinutog poslovanja i očuvanja likvidnosti Uprava Društva je maksimalno racionalizirala troškove poslovanja, kapitalnih izdataka i kontrolu odljeva novca, slično kako je to radila u prethodnoj godini:

- Racionalizirala je troškove osoblja na način da je u dogovoru sa socijalnim partnerima smanjila plaće za one radnike koji ne rade te omogućila, tamo gdje je to bilo moguće, radnicima rad od kuće jedan do dva dana u tjednu.
- Kapitalni izdaci ograničeni su na one potrebne za završetak ulaganja započetih proteklih godina i kompletiranje ponude u pojedinim objektima, na investicije u segmentu upravljanja plažama i nastavak investicijskog ciklusa kako bi se osigurali uvjeti za dalji rast Društva.
- Ostali operativni troškovi ograničeni su na one nužne za očuvanje kontinuiteta poslovanja.
- Realizirana je prodaja nekretnina sukladno ranijem planu dezinvestiranja u društvu CLUB ADRIATIC d.o.o, pri čemu ni na koji način nije umanjen poslovni potencijal, odnosno smanjeni smještajni kapaciteti navedenog društva za 2021. godinu.

Unatoč činjenici da je u prvom polugodištu poslovanje Društva bilo izuzetno izazovno i budućnost je, u tom trenutku, bila neizvjesna i nepredvidiva, Uprava Društva se ipak odlučila na nastavak investicijskog ciklusa. Kapitalni izdaci ograničeni su na one potrebne za završetak ulaganja započetih proteklih godina i kompletiranje ponude u pojedinim objektima, kao i na investicije u segmentu upravljanja plažama, a za koje obveza proizlazi iz potpisanih ugovora o koncesijama, ali i na nastavak investicijskog ciklusa kako bi se osigurali uvjeti za dalji rast i razvoj i osigurala konkurentnost Društva u budućim godinama.

Od realiziranih investicija treba napomenuti završetak ulaganja u uređenje depadansi hotela Slaven s ciljem podizanja kategorije sa sobe za iznajmljivanje 2\* na depadanse hotela 3\*, kupovina 12 novih mobilnih kućica, uređenje parcela i marketa u kampu Selce te početak investicije u bazenski kompleks u hotelu Omorika.

Svi ostali operativni troškovi ograničeni su na one nužne za očuvanje kontinuiteta poslovanja.

Kumulativni gubici Društva na dan 31. prosinca 2021. godine iznose 234.481 tisuća kuna (31.12.2020. iznosili su 226.906 tisuća kuna), a kratkoročne obveze premašuju kratkoročnu imovinu za iznos 39.708 tisuća kuna (31.12.2020.: 95.565 tisuća kuna).

Društvo ima dostatna sredstva na računu te kroz dogovorene kreditne angažmane u mogućnosti je da osigura likvidnost Društva i sukladno tome financijski izvještaji su pripremljeni na načelu neograničenog vremenskog poslovanja.

## 2.4. Promjena računovodstvenih politika i objavljivanja

Usvojene računovodstvene politike u skladu su s prošlogodišnjim, osim kako je u nastavku navedeno i objavljeno.

### 2.4.1 Novi i dopunjeni standardi koje je Društvo usvojilo

Društvo je prvi put primijenilo sljedeće standarde i dodatke za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2021. godine:

- 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
- Učinak reforme referentnih kamatnih stopa – 2. faza - Dodaci MSFI-ju 9, MRS-u 39, MSFI-ju 7 i MSFI-u 16 (objavljeni 27. kolovoza 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine).

Gore navedeni dodaci nisu imali značajan utjecaj na tekuće razdoblje Društva.

### 2.4.2 Standardi i tumačenja koja još nisu usvojena:

Objavljeno je nekoliko novih računovodstvenih standarda i tumačenja koji nisu obvezni za izvještajna razdoblja koja završavaju 31. prosinca 2021. godine i koje Društvo nije ranije usvojilo:

- **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).** Ovi dodaci uskog područja primjene pojašnjavaju klasificiranje obveza u kratkoročne ili dugoročne, ovisno o pravima koja postoje na kraju izvještajnog razdoblja. Obveze su dugoročne ako na kraju izvještajnog razdoblja subjekt ima materijalno pravo odgoditi podmirenje za najmanje dvanaest mjeseci. Smjernice više ne zahtijevaju da takvo pravo bude bezuvjetno. Očekivanja uprave hoće li naknadno iskoristiti pravo na odgodu podmirenja ne utječu na klasifikaciju obveza. Pravo na odgodu postoji samo ako subjekt ispuni relevantne uvjete na kraju izvještajnog razdoblja. Obveza se klasificira kao kratkoročna u slučaju povrede uvjeta na dan ili prije datuma izvještavanja, čak i ako se zajmodavac odrekne navedenog uvjeta nakon kraja izvještajnog razdoblja. Suprotno tome, kredit se klasificira kao dugoročan u slučaju povrede odredbi ugovora o kreditu tek nakon datuma izvještavanja. Nadalje, dodaci uključuju pojašnjenje klasifikacijskih zahtjeva duga koji društvo može podmiriti njegovim pretvaranjem u kapital. 'Podmirenje' se definira kao zatvaranje obveze novčanim sredstvima, ostalim resursima koji predstavljaju ekonomske koristi ili vlastitim vlasničkim instrumentima subjekta. Predviđen je izuzetak za konvertibilne instrumente koji se mogu pretvoriti u kapital, ali samo za one instrumente kod kojih je opcija konverzije klasificirana kao vlasnički instrument ako se radi o zasebnoj komponenti složenog financijskog instrumenta. Europska unija još nije odobrila dodatak. Društvo trenutno procjenjuje utjecaj dodatka na svoje financijske izvještaje.
- **Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne, odgoda datuma stupanja na snagu - Dodaci MRS-u 1 (objavljeni 15. srpnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine, još nije odobreno od strane Europske unije).** Dodatak MRS-u 1 koji se odnosi na klasifikaciju obveza u kratkoročne ili dugoročne objavljen je u siječnju 2020. godine, s izvornim datumom stupanja na snagu 1. siječnja 2022. godine. Međutim, uslijed pandemije bolesti Covid-19, datum stupanja na snagu odgođen je za godinu dana kako bi se subjektima osiguralo dodatno vrijeme za provedbu promjena u klasifikaciji koje proizlaze iz izmijenjenih smjernica. Društvo trenutno procjenjuje utjecaj dodatka na svoje financijske izvještaje.
- **Prihodi prije namjeravane uporabe, Štetni ugovori - troškovi ispunjenja ugovora, Upućivanje na Konceptualni okvir - dodaci uskog područja primjene MRS-a 16, MRS-a 37 i MSFI-ja 3 i Godišnja poboljšanja MSFI-jeva za ciklus od 2018. do 2020. godine - dodaci MSFI-ju 1, MSFI-ju 9, MSFI-ju 16 i MRS-u 41 (objavljeni 14. svibnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine).**
  - Dodatkom MRS-u 16 subjektu se zabranjuje da od troškova stavke nekretnina, postrojenja i opreme oduzme prihod ostvaren od prodaje stavki proizvedenih tijekom pripreme imovine za predviđenu uporabu. Prihodi od prodaje takvih stavki, zajedno s troškovima njihove proizvodnje, sada se priznaju

## 2.4.2 Standardi i tumačenja koja još nisu usvojena: (nastavak)

u dobiti ili gubitku. Za mjerenje troškova tih stavki subjekt će primjenjivati MRS 2. Trošak neće uključivati amortizaciju imovine koja se ispituje s obzirom na to da nije spremna za predviđenu uporabu. Dodatkom MRS-u 16 također se pojašnjava činjenica da subjekt 'ispituje je li imovina u ispravnom stanju za rad' kada procjenjuje tehničku i fizičku učinkovitost imovine. Financijska učinkovitost imovine nije bitna za ovu procjenu. Imovina bi stoga mogla biti osposobljena za rad na način na koji to predviđa uprava te bi mogla biti podložna amortizaciji prije nego što dostigne razinu operativne učinkovitosti koju uprava očekuje

- Dodatkom MRS-u 37 pojašnjava se značenje „troškova ispunjenja ugovora“. U dodatku se objašnjava da izravni troškovi ispunjenja ugovora obuhvaćaju dodatne troškove ispunjenja tog ugovora, ali objašnjena je i raspodjela ostalih troškova koji se izravno odnose na ispunjenje. U dodatku se također pojašnjava kako prije formiranja posebnog rezerviranja za štetan ugovor subjekt priznaje gubitak od umanjenja vrijednosti imovine koja je korištena za ispunjenje ugovora, a ne imovine namijenjene tom ugovoru
- MSFI 3 je izmijenjen i sada upućuje na Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje iz 2018. godine, kako bi se utvrdilo što čini imovinu ili obvezu u sklopu poslovnog spajanja. Prije ovog dodatka MSFI 3 je upućivao na Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje iz 2001. godine. Osim toga, MSFI-ju 3 je dodana nova iznimka koja se odnosi na obveze i potencijalne obveze. U skladu s tom iznimkom, za neke vrste obveza i potencijalnih obveza subjekt koji primjenjuje MSFI 3 trebao bi primjenjivati MRS 37 ili Tumačenje (IFRIC) 2, a ne Konceptualni okvir iz 2018. godine. Da nije uvedena ova nova iznimka, subjekt bi u sklopu poslovnog spajanja priznavao neke obveze koje ne bi priznavao prema MRS-u 37. Stoga bi subjekt odmah nakon stjecanja morao prestati priznavati te obveze i priznati dobitak koji ne predstavlja ekonomsku dobit. Također je pojašnjeno kako stjecatelj ne bi trebao priznavati potencijalnu imovinu na datum stjecanja, kako je određeno u MRS-u 37
- Dodatkom MSFI-ju 9 određuje se koje naknade treba podvrgnuti ispitivanju je li došlo do promjene vrijednosti od najmanje 10% kako bi se financijska obveza prestala priznavati. Troškovi ili naknade mogu se isplatiti trećim stranama ili zajmodavcu. U skladu s navedenim dodatkom, troškovi ili naknade isplaćene trećim stranama neće biti podvrgnute ispitivanju je li došlo do promjene vrijednosti od najmanje 10%
- Ilustrativni primjer 13 objavljen uz MSFI 16 izmijenjen je i više ne sadrži primjer plaćanja najmodavca koja se odnose na ulaganja u tuđu imovinu. Primjer je izmijenjen kako bi se uklonili potencijalni nesporazumi oko računovodstvenog iskazivanja poticaja za najam
- MSFI 1 dopušta izuzeće ako ovisno društvo MSFI-jeve usvoji nakon što ih je matično društvo već usvojilo. Ovisno društvo može svoju imovinu i obveze mjeriti po knjigovodstvenim iznosima koji bi bili uključeni u konsolidirane financijske izvještaje matičnog društva uzimajući u obzir datum prelaska matičnog društva na MSFI-jeve, pod uvjetom da nisu provedena usklađenja za postupke konsolidacije i za učinke poslovnog spajanja kojim je matično društvo steklo ovisno društvo. MSFI 1 je izmijenjen kako bi se subjektima koji su iskoristili ovo izuzeće iz MSFI-ja 1 omogućilo mjerenje i kumulativnih tečajnih razlika primjenjujući iznose koje je iskazalo matično društvo, uzimajući u obzir datum prelaska matičnog društva na MSFI-jeve. Dodatkom MSFI-ju 1 navedeno izuzeće proširuje se na kumulativne tečajne razlike kako bi se smanjili troškovi onim subjektima koji MSFI-jeve usvajaju prvi put. Ovaj će se dodatak također primjenjivati na pridružena društva i zajedničke pothvate koji su primjenjivali isto izuzeće predviđeno MSFI-jem 1
- Ukinut je zahtjev prema kojemu su subjekti pri mjerenju fer vrijednosti prema MRS-u 41 morali isključiti novčane tokove za potrebe oporezivanja. Svrha ovog dodatka je usklađivanje sa zahtjevom standarda prema kojemu novčane tokove treba diskontirati nakon oporezivanja. Europska unija još nije odobrila tumačenje. Društvo trenutno procjenjuje utjecaj dodatka na svoje financijske izvještaje.

Društvo trenutno procjenjuje utjecaj dodatka na svoje financijske izvještaje.

Osim ako u gornjem tekstu gore nije drugačije opisano, novi standardi i tumačenja ili nisu relevantni ili se ne očekuje da će značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.

## 2.5. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u izvještaju o financijskom položaju (bilanci) po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Trošak nabave obuhvaća nabavnu cijenu i sve troškove izravno povezane s dovođenjem sredstva u stanje za namjeravanu upotrebu. Troškovi tekućeg održavanja i popravaka, zamjene te investicijskog održavanja manjeg obima priznaju se kao rashod kad su nastali. Troškovi značajnih investicijskih održavanja i zamjena se kapitaliziraju.

Dobici i gubici temeljem rashodovanja ili otuđenja nekretnina, postrojenja i opreme iskazuju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali.

Nekretnine u izgradnji iskazane su po trošku nabave umanjenom za eventualne gubitke od umanjenja vrijednosti. Obračun amortizacije započinje u trenutku u kojem je sredstvo spremno za namjeravanu uporabu. Amortizacija se obračunava ravnomjerno, na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva, kako slijedi:

Građevinski objekti - zgrade od betona, metala, kamena i opeke	20-59 godina
Građevinski objekti – zgrade od drveta i ostalog materijala	20-59 godina
Infrastruktura	3-95 godina
Namještaj i tehnološka oprema	2-20 godina
Transportna sredstva	7 godina
Osobni automobili	10 godina
Uredska oprema	4-10 godina
Informatička i telekomunikacijska oprema	2-14 godina
Ostala oprema	2-20 godina
Software	4-5 godina
Hortikulturalno uređenje	10 godina

## 2.6. Nematerijalna imovina

Dugotrajna nematerijalna imovina uključuje licence i software, a iskazana je po trošku nabave umanjenom za amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Naknadni troškovi kapitaliziraju se samo ako povećavaju buduće ekonomske koristi povezane sa sredstvom. Svi ostali troškovi predstavljaju trošak unutar dobiti ili gubitka u razdoblju kad su nastali.

Trošak amortizacije se priznaje unutar dobiti ili gubitka primjenom linearne metode tijekom procijenjenog očekivanog vijeka upotrebe pojedinih stavaka nematerijalne imovine, od datuma kad je raspoloživa za upotrebu.

Nematerijalna imovina se amortizira pravocrtnom metodom u razdoblju od 5 godina.

## 2.7. Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u nekretnine odnose se uglavnom na zgrade i ostale poslovne prostore u okviru hotela i kampova koji se drže u svrhu dugoročnog stjecanja prihoda od najma ili zbog porasta njihove vrijednosti i Društvo se njima ne koriste. Ulaganja u nekretnine tretiraju se kao dugotrajna ulaganja, osim ako nisu namijenjena prodaji u sljedećoj godini i kupac je identificiran, u kojem se slučaju svrstavaju u kratkotrajnu imovinu. Ulaganja u nekretnine iskazuju se po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija zgrada obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška tijekom njihovog procijenjenog korisnog vijeka uporabe. Naknadni izdaci kapitaliziraju se samo kada je vjerojatno da će Društvo od toga imati buduće ekonomske koristi i kada se trošak može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi popravaka i održavanja terete rashode razdoblja kada nastanu. Ukoliko Društvo počne koristiti imovinu namijenjenu prodaji, ona se reklasificira u nekretnine, postrojenja i opremu te njena knjigovodstvena vrijednost na dan reklasifikacije postaje iznos pretpostavljenog troška koji će se naknadno amortizirati. Prihodi od najma u kojima je Društvo najmodavac priznati su u prihode razdoblja tijekom perioda najma.

## 2.8. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Nefinancijska imovina se pregledava zbog umanjnja vrijednosti kada događaji ili promijenjene okolnosti ukazuju na to da knjigovodstvena vrijednost možda nije nadoknadviva. Gubitak od umanjnja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadvivog iznosa. Nadoknadvivi iznos je fer vrijednost imovine umanjeno za troškove do točke prodaje ili njezina vrijednost u uporabi, ovisno o tome koji je viši. Za potrebe procjene umanjnja vrijednosti, imovina se grupira na najniži nivo kako bi se pojedinačno utvrdio novčani tok (jedinica koja generira novca-CGU). Za Društvo i grupu jedinica CGU je definirana na razini smještajnog objekta.

Nefinancijska imovina za koju je iskazan gubitak od umanjnja vrijednosti provjerava se na svaki datum izvještavanja radi mogućeg ukidanja umanjnja vrijednosti.

## 2.9. Financijska imovina

Poslovni model odražava način na koji Društvo upravlja imovinom kako bi ostvarilo novčane tokove – bez obzira na to je li cilj Društva: (i) isključivo prikupljanje ugovornih novčanih tokova od imovine ('držanje radi naplate ugovornih novčanih tokova') ili (ii) prikupiti i ugovorne novčane tokove i novčane tokove koji proizlaze iz prodaje imovine ('držati radi naplate ugovornih novčanih tokova i prodaje'), a ako nijedna od gore navedenih točaka nije primjenjiva, financijska imovina se klasificira kao dio drugog poslovnog modela i mjeri se po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Na izvještajni datum, financijsku imovinu Društva čine potraživanja.

### *Umanjenje vrijednosti financijskih instrumenata*

Mjerenje očekivanog gubitka (ECL) temelji se na razumnim i utemeljenim podacima koji su dostupni bez nepotrebnih troškova i napora, a uključuju podatke o prošlim događajima, trenutnim i predvidivim budućim uvjetima i okolnostima. Prilikom procjene očekivanog kreditnog gubitka, obično se koriste povijesne vjerojatnosti nemogućnosti naplate, dopunjene budućim parametrima koji su relevantni za kreditni rizik.

Za potraživanja od kupaca primjenjuje se pojednostavljeni pristup mjerenja očekivanog kreditnog gubitka, tj. mjerenje na kolektivnoj osnovi, ovisno o vrsti kupca, a prati se prema starosnoj strukturi. Na primjer, starosne skupine mogu se definirati na sljedeći način: nedospjeli, dospjeli 0-90 dana, dospjeli 90-180 dana i tako dalje. Starosne skupine utvrđuju se u skladu s koracima u procesu naplate.

## 2.10. Zalihe

Zalihe se iskazuju po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi prosječnih ponderiranih cijena. Neto utrživa vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za troškove prodaje.

## 2.11. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

## 2.12. Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za transakcijske troškove i nakon toga po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamate. Kamate se priznaju kao rashod, osim u slučaju izgradnje kvalificirane imovine kada se iste kapitaliziraju kao dio troška nabave imovine.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda za izračunavanje amortiziranog troška financijske obveze i raspoređivanja kamatnih rashoda kroz obračunsko razdoblje.

Posudbe se klasificiraju prema ugovorenom dospijeću kao kratkoročne obveze, odnosno dugoročne ukoliko je dospijeće dulje od 12 mjeseci. Ukoliko Društvo ima bezuvjetno pravo odgoditi podmirenje obveze najmanje 12 mjeseci nakon datuma izvještavanja, obveze se klasificiraju kao dugoročne.

Društvo prestaju priznavati financijske obveze samo i isključivo onda kada su obveze plaćene, poništene ili istekle.

## 2.13. 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 priznaje unutar kratkoročnih obveza, a ako ne, onda se 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.

## 2.14. Oporezivanje

Porezni rashod s temelja poreza na dobit jest zbirni iznos tekuće obveze i odgođenih poreza.

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer ne uključuje stavke prihoda i rashoda koje su oporezive u drugim godinama ili neoporezive, odnosno ne priznaju se kao rashod za potrebe poreza na dobit. Tekuća porezna obveza Društva izračunava se po stopama koje su na snazi na izvještajni datum.

Odgođeni porez jest iznos za koji se očekuje da će po njemu nastati obveza ili povrat temeljem razlike između knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza u financijskim izvještajima i pripadajuće porezne osnovice koja se koristi za izračunavanje oporezive dobiti, a obračunava se metodom bilančne obveze. Odgođene porezne obveze općenito se priznaju za sve oporezive privremene razlike, a odgođena porezna imovina se priznaje u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će biti raspoloživa oporeziva dobit na temelju koje je moguće iskoristiti odbitne privremene razlike i porezne gubitke.

Knjigovodstveni iznos odgođene porezne imovine provjerava se na svaki datum izvještavanja i umanjuje u mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za povrat cijelog ili dijela porezne imovine. Odgođeni porez knjiži se na teret ili u korist dobiti i gubitka, osim ako se ne odnosi na stavke koje se knjiže izravno u korist ili na teret glavnice, u kom slučaju se odgođeni porez također iskazuje u okviru glavnice.



## 2.15. Primanja i naknade zaposlenih

### *Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih radnika, 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 obvezu osigurati bilo koja druga primanja radnika nakon njihova umirovljenja.

### *Otpremnine*

Društvo zaposlenima isplaćuje jednokratne otpremnine prilikom umirovljenja. Obveza i troškovi ovih primanja utvrđuju se primjenom metode projekcije kreditne jedinice, te se diskontiraju na njihovu sadašnju vrijednost temeljem izračuna koji se izrađuju na kraju svakog izvještajnog razdoblja te koji koristi pretpostavke o broju radnika za koje se procjenjuje da će ostvariti pravo na otpremninu pri redovnoj mirovini, procijenjeni trošak navedenih otpremnina te diskontnu stopu koja je određena kao prosječna očekivana stopa prinosa na ulaganje u državne obveznice. Aktuarski dobici i gubici koji proizlaze iz usklada i promjena temeljenih na iskustvu u aktuarskim pretpostavkama knjiže se odmah unutar dobiti ili gubitka.

### *Dugoročna primanja radnika*

Društvo priznaje obvezu za dugoročna primanja radnika (jubilarne nagrade) ravnomjerno u razdoblju u kojem je nagrada ostvarena na temelju stvarnog broja godina radnog staža. Obveza za dugoročna primanja radnika mjeri se na kraju svakog izvještajnog razdoblja koristeći pretpostavke o broju radnika kojima navedena primanja treba isplatiti, procijenjeni trošak navedenih primanja te diskontne stope koja je određena kao prosječna očekivana stopa prinosa na ulaganja u državne obveznice. Aktuarski dobici i gubici koji proizlaze iz usklada i promjena temeljenih u aktuarskim pretpostavkama knjiže se odmah unutar dobiti ili gubitka.

## 2.16. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo trenutno imaju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu događaja iz prošlog razdoblja i ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveza te ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Iznosi rezerviranja se utvrđuju diskontiranjem očekivanih budućih novčanih tokova korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuću tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca, i gdje je primjenjivo, rizika specifičnih za obvezu. Kad Društvo očekuju nadoknadu za iznos koji je rezerviran, takve se nadoknade priznaju kao zasebna imovinska stavka, no tek kad nadoknada postane doista izvjesna.

## 2.17. Temeljni kapital

Temeljni kapital Društva sastoji se od redovnih dionica. Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice, uključujući sve izravno pripadajuće troškove transakcije, umanjuje vlasničku glavnica koja se može pripisati dioničarima Društva sve do povlačenja dionica, njihovog ponovnog izdavanja ili prodaje. Kada se takve dionice kasnije prodaju ili ponovno izdaju, svaka primljena naknada, umanjena za sve izravno pripadajuće troškove transakcije, uključena je u glavnica koja se može pripisati dioničarima Društva.

## 2.18. Priznavanje prihoda

Prihodi nastaju iz redovnog poslovanja Društva. U nastavku je prikazan model od pet koraka koji se primjenjuje za priznavanje prihoda od ugovora s kupcima:

1. korak: utvrditi ugovor(e) s kupcem
2. korak: utvrditi obveze isporuke u ugovoru
3. korak: utvrditi cijenu transakcije
4. korak: dodijeliti cijenu transakcije obvezama isporuke u ugovoru
5. korak: priznati prihode kada (ili kako) subjekt ispuni obvezu isporuke

Prihodi se priznaju za svaku zasebnu obvezu isporuke u ugovoru u iznosu cijene transakcije. Cijena transakcije je iznos naknade u ugovoru na koju Društvo očekuje da ima pravo u zamjenu za prijenos obećane robe ili usluga kupcu.

Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva.

### *Prihodi od usluga*

Prihodi od hotelijersko – turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene.

### *Prihodi od usluga najma*

Prihodi od usluga najma priznaju se u razdoblju u kojem su usluge pružene, korištenjem pravocrtne metode tijekom razdoblja ugovora sa najmodavcima.

### *Prihodi od kamata*

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope.

## 2.19. Državne potpore

Državne potpore priznaju se po njihovoj fer vrijednosti ako postoji razumno jamstvo da će nepovratna sredstva biti primljena i da će Društvo zadovoljiti sve potrebne uvjete. Državne potpore za nadoknadu rashoda ili gubitaka koji su već nastali, ili u svrhu pružanja trenutne financijske podrške bez budućih povezanih troškova priznaju se kao prihod razdoblja u kojem je potraživanje nastalo u okviru ostalih poslovnih prihoda (bilješka 7).

## 2.20. Najmovi

Društvo kao najmoprimac

Društvo pri sklapanju ugovara ocjenjuje da li se njime prenosi pravo nadzora nad upotrebom utvrđene imovine u određenom vremenskom razdoblju u zamjenu za naknadu. U slučaju da su ispunjeni prije navedeni uvjeti smatra se da je riječ o ugovor o najmu odnosno ugovoru koji sadržava najam. U slučaju izmjene uvjeta u ugovoru ponovno se utvrđuje da li su prije navedeni uvjeti ispunjeni.

Društvo određuju razdoblje najma kao neopozivo razdoblje najma zajedno sa razdobljima obuhvaćenima mogućnosti produženja najma ako je izvjesno da će mogućnost biti iskorištena i razdobljima obuhvaćenima mogućnosti raskida najma ako je izvjesno da se ta mogućnost neće iskoristiti, s obavezom ponovne procjene po nastanku značajnih događaja ili značajne promjena okolnosti.

Na datum početka najma (kada je imovina preuzeta) Društvo priznaje imovinu s pravnom upotrebe i obveze po najmu.

Imovina s pravom korištenja mjeri se po trošku koji obuhvaća: iznos početnog mjerenja obveze po najmu; sve plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije tog datuma umanjena za primljene poticaje za najam; sve početne izravne troškove.

## 2.20. Najmovi (nastavak)

Nakon datuma početka najma imovina s pravom upotrebe mjeri se upotrebom metode troška na način da se trošak umanjuje za akumuliranu amortizaciju primjenom linearne metode sa razdobljem amortizacije jednakom duljini trajanja najma (3-15 godina) i sve akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti i usklađenom za ponovno mjerenje obveza po najmovima.

Obveze po najmu po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najma koji nisu plaćena do tog datuma. Plaćanja najma se diskontiraju sa primjenom kamatne stope koja proizlazi iz najma ili, ako se istu nije moguće izravno utvrditi, primjenom granične kamatne stope zaduživanja.

U mjerenje obveza po najmu se uključuju: fiksna plaćanja umanjene za primljene poticaje za najam; varijabilna plaćanja najma koje ovise o indeksu ili stopi; iznose za koje se očekuje da će se plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti; cijena izvršenja mogućnosti kupnje ako je ista izvjesna; plaćanja kazni za raskid najma ako razdoblje najam odražava da će mogućnost raskida biti iskorištena.

Nakon datuma početka najma obveza po najmu se mjeri na uzimajući u obzir promjenu kamate, izvršena plaćanja najma, i ponovnu ocjenu ili izmjenu najma.

Kratkoročni najmovi i najmovi s odnosnom imovinom niske vrijednosti

Društvo je odlučilo primjenjivati izuzeće za priznavanje kratkoročnih najмова (do 12 mjeseci koje ne sadrže opciju otkupa) i najмова s odnosnom imovinom niske vrijednosti (do 30.000 kuna). Plaćanja za najmove s odnosnom imovinom niske vrijednosti priznaju se kao trošak na linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma. Za kratkoročne najmove za koje vrijedi da je najam izmijenjen i/ili izmijenjeno je razdoblje najma Društvo će isti smatrati novim najmom. Navedeni najmovi se u najvećoj mjeri odnose na kopirne uređaje i vatrogasne aparate.

Društvo kao najmodavac

Najmovi u kojima Društvo ne prenosi suštinski sve rizike i koristi povezane s vlasništvom nad imovinom klasificiraju se kao operativni najmovi. Prihodi od najma obračunavaju se linearno sukladno uvjetima najma i uključuju se u prihod u sklopu Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti zbog njegove operativne prirode.

Koncesije na pomorskom dobru

Ako se rade ulaganja za koja se očekuje da će trajati kraće od jednog obračunskog razdoblja tada taj trošak ide u trošak razdoblja, a ako se očekuje da će izvršena ulaganja na koncesioniranom području trajati duže od jednog obračunskog razdoblja, ista će se kapitalizirati. Ulaganja na koncesioniranom području imaju ograničen vijek uporabe i iskazuju se po trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju. Amortizacija se obračunava linearnom metodom kako bi se alocirao trošak ulaganja tijekom njihovog procijenjenog vijeka uporabe, koji je sukladan preostalom vijeku trajanju ugovora o koncesiji.

## 2.21. Troškovi posudbe

Troškovi posudbe koji se mogu izravno povezati sa stjecanjem, izgradnjom ili izradom kvalificiranog sredstva, a to je sredstvo koje nužno zahtjeva znatno vrijeme kako bi bilo spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju, pripisuju se trošku nabave toga sredstva sve dok sredstvo većim dijelom ne bude spremno za namjeravanu uporabu ili prodaju. Prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih kreditnih sredstava tijekom njihovog trošenja za kvalificirano sredstvo oduzimaju se od troškova posudbe koji se mogu kapitalizirati.

Svi drugi troškovi posudbe priznaju se kao trošak razdoblja u kojem su nastali.

## **2.22. Strane valute**

Poslovni događaji koji nisu u hrvatskim kunama početno se knjiže preračunavanjem po važećem tečaju na datum transakcije. Monetarna imovina i obveze iskazani u stranim valutama ponovno se preračunavaju na datum izvještavanja primjenom tečaja važećeg na taj datum. Dobici i gubici nastali preračunavanjem iskazuju se u okviru dobiti i gubitka za razdoblje u kojem su nastali.

## **2.23. Zarada(gubitak) po dionici**

Zarada(gubitak) po dionici obračunava se dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovitih dionica tijekom godine.

## **2.24. Ulaganja u ovisna društva**

Ovisna društva su sva društva nad kojima Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama, u pravilu praćeno vlasništvom nad više od polovice glasačkih prava. Postojanje i učinak potencijalnih prava glasa koja se trenutno mogu iskoristiti ili zamijeniti razmatraju se prilikom procjene kontrolira li Društvo drugi subjekt. Ulaganja u ovisna društva iskazuju se po trošku umanjenom za gubitak od umanjenja vrijednosti.

## **2.25. Izvještavanje o poslovnim segmentima**

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka je osoba ili grupa koja alocira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenta određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka je Uprava Društva.

## **2.26. Događaji nakon kraja izvještajne godine**

Događaji nakon kraja izvještajne godine koji pružaju dodatne informacije o položaju Društva na datum financijskih izvještaja (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su značajni.

### 3. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Kod primjene računovodstvenih politika opisanih u bilješci 2., Uprava je dala određene prosudbe koje su imale značajan utjecaj na iznose iskazane u financijskim izvještajima (neovisno od onih koje su prikazane u nastavku).

Prosudbe su detaljno prikazane u pripadajućim bilješkama i najznačajnije među njima se odnose na slijedeće:

#### *Procjena korisnog vijeka uporabe nekretnina, postrojenja i opreme*

Društvo je, uz pomoć stručnjaka, provelo analizu korisnog vijeka uporabe zgrada odnosno njihovih pojedinih komponenti. Kada dođe do značajne investicije u građevinske objekte (zgrade) ponovno se procjenjuje/preispituje korisni vijek uporabe zgrada odnosno njihovih komponenti. Korisni vijek upotrebe treba periodično preispitati, postoje li okolnosti za izmjenu procjene u odnosu na prethodno utvrđenu procjenu. Promjene u procjeni, ako se utvrde, prikazat će se u budućim razdobljima kroz promijenjeni trošak amortizacije tijekom preostalog, promijenjenog korisnog vijeka uporabe.

#### *Analiza osjetljivosti na promjenu korisnog vijeka trajanja*

Društvo korištenjem nekog sredstva troše ekonomske koristi sadržane u tom sredstvu, a koje se intenzivnije smanjuje uslijed ekonomskog i tehnološkog starenja. Stoga je prilikom utvrđivanja vijeka uporabe sredstava, pored razmatranja očekivane upotrebe temeljem fizičkog korištenja, potrebno uvažiti promjene potražnje na turističkom tržištu koje će potencirati bržu ekonomsku zastarjelost, kao i brži intenzitet razvoja novih tehnologija.

S te osnove poslovanje u hotelskoj industriji nameće potrebu sve učestalijih ulaganja što predstavlja argumentaciju činjenici da se korisni vijek uporabe sredstva smanjuje.

Kada bi korisni vijek uporabe nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% duži, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, neto dobit za 2021. godinu bila bi viša za 2.122 tisuća kuna (za 2020. godinu bila bi viša za 1.812 tisuća kuna), a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bila bi viša za 2.588 tisuća kuna (za 2020. godinu bila bi viša za 2.210 tisuća kuna).

Kada bi korisni vijek uporabe nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% kraći, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, neto dobit za godinu bila bi niža za 2.122 tisuća kuna (za 2020. godinu bila bi niža za 1.812 tisuća kuna), a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bila bi niža za 2.588 tisuća kuna (za 2020. godinu bila bi niža za 2.210 tisuća kuna).

#### *Rezerviranja za sudske sporove*

Društvo je strana u brojnim sudskim sporovima proizašlim iz redovnog poslovanja. Rezerviranja se evidentiraju ukoliko postoji sadašnja obveza kao rezultat prošlog događaja (uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze uključujući mišljenje pravnih stručnjaka) gdje je vjerojatno da će podmirenje obveze zahtijevati odljev resursa i ukoliko se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja za sudske sporove na dan 31. prosinca 2021. godine iznose 181.000 kuna (31. prosinca 2020. godine: 0 kuna, vidi bilješku 25).

#### *Umanjenje dugotrajne imovine – nadoknativa vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme, ulaganja u nekretnine i imovine s pravom korištenja*

##### 1) Nekretnine, postrojenja i oprema te ulaganja u nekretnine

Sukladno usvojenoj računovodstvenoj politici, Društvo minimalno jednom godišnje provjerava knjigovodstvene iznose nefinancijske imovine (uključujući nekretnine, postrojenja i opremu, ulaganja u nekretnine i imovine s pravom korištenja) kako bi utvrdilo postoje li naznake umanjenja vrijednosti. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknativi iznos imovine. Za potrebe procjene umanjenja vrijednosti, imovina se grupira na najnižu razinu kako bi se pojedinačno utvrdio novčani tok (jedinice stvaranja novca). Jedinica stvaranja novca u hotelskoj industriji / turizmu je smještajni objekt. Računovodstvena politika objavljena je u bilješci 2.8.

### 3. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

S obzirom na prolongiran utjecaj pandemije COVID-19 na poslovanje Društva i u 2021. godini te izostanak operativne dobiti ili cjelokupnog poslovanja u pojedinim jedinicama stvaranja novca, Društvo je procijenilo da postoje indikatori umanjena vrijednosti određenih kategorija dugotrajne nefinancijske imovine te je sukladno zahtjevima MRS-a 36 napravilo test umanjena vrijednosti svih svojih jedinica stvaranja novca tj. smještajnih objekata (vlastitih kao i objekata u najmu).

Izračun nadoknadive vrijednosti proveden je jednim od sljedeća dva načina: izračunom vrijednosti imovine u uporabi ili izračunom fer vrijednosti imovine umanjenoj za troškove prodaje za pojedine jedinice stvaranja novca čija vrijednost u upotrebi utvrđena metodom diskontiranih novčanih tokova (*Discounted Cash Flows - DCF*) ne odražava njihovu intrinzičnu vrijednost (uzevši u obzir njihovu lokaciju i razvojni potencijal).

Investicijski ciklus koje je Društvo započelo 2019. godine i nastavilo kroz 2020. te 2021. godinu rezultirao je rastom prihoda u objektima koji su obuhvaćeni novim ulaganjima. Posljedično, povijesni pristup alokacije administrativnih troškova primjenom ključa prihoda pojedinog objekta u ukupnim prihodima nije adekvatno odražavalo novu strukturu imovine Društva. U cilju optimalnije alokacije administrativnih troškova centralnih službi, primijenjen je novi ključ alokacije tih troškova koji se bazira na broju smještajnih jedinica pojedinog objekta. Primjenom novog ključa alokacije administrativnih troškova centralnih službi, ukupan rezultat poslovanja Društva je ostao nepromijenjen.

Vrijednost u uporabi 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. Prilikom utvrđivanja nadoknadive vrijednosti uprava razmatra ključne pokazatelje kao što su rast prihoda koji se baziraju na popunjenosti objekata, prihodu po jedinici i očekivanom tržišnom rastu u hotelskoj industriji, itd. Vrednovanja se temelje na petogodišnjim projekcijama novčanih tokova koje je pripremila uprava Društva pri čemu je budget za 2022. godinu odobren i od strane Nadzornog odbora. Za razdoblje nakon isteka petogodišnjeg razdoblja, primijenjena je pretpostavljena dugoročno održiva stopa rasta (stopa održivog rasta). Uzevši u obzir značajna kapitalna ulaganja u smještajne jedinice Društva netom pred izbijanje covid19 pandemije, održive stope rasta korištene u vrednovanju predstavljaju maksimalnu vrijednost projiciranih stopa inflacije u Republici Hrvatskoj.

Pregled upotrijebljenih pretpostavki u modelu izračuna vrijednosti u uporabi je kako slijedi:

<b>Turizam</b>	<b>2023. – 2026.</b>
EBITDA marža	17% - 53% (veće stope profitabilnosti su pretpostavljene za kampove i apartmane)
Rast prihoda	6% - 13% (ovisno o tipu smještajnog objekta i kapitalnim ulaganjima)
Diskontna stopa (prije poreza)	9,4% - 9,6% (ovisno o tipu jedinice stvaranja novca)
Održiva dugoročna stopa rasta	2%

Napomena: marža i rast prihoda naveden u gornjoj tabeli odražavaju raspone nakon povratka na razinu poslovanja nakon korona virusa (u 2023. godini ili kasnije) te ovise o pojedinom objektu različitih karakteristika.

### 3. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

Kalkulacija fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje temeljena je prvenstveno na prihodovnoj metodi, a u dva slučaja na poredbenoj (za zemljišta) i troškovnoj metodi. Prema prihodovnoj metodi nekretnina vrijedi onoliko koliko je novčanih sredstava u stanju generirati tijekom svog životnog vijeka. Nakon određivanja svih prihoda i rashoda povezanih s pojedinom smještajnom jedinicom računa se neto prihod svih budućih razdoblja te se diskontira adekvatnom diskontnom stopom kako bi se dobila sadašnja vrijednost budućih novčanih tokova. Pretpostavke upotrijebljene u prihodovnoj metodi su prosječna pansionarska cijena po smještajnoj jedinici, prosječna stopa popunjenosti objekta, procijenjeni ukupni trošak definiran kao % BOP-a te faktor kapitalizacije.

U nastavku je dan pregled ključnih pretpostavki u korištenoj prihodovnoj metodi:

<u>Turizam</u>	<u>2022.</u>
Prosječna pansionarska cijena (kn)	43 – 646
Prosječna stopa popunjenosti	18% - 66%
Procijenjeni ukupni trošak (% od BOP)	60%
Faktor kapitalizacije	7%

Napomena: ključne pretpostavke navedene u gornjoj tabeli ovise o pojedinom objektu različitih karakteristika.

Za smještajne objekte gdje zemljište predstavlja najznačajniji dio procijenjene vrijednosti korištena je poredbena metoda tj. metoda utvrđivanja temeljem ostvarenih usporedivih transakcija na tržištu nekretnina, uskladom na aktualno stanje predmetne nekretnine.

Pripremljeni testovi na umanjenje sugeriraju kako nadoknativa vrijednost svakog pojedinog objekta premašuje neto knjigovodstvenu vrijednost pojedinog objekta na dan 31. prosinca 2021. godine te, sukladno tome, ne postoje indikacije umanjenja vrijednosti.

Društvo je razmotrilo utjecaj razumnih promjena u ključnim pretpostavkama te identificiralo sljedeće:

- ukoliko bi se stopa EBITDA marže unutar projiciranog petogodišnjeg perioda smanjila za 100 bps, Društvo bi u svojim knjigama trebalo priznati umanjenje vrijednosti u iznosu od 2,7 milijuna kuna
- ukoliko bi se stopa rasta unutar projiciranog petogodišnjeg perioda smanjila za 100 bps, Društvo bi u svojim knjigama trebalo priznati umanjenje vrijednosti u iznosu od 5,7 milijuna kuna  
ukoliko bi se diskontna stopa povećala za 50bps Društvo bi u svojim knjigama trebalo priznati umanjenje vrijednosti od 16,3 milijuna kuna i
- ukoliko bi se terminalna stopa rasta smanjila za 50 bps Društvo bi u svojim knjigama trebalo priznati umanjenje vrijednosti u iznosu od 13,1 milijuna kuna.

#### 2) Imovina s pravom korištenja

Društvo je u 2021. godini provelo test umanjenja vrijednosti za imovinu s pravom korištenja s obzirom na indikatore na umanjenje uslijed prolongiranih efekata COVID-19 pandemije. Kao jedinica stvaranja novca identificiran je unajmljeni smještajni objekt.

Nadoknativa vrijednost unajmljenih smještajnih objekata utvrđena je temeljem vrijednosti u upotrebi temeljem financijskih projekcija u ugovorenom razdoblju trajanja najma uz diskontnu stopu.

Društvo je za turističke objekte za koje je nadoknativa vrijednost utvrđena putem fer vrijednosti umanjenoj za troškove procjene temeljem procjene neovisnog procjenitelja odredilo da je razina hijerarhije fer vrijednosti – Razina 3. Primijenjene metode procjene za ove objekte opisane su ranije u tekstu.

### 3. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

Rezultati ove analize sugeriraju kako nadoknativa vrijednost pojedinog objekta u najmu premašuje izvještajnu neto knjigovodstvenu vrijednost pojedinog objekta na dan 31. prosinca 2021. godine te, sukladno tome, ne postoje indikacije umanjenja vrijednosti.

#### 3) Nadoknativost ulaganja u ovisna društva

Ulaganje u ovisna društva se odnosi na 100%-tne udjele u ovisnom društvu Club Adriatic d.o.o. u iznosu od 117.605 tisuća kuna i ovisnom društvu Stolist d.o.o. u iznosu od 977 tisuća kuna na dan 31. prosinca 2021.

Vrednovanje je izradilo Društvo, pri čemu je za vrednovanje udjela u društvu Club Adriatic d.o.o. društvo angažiralo neovisne stručnjake. Procjena vrijednosti društva Club Adriatic d.o.o. utvrđena je korištenjem pristupa fer vrijednosti umanjenoj za troškove prodaje, s obzirom da tržišna vrijednost lokacije, odnosno zemljišta u vlasništvu ovisnog društva značajno premašuje vrijednost u upotrebi imovine ovog ovisnog društva (prvenstveno zbog dotrajalosti i potrebe za značajnim investicijama u obnovu i uređenje objekata i popratnih sadržaja) za potrebe testa na umanjenje Društvo je koristilo procjenu vrijednosti napravljenu od strane ovlaštenog procjenitelja, uvećanoj za sadašnju vrijednost budućih novčanih tokova unajmljenog turističkog objekta ovisnog društva (pri čemu procjena neovisnog procjenitelja za predmetno zemljište okvirno odražava fer vrijednost umanjenu za procijenjene troškove prodaje). Utvrđena fer vrijednost je značajno viša od knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u ovo ovisno društvo.

#### *Najmovi*

Budući da kamatnu stopu uključenu u najam nije moguće jednostavno odrediti, Društvo pri izračunu obveze po najmu za diskontiranje novčanih tokova u 2021. godini koristi graničnu kamatne stope svog zaduživanja koja iznosi 2,70% (2020: 2,70%).

Društvo utvrđuje razdoblje najma kao razdoblje koje se ne može otkazati, zajedno s razdobljima u sklopu opcije produljenja i/ili raskida najma, ako je razumno izvjesno da će se ista iskoristiti ili razdobljima obuhvaćenih opcijom raskida najma, ako je razumno sigurno da se ista neće iskoristiti.

Društvo ne procjenjuje da će iskoristiti mogućnost raskida niti produljenju ugovora o najmovima, niti su za iste mogućnosti računati potencijalni utjecaji.

#### *Umanjenje vrijednosti potraživanja*

Društvo svoja potraživanja grupira u, *stage 2 i stage 3* kategorije. Stage 2 kategorija ima priznate očekivane kreditne gubitke koji su mogući za cijeli vijek trajanja potraživanja (doživotni kreditni gubici). Doživotni kreditni gubici se računaju temeljem matrice za očekivane kreditne gubitke i primijenjuju se skupno na sva potraživanja koja ulaze u Stage 2 kategoriju. Stage 3 kategorija predstavlja potraživanja za koja je, nakon provedene analize, zaključeno da neće biti naplativa te se njihova vrijednost individualno usklađuje do očekivanog naplativog iznosa. Krajem godine inventurna komisija preispituje naplativost potraživanja, te sukladno prikupljenim informacijama iz odjela prodaje i pravne službe, i ovisno o starosti potraživanja pristupa se vrijednosnom usklađenju.

Društvo je u 2021. godini izvršilo ukidanje prethodno priznatih kreditnih gubitaka po pojednostavljenom MSFI 9 modelu za potraživanja od kupaca čiji ukupni neto efekt iznosi 1.288.489 kuna.



#### 4. FINANCIJSKI INSTRUMENTI

##### **Upravljanje rizikom kapitala**

Društvo upravlja kapitalom kako bi osiguralo da će biti u mogućnosti nastaviti sa neograničenim vijekom poslovanja dok u isto vrijeme uvećava povrat vlasnicima kroz optimizaciju odnosa duga i kapitala. Struktura kapitala Društva se sastoji od temeljnog kapitala, zakonskih pričuva, zadržane dobiti/(prenesenog gubitka) i rezultata tekuće godine.

##### **Kategorije financijskih instrumenata**

	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2021.
<b>Financijska imovina</b>		
Potraživanja od kupaca	413.226	2.642.111
Potraživanja prema povezanim osobama	1.288.253	541.423
Novac i novčani ekvivalenti	26.663.536	15.723.956
Potraživanja po danim zajmovima	24.626.866	10.566.438
<b>Ukupno</b>	<b>52.991.881</b>	<b>29.473.928</b>
<b>Financijske obveze</b>		
Obveze prema financijskim institucijama	264.032.809	244.802.293
Obveze prema dobavljačima	9.227.082	10.522.870
Obveze iz najma	125.837.802	121.291.413
<b>Ukupno</b>	<b>399.097.693</b>	<b>376.616.576</b>

##### **Čimbenici financijskog rizika**

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima te cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava i management Društva.

##### **Tržišni rizik**

Aktivnosti Društva su primarno izložene financijskom riziku promjene tečaja strane valute i kamatne stope (vidi dolje). Izloženost tržišnom riziku se dopunjava analizom osjetljivosti. Nije bilo promjena u izloženosti Društva tržišnom riziku ili načinu na koji se upravlja i mjeri rizik.

##### **Upravljanje valutnim rizikom**

Društvo obavlja određene transakcije denominirane u stranim valutama, po osnovu kojih dolazi do izloženosti promjenama tečaja stranih valuta. Knjigovodstvena vrijednost novčanih sredstava i obveza Društva denominiranih u stranoj valuti na dan izvještavanja je kako slijedi:

Društvo	Imovina		Obveze	
	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2021.	31. prosinca 2020.	31. prosinca 2021.
EUR	17.774.519	12.745.834	(390.270.891)	(366.388.441)

#### 4. FINANCIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

##### **Analiza osjetljivosti strane valute**

Društvo je izloženo valutnom riziku u slučaju promjene tečaja eura (EUR). U sljedećoj tabeli je prikazana analiza efekata promjene tečaja HRK u iznosu na povećanje ili smanjenje vrijednosti HRK za 10% u odnosu na EUR. 10% je stopa koja se koristi pri internom izvještavanju Uprave o riziku strane valute i predstavlja procjenu Uprave o razumno mogućim promjenama tečajeva stranih valuta. Analiza se vrši samo za potraživanja i obveze nominirane u stranoj valuti i predstavlja usklađenje njihove vrijednosti na kraju razdoblja za promjenu tečaja od 10%. Analiza osjetljivosti uključuje eksterne zajmove koji su denominirani u valuti različitoj od valute zajmodavca ili zajmoprimca. Pozitivan/negativan iznos niže ukazuje na povećanje dobiti ili drugog kapitala kada HRK u odnosu na relevantnu valutu jača za 10%. Za 10% slabljenja HRK u odnosu na relevantnu valutu, učinak bi bio isti, ali u negativnom iznosu.

	2020. godina	2021. godina
<b>Efekti promjene tečaja EUR +10%</b>		
(Povećanje) gubitka	(37.249.637)	(35.364.261)
<b>Efekti promjene tečaja EUR -10%</b>		
(Povećanje) gubitka	37.249.637	35.364.261

##### **Upravljanje kamatnim rizikom**

Društvo je izloženo kamatnom riziku jer zaključuje ugovore o kreditima i sa promjenjivim kamatnim stopama. Izloženost Društva kamatnim stopama po osnovi financijske imovine i obveza je detaljno prikazana pod podnaslovom Upravljanje rizikom likvidnosti. Ovim rizikom Društvo upravlja na način da održava primjeren omjer kredita s fiksnom i promjenjivom kamatnom stopom u svojem kreditnom portfelju.

##### **Analiza osjetljivosti kamatne stope**

Kamatni rizik novčanih tokova jest rizik da će se trošak kamata po financijskim instrumentima mijenjati tijekom vremena. Većina financijskih obveza ugovorene je uz fiksne kamatne stope, a analiza osjetljivosti promjene kamatne stope na financijske obveze ugovorene uz promjenjivu kamatnu stopu prikazana je u sljedećoj tabeli:

	2020. godina	2021. godina
<b>Efekti promjene kamatne stope + 100 bp</b>		
Smanjenje dobiti	1.013.034	1.010.383
<b>Efekti promjene kamatne stope - 100 bp</b>		
Povećanje dobiti	(1.013.034)	(1.010.383)

##### **Upravljanje kreditnim rizikom**

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Društva. Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, a ukupnu vrijednost zaključenih transakcija raspoređuje na prihvaćene klijente.

Knjigovodstvena vrijednost financijske imovine prikazana u financijskim izvještajima, umanjena za gubitke po osnovi umanjenja vrijednosti, predstavlja maksimalnu izloženost Društva kreditnom riziku bez uzimanja u obzir vrijednosti prikupljenih kolaterala.

#### 4. FINANCIJSKI INSTRUMENTI (nastavak)

##### Rizik inflacije (povećanja potrošačkih cijena)

Rizik inflacije posebno je prisutan pri ugovornim odnosima u kojima je cijena usluga ili proizvoda indeksirana, a povezuje se s politikom jake kune od strane HNB-a. S obzirom na to da se radi o vanjskom riziku, mogućnost otklanjanja navedenog rizika je minimalna. Društvo primjećuje trendove porasta stope inflacije primarno mjereno kroz indeks potrošačkih cijena, kao posljedica izuzetno ekspanzivnih monetarnih politika centralnih banaka te u cilju smanjenja rizika inflacije Društvo inzistira na ugovaranju fiksni uvjeta nabave sa svim dobavljačima gdje je to moguće. Izuzetak su dobavljači energenata gdje su cijene podložne tržišnim promjenama.

##### Upravljanje rizikom likvidnosti

Krajnja odgovornost za upravljanje rizikom likvidnosti leži na Upravi Društva, koja je izgradila odgovarajući okvir za upravljanje rizikom likvidnosti kojim će se upravljati kratkotrajnim, srednjoročnim i dugotrajnim potrebama za upravljanje likvidnošću Društva. Društvo upravlja ovim rizikom održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima financiranja, time što konstantno nadgleda prognozirane i stvarne novčane tijekove i uspoređuje profile dospjeća financijske imovine i obveza.

Sljedeća tabela detaljno prikazuje preostala ugovorena dospjeća Društva za nederivativne financijske obveze. Tabela je napravljena na osnovi nediskontiranih novčanih tijekova financijskih obveza na osnovi najranijeg datuma na koji se od Društva može tražiti da plati.

##### Dospjeće nederivativnih financijskih obveza

	Prosječna ponderirana kamatna stopa	Do 1 mj.	Od 1 do 3 mj.	Od 3 mj. do 1 g.	Od 1 do 5 god.	Preko 5 godina	Ukupno
<b>2020. godina</b>							
Beskamatne		7.905.646	18.762	-	-	-	7.924.408
Obveze iz najma		1.660.653	87.624	18.162.162	65.536.819	55.607.607	141.054.865
Fiksna kamatna stopa	2,7%	264.828	504.044	20.934.064	91.754.804	65.110.598	178.568.338
Promjenjiva kamatna stopa	2,1%	-	531.843	1.625.076	45.200.732	67.689.654	115.047.305
<b>Ukupno</b>		<b>9.831.127</b>	<b>1.142.273</b>	<b>40.721.302</b>	<b>202.492.355</b>	<b>188.407.859</b>	<b>442.594.916</b>
<b>2021. godina</b>							
Beskamatne		10.169.773	353.097	-	-	-	10.522.870
Obveze iz najma		2.093.707	4.501.340	21.501.452	62.096.231	44.026.605	134.219.335
Fiksna kamatna stopa	2,7%	1.018.648	2.005.306	21.986.601	79.260.819	53.126.358	157.397.732
Promjenjiva kamatna stopa	2,1%	-	524.557	9.163.335	46.760.856	56.146.204	112.594.952
<b>Ukupno</b>		<b>13.282.128</b>	<b>7.384.300</b>	<b>52.651.388</b>	<b>188.117.906</b>	<b>153.299.167</b>	<b>414.734.889</b>

## 5. INFORMACIJE O SEGMENTIMA

Poslovni segmenti iskazuju se u skladu s internim izvještavanjem prema Upravi Društva čija je funkcija donošenje glavnih poslovnih odluka te je odgovorna za alokaciju resursa na izvještajne segmente i ocjenu njihovih rezultata.

Uprava je odredila za svoje izvještajne segmente hotele i apartmane, kampove te ostalo (buffet kupalište Kačjak, kavana Inter, bazeni Katarina i dr.)

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za razdoblje koje je završilo 31. prosinca 2021. godine su kako slijedi:

Poslovni segment	Prihodi po segmentima	Rashodi po segmentima	Rezultat po segmentima
	HRK	HRK	HRK
Hoteli i apartmani	116.851.127	(110.419.401)	6.431.726
Kampovi	18.084.574	(10.335.189)	7.749.385
Ostalo	6.319.020	(6.189.358)	129.662
<b>Ukupno izvještajni segmenti</b>	<b>141.254.721</b>	<b>(126.943.948)</b>	<b>14.310.773</b>
Ostali poslovni segmenti	6.263.077	(20.204.010)	(13.940.933)
<b>UKUPNO</b>	<b>147.517.798</b>	<b>(147.147.958)</b>	<b>369.840</b>

Informacije o segmentima za izvještajne segmente za razdoblje koje je završilo 31. prosinca 2020. godine su kako slijedi:

Poslovni segment	Prihodi po segmentima	Rashodi po segmentima	Rezultat po segmentima
	HRK	HRK	HRK
Hoteli i apartmani	55.159.698	(137.971.267)	(82.811.569)
Kampovi	6.307.490	(5.168.380)	1.139.110
Ostalo	4.064.206	(4.458.360)	(394.154)
<b>Ukupno izvještajni segmenti</b>	<b>65.531.394</b>	<b>(147.598.007)</b>	<b>(82.066.613)</b>
Ostali poslovni segmenti	6.622.588	(22.841.664)	(16.219.076)
<b>UKUPNO</b>	<b>72.153.982</b>	<b>(170.439.671)</b>	<b>(98.285.689)</b>

Rezultat po segmentima predstavlja dobit svakog segmenta prije raspodjele ostalih poslovnih prihoda, ostalih poslovnih rashoda, financijskih prihoda, financijskih rashoda i poreza na dobit. Ovakav rezultat predstavlja mjeru koja se dostavlja Upravi Društva u svrhu donošenja odluke o alociranju resursa tom segmentu i ocjenjivanju njegovih performansi.

Usklađivanje između rezultata po izvještajnim segmentima i neto gubitka tekuće godine je kako slijedi:

Pozicija	31.12.2020.	31.12.2021.
	HRK	HRK
Rezultat po izvještajnim segmentima	(82.066.613)	14.310.773
Nealocirani poslovni prihodi	6.622.588	6.263.077
Nealocirani financijski prihodi	1.010.204	3.275.818
Nealocirani poslovni rashodi:	(22.841.664)	(20.204.010)
<i>Nabavna vrijednost prodane robe</i>	1.011	0
<i>Troškovi sirovina i materijala</i>	(338.135)	(356.190)
<i>Troškovi usluga</i>	(4.380.336)	(5.423.476)
<i>Troškovi zaposlenih</i>	(11.100.044)	(13.796.338)
<i>Amortizacija</i>	(1.104.737)	(1.498.728)
<i>Vrijednosno usklađenje</i>	(4.021.875)	2.867.409
<i>Ostali poslovni rashodi</i>	(1.897.548)	(1.996.687)
Nealocirani financijski rashodi	(10.207.628)	(11.221.436)
<b>Gubitak tekuće godine</b>	<b>(107.483.113)</b>	<b>(7.575.778)</b>

## 5. INFORMACIJE O SEGMENTIMA (nastavak)

Društvo ne prati imovinu i obveze po segmentima te zbog navedenog te informacije nisu objavljene. Hoteli, apartmani i kampovi (operativna imovina) se nalaze u Republici Hrvatskoj. Društvo svoje hotelsko-ugostiteljske usluge i prodajne aktivnosti obavlja u Hrvatskoj s domaćim i inozemnim kupcima.

## 6. PRIHODI OD PRODAJE ROBE I USLUGA NA TRŽIŠTU

	2020.	2021.
Prihod od smještaja	39.694.817	90.028.775
Prihod od hrane i pića	19.179.207	41.049.964
Prihod od ostalih hotelskih usluga	870.119	2.292.473
Prihod od prodaje trgovačke robe	259.202	370.585
<b>UKUPNO</b>	<b><u>60.003.345</u></b>	<b><u>133.741.797</u></b>

Društvo svoje hotelsko-ugostiteljske usluge i prodajne aktivnosti obavlja u Hrvatskoj s domaćim i inozemnim kupcima. Prihodi od prodaje Društva se razlikuju i prema geografskoj pripadnosti kupaca.

	2020.	2021.
Prihodi od prodaje domaćim gostima	13.612.895	34.409.137
Prihodi od prodaje inozemnim gostima	39.197.907	86.001.991
Ostalo /i/	7.192.543	13.330.669
<b>Ukupno</b>	<b><u>60.003.345</u></b>	<b><u>133.741.797</u></b>

/i/ U liniji ostalo nalaze se prihodi od prodaje trgovačke robe, prihod realizacije alkoholnih i bezalkoholnih pića, realizacija prodaje hrane i pića, prihod od parkirališta, wellnessa i ostale slične usluge, kod koji nije moguće utvrditi da li je prihod od prodaje stranim ili domaćim gostima.

## 7. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	2020.	2021.
Prihod od potpora za Covid-19 mjere	6.326.824	4.401.761
Prihod od najamnina	2.825.198	4.051.227
Prihodi od marketinških usluga i ostalo	362.085	1.103.217
Prihod od prefakturiranih troškova zakupoprimalaca	577.859	630.068
Prihod od izravnih potpora	346.126	361.761
Prihod od prodaje dugotrajne imovine	13.765	291.451
Prihod od ukidanja rezerviranja	-	172.114
Prihod od naplate sumnjivih i spornih potraživanja	1.280	65.570
Prihod od naplate po presudi i vansudskoj nagodbi	95.428	12.502
Prihod od naplate štete od osiguranja	50.484	610
Ostali poslovni prihodi	1.551.588	2.685.720
<b>UKUPNO</b>	<b><u>12.150.637</u></b>	<b><u>13.776.001</u></b>

## 8. TROŠKOVI SIROVINA I MATERIJALA

	2020.	2021.
Utrošene namirnice	5.217.313	10.483.689
Trošak električne energije	2.866.739	5.315.756
Utrošena voda	966.820	2.471.890
Potrošni i režijski materijal za čišćenje	1.168.507	1.627.463
Gorivo za loženje i plin	566.487	1.237.141
Utrošena alkoholna i bezalkoholna pića	532.294	991.140
Otpis sitnog inventara	892.966	569.201
Gorivo za osobna i teretna vozila	197.667	399.503
Režijski troškovi- objekti u zakupu	766.104	300.641
Ambalaža	119.925	128.275
Uredski materijal	56.916	75.883
Ostali troškovi	234.062	189.360
<b>UKUPNO</b>	<b><u>13.585.800</u></b>	<b><u>23.789.942</u></b>

## 9. TROŠKOVI USLUGA

	2020.	2021.
Troškovi provizija i bankovnih usluga	5.921.352	10.322.641
Vanjske usluge kooperanata	3.377.922	6.877.933
Usluge investicijskog i tekućeg održavanja	1.679.300	2.722.644
Intelektualne usluge	2.090.244	2.291.340
Usluge studentskog servisa	990.257	1.673.057
Komunalne usluge	1.876.086	2.738.357
Trošak ugovora o djelu bruto	405.218	812.528
Usluge promidžbe	349.813	666.465
Trošak telefona, internet i otprema pošte	726.134	588.654
Najamnine	526.118	515.886
Troškovi glazbe i ZAMP-a	125.540	127.240
Usluge prijevoza (cestovni i pomorski promet)	20.465	76.413
Ostale usluge	601.596	963.967
<b>UKUPNO</b>	<b><u>18.690.045</u></b>	<b><u>30.377.125</u></b>

## 10. TROŠKOVI ZAPOSLENIH

	2020.	2021.
Neto plaće	16.076.054	19.726.081
Doprinosi iz plaće	4.837.612	5.707.393
Doprinosi na plaću	3.694.069	4.575.287
Nagrada za radne rezultate i regres	6.417	2.863.915
Troškovi poreza i prireza	2.071.752	2.122.285
Ukalkulirani neiskorišteni dani godišnjeg odmora	397.251	1.483.157
Trošak prijevoza na posao i s posla	745.717	1.052.237
Dar djeci, božićnica, neoporezivi bon	450.200	1.003.596
Trošak neiskorištenih slobodnih sati -preraspodjela	63.715	528.795
Topli obrok	372.901	946.226
Otpremnine	708.042	121.133
Dugoročna rezerviranja za otpremnine i jubilarne nagrade	23.200	63.332
Ostalo	157.462	299.842
<b>UKUPNO</b>	<b>29.604.392</b>	<b>40.493.279</b>

Naknade članovima ključnog managementa i Nadzornom odboru Društva:

	2020.	2021.
Ključni management	1.115.477	1.814.838
u tome-primici u naravi	49.522	146.601
Nadzorni odbor	293.527	576.551
<b>UKUPNO</b>	<b>1.409.004</b>	<b>2.391.389</b>

## 11. UMANJENJE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE NEFINANCIJSKE IMOVINE

	2020.	2021.
Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme (bilješka 17)	52.994.245	-
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine (bilješka 19)	549.799	-
Umanjenje vrijednosti imovine s pravom korištenja imovine (bilješka 37)	5.786.496	-
<b>UKUPNO</b>	<b>59.330.540</b>	<b>-</b>

## 12. NETO DOBICI/(GUBICI) OD USKLAĐENJA VRIJEDNOSTI FINACIJSKE IMOVINE

	2020.	2021.
Vrijednosno usklađenje potraživanja od kupaca	(124.693)	(179.920)
Očekivani kreditni gubici – potraživanja od kupaca	(2.390.556)	(153.113)
Ukidanje ispravka očekivanih kreditnih gubitaka za potraživanja od kupaca	-	1.441.602
Očekivani kreditni gubici – zajmovi	(1.631.319)	-
Ukidanje ispravka očekivanih kreditnih gubitaka za zajmove	-	1.614.623
<b>UKUPNO</b>	<b>(4.146.568)</b>	<b>2.723.192</b>

## 13. OSTALI POSLOVNI RASHODI

	2020.	2021.
Troškovi komunalnih naknada i koncesija	2.273.798	1.697.197
Naknada Hrvatskim vodama	1.719.928	1.280.953
Premije osiguranja	775.068	920.656
Animacija i zabava	108.365	664.606
Troškovi reprezentacije	217.572	462.576
Nadoknade učenicima na praktičnom radu i stipendije	209.143	375.616
Troškovi smještaja zaposlenika	214.811	371.149
Preplate i članstva	255.508	350.200
Neamortizirana vrijednost rashodovane imovine	271.403	345.477
Porezi i doprinosi koji ne ovise o rezultatu	219.785	332.228
Pomoć zaposlenima	77.000	273.444
Putni troškovi, dnevnice, smještaj i terenski dodatak	159.504	102.645
Naknada za invalide	67.031	61.200
Troškovi stručnog usavršavanja zaposlenih	54.648	32.164
Ostali troškovi poslovanja	1.126.934	1.722.644
<b>UKUPNO</b>	<b>7.750.498</b>	<b>8.992.755</b>



#### 14. FINANCIJSKI PRIHODI I RASHODI

	2020.	2021.
<b>Financijski prihodi</b>		
Prihodi od redovnih i zatezних kamata	677.327	527.797
Pozitivne tečajne razlike	332.877	2.748.021
	<b>1.010.204</b>	<b>3.275.818</b>
	2020.	2021.
<b>Financijski rashodi</b>		
Trošak redovnih i zatezних kamata	(4.816.968)	(5.503.093)
Negativne tečajne razlike	(2.253.267)	(2.098.488)
Trošak kamata iz ugovora o najmu	(3.137.393)	(3.619.855)
	<b>(10.207.628)</b>	<b>(11.221.436)</b>
<b>NETO FINANCIJSKI (RASHODI) / PRIHODI</b>	<b>(9.197.424)</b>	<b>(7.945.618)</b>

#### 15. POREZ NA DOBIT

Društvo je porezni obveznik, sukladno poreznim zakonima i propisima Republike Hrvatske. Porezna osnovica utvrđuje se kao razlika između prihoda i rashoda razdoblja uvećana i umanjena za prihode i rashode koji imaju drugačiji porezni tretman, sukladno poreznim propisima o oporezivanju dobiti. Stopa poreza na dobit u svim prikazanim razdobljima iznosi 18%.

	2020.	2021.
Računovodstveni gubitak prije oporezivanja	<b>(107.483.113)</b>	<b>(7.575.778)</b>
Porez na dobit obračunat po stopi od 18%	(19.346.960)	(1.363.640)
Učinci porezno nepriznatih rashoda	13.880.352	632.109
Učinci porezno nepriznatih prihoda	(1.149.146)	(3.659.515)
Učinci nepriznate odgođene porezne imovine	6.615.754	4.391.046
Porez na dobit	-	-

U nekoliko posljednjih godina Porezna uprava nije provela nadzor niti reviziju prijave poreza na dobit Društva. U skladu s poreznim propisima, Porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalno značajnih obveza u tom pogledu.

Na dan 31. prosinca 2021. godine privremene porezne razlike za koje nije priznata kao odgođena porezna imovina, a koje se odnose na Nekretnine, postrojenja i opremu iznose 20.293 tisuća kuna. Isto tako, Društvo raspolaže poreznim gubicima raspoloživim za prijenos za koje nije priznata odgođena porezna imovina u visini 12.938 tisuća kuna kako je navedeno u donjoj tabeli. Odgođena porezna imovina nije priznata zbog neizvjesnosti njezina iskorištenja. Društvo će u narednim razdobljima razmatrati priznavanje odgođene porezne imovine nastavno zahtjevima MRS-a 12.

## 15. POREZ NA DOBIT (nastavak)

Porezni gubici raspoloživi za prijenos prikazani su u nastavku:

Godina nastanka	Iznos	Godina isteka
2017. godina	(6.359.699)	2022.
2018. godina	(3.449.889)	2023.
2019. godina	(920.085)	2024.
2020. godina	(36.754.195)	2025.
2021. godina	(24.394.700)	2026.
<b>Ukupno</b>	<b>(71.878.568)</b>	

## 16. GUBITAK PO DIONICI

	2020.	2021.
<b>Gubitak koja pripada dioničarima Društva</b>	(107.483.113)	(7.575.778)
Prosječan ponderirani broj redovnih dionica korištenih u izračunavanju osnovne/razrijeđene zarade po dionici	27.971.463	27.971.463
<b>Osnovni i razrijeđeni gubitak po dionici</b>	(3,84)	(0,27)

## 17. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

Opis	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Ostala imovina	Materijalna imovina u pripremi	Ukupno
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>						
<b>Stanje 01. siječnja 2020. g.</b>	<b>269.098.311</b>	<b>680.873.335</b>	<b>98.444.543</b>	<b>857.972</b>	<b>35.855.416</b>	<b>1.085.129.577</b>
Direktna povećanja imovine	-	53.668.457	38.074.627	327.744	(33.188.961)	58.881.867
Rashodovanje i otuđivanje	(9.196)	-	(3.017.391)	-	-	(3.026.587)
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b>269.089.115</b>	<b>734.541.792</b>	<b>133.501.779</b>	<b>1.185.716</b>	<b>2.666.455</b>	<b>1.140.984.857</b>
Direktna povećanja imovine	-	7.381.156	19.063.046	518.488	919.997	27.882.687
Rashodovanje i otuđivanje	(220.635)	-	(1.596.300)	-	-	(1.816.935)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b>268.868.480</b>	<b>741.922.948</b>	<b>150.968.525</b>	<b>1.704.204</b>	<b>3.586.452</b>	<b>1.167.050.609</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>						
<b>Stanje 01. siječnja 2020. g.</b>	<b>-</b>	<b>455.419.717</b>	<b>29.400.886</b>	<b>268.283</b>	<b>-</b>	<b>485.088.886</b>
Amortizacija	-	8.385.153	13.614.572	102.299	-	22.102.024
Rashodovanje i otuđivanje	-	-	(2.734.098)	-	-	(2.734.098)
Umanjenje vrijednosti dugotrajne imovine (impairment)	27.988.580	25.005.665	-	-	-	52.994.245
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b>27.988.580</b>	<b>488.810.535</b>	<b>40.281.360</b>	<b>370.582</b>	<b>-</b>	<b>557.451.057</b>
Amortizacija	-	8.637.940	16.985.369	158.039	-	25.781.348
Rashodovanje i otuđivanje	-	-	(1.111.967)	-	-	(1.111.967)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b>27.988.580</b>	<b>497.448.475</b>	<b>56.154.762</b>	<b>528.621</b>	<b>-</b>	<b>582.120.438</b>
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>						
<b>31. prosinca 2020. godine</b>	<b>241.100.535</b>	<b>245.731.257</b>	<b>93.220.419</b>	<b>815.134</b>	<b>2.666.455</b>	<b>583.533.800</b>
<b>31. prosinca 2021. godine</b>	<b>240.879.900</b>	<b>244.474.473</b>	<b>94.813.763</b>	<b>1.175.583</b>	<b>3.586.452</b>	<b>584.930.171</b>

Povećanje materijalne imovine u 2021. godini: građevinskih objekata u iznosu 8.045.666 kn odnosi se na ulaganje u hotelske objekte (podizanje kategorizacije hotela, uređenje kampova i ostali građevinski radovi), opreme u iznosu od 19.063.047 kn odnosi se na nabavku opreme neophodne za poslovanje u hotelima i kampovima, povećanje materijalne imovine u pripremi u iznosu od 919.997 kn odnosi se na ulaganje u hotelske objekte i uređenje kampa, a koji nisu stavljeni u upotrebu u toku 2021. godine. Smanjenje zemljišta u iznosu od 1.656.212 kn odnosi se na deinvestiranje u 2021. godini (od čega se iznos od 220.635 kuna odnosi na vlastite nekretnine, a iznos od 1.435.578 kuna na ulaganja u nekretnine).

Povećanje materijalne imovine u 2020. godini: građevinskih objekata u iznosu 53.668.457 kn odnosi se na ulaganje u hotelske objekte (podizanje kategorizacije hotela, uređenje kampova i ostali građevinski radovi), opreme u iznosu od 38.074.627 kn odnosi se na nabavku opreme neophodne za poslovanje u hotelima i kampovima te smanjenje materijalne imovine u pripremi u iznosu od 33.188.961 kn odnosi se na ulaganje u hotelske objekte i uređenje kampa, a koji nisu stavljeni u upotrebu u toku 2019. godine već tijekom 2020. godine.

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina (hoteli Omorika, hotel Ad Turres, Esplanade, Katarina, International, TN Slaven, paviljoni, bazen i centralni restoran u sklopu TN-a Ad Turres, Kačjak i Kaštel) na kojima je upisan zalog, na dan 31.12.2021. iznosi ukupno =298.653.837 kn (31.12.2020.: 165.115.398 kn).

Ukupna vrijednost materijalne imovine koja je 100% amortizirana, a koja se i dalje koristi iznosi na dan 31.12.2021. ukupno=107.649.750 kuna (31.12.2020: 102.812.819 kune).

## 18. NEMATERIJALNA IMOVINA

Opis	Licence, softver i ostala prava	Ukupno
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>		
<b>Stanje 1. siječnja 2020. g.</b>	<b><u>1.701.050</u></b>	<b><u>1.701.050</u></b>
Direktna povećanja imovine	601.675	601.675
Rashodovanje i otuđivanje	(373.137)	(373.137)
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b><u>1.929.588</u></b>	<b><u>1.929.588</u></b>
Direktna povećanja imovine	1.554.211	1.554.211
Rashodovanje i otuđivanje	(12.245)	(12.245)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b><u>3.471.554</u></b>	<b><u>3.471.554</u></b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>		
<b>Stanje 1. siječnja 2020. g.</b>	<b><u>1.570.302</u></b>	<b><u>1.570.302</u></b>
Amortizacija	110.212	110.212
Rashodovanje i otuđivanje	(368.741)	(368.741)
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b><u>1.311.773</u></b>	<b><u>1.311.773</u></b>
Amortizacija	286.822	286.822
Rashodovanje i otuđivanje	(11.926)	(11.926)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b><u>1.586.669</u></b>	<b><u>1.586.669</u></b>
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>		
<b>31. prosinca 2020. godine</b>	<b><u>617.815</u></b>	<b><u>617.815</u></b>
<b>31. prosinca 2021. godine</b>	<b><u>1.884.885</u></b>	<b><u>1.884.885</u></b>

## 19. ULAGANJA U NEKRETNINE

Opis	Zemljište i građevinski objekti	Ukupno
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>		
<b>Stanje 1. siječnja 2020. g.</b>	<b><u>32.878.873</u></b>	<b><u>32.878.873</u></b>
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b><u>32.878.873</u></b>	<b><u>32.878.873</u></b>
Ostala povećanja	664.510	664.510
Rashodovanje i otuđivanje	(1.435.578)	(1.435.578)
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b><u>32.107.805</u></b>	<b><u>32.107.805</u></b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>		
<b>Stanje 01. siječnja 2020. g.</b>	<b><u>1.131.418</u></b>	<b><u>1.131.418</u></b>
Amortizacija	65.980	65.980
Umanjenje vrijednosti-Impairment	549.799	549.799
<b>Stanje 31. prosinca 2020. g.</b>	<b><u>1.747.197</u></b>	<b><u>1.747.197</u></b>
Amortizacija	86.750	86.750
Umanjenje vrijednosti-Impairment	-	-
<b>Stanje 31. prosinca 2021. g.</b>	<b><u>1.833.947</u></b>	<b><u>1.833.947</u></b>
<b>SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>		
<b>31. prosinca 2020. godine</b>	<b><u>31.131.676</u></b>	<b><u>31.131.676</u></b>
<b>31. prosinca 2021. godine</b>	<b><u>30.273.858</u></b>	<b><u>30.273.858</u></b>

## 19. ULAGANJA U NEKRETNINE (nastavak)

Ulaganja u nekretnine se odnose na zemljišta i građevinske objekte koji su iznajmljeni ili se drže u svrhu buduće realizacije kroz iznajmljivanje ili prodaju.

Fer vrijednost ulaganja u nekretnine temeljem eksterne procjene od strane neovisnih procjenitelja ili interne procjene iznosi 30.274 tisuća kuna na datum bilance. Procjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine kategorizirane su kao 3. razina u hijerarhiji fer vrijednosti.

## 20. FINANCIJSKA IMOVINA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Hoteli Novi d.d. u stečaju	4.384.800	4.384.800
Vrijednosno usklađenje udjela	(4.384.800)	(4.384.800)
<b>UKUPNO</b>	<b>=</b>	<b>=</b>

## 21. ULAGANJA U OVISNA DRUŠTVA

Društvo posjeduje udjele u sljedećim ovisnim društvima na dan 31. prosinca:

	Zemlja	Vlasnički udjel	31.12.2020.	31.12.2021.
Club Adriatic /i/	Republika Hrvatska	100%	117.604.500	117.604.500
Stolist /ii/	Republika Hrvatska	100%	976.685	976.685
<b>UKUPNO</b>			<b>118.581.185</b>	<b>118.581.185</b>

/i/ Club Adriatic

Društvo CLUB ADRIATIC d.o.o., sa sjedištem u Baškoj Vodi, Petra Krešimira IV 11, OIB 44661735229 raspolaže s hotelom i kampom koji su smješteni na lokaciji Baško polje. Hotel Alem raspolaže s 99 dvokrevetnih soba i 9 dvokrevetnih apartmana, a depadanse s dodatnih 99 dvokrevetnih soba. Kamp Baško polje, kategoriziran s tri zvjezdice, raspolaže sa 600 kamp mjesta-parcela, 3 bungalova i 16 mobilnih kućica. Rješenjem FINA-e od dana 10. listopada 2014. godine otvoren je postupak predstečajne nagodbe nad dužnikom CLUB ADRIATIC d.o.o.. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Stpn-217/2015 od 19. prosinca 2019. godine, a koje je postalo pravomoćno 08. siječnja 2020. godine, odobreno je sklapanje predstečajne nagodbe, te su u narednih 60 dana provedene sve radnje predviđene predstečajnom nagodbom, kako one koje se tiču namirenju vjerovnika, tako i one koje se odnose na promjene u temeljnom kapitalu. Dana 07. travnja 2020. godine dužnik CLUB ADRIATIC d.o.o. dostavio je FINA-i Kvartalno i zaključno izvješće dužnika o provedbi predstečajne nagodbe.

Centar za restrukturiranje i prodaju je dana 06. studenog 2018. godine donio Odluku o prihvatu obvezujuće ponude koju je društvo Jadran d.d. dalo za kupnju tri poslovna udjela društva CLUB ADRIATIC d.o.o., Zagreb, ukupne nominalne vrijednosti 120.947.400 kuna koji čine 100% temeljnog kapitala, za iznos kupoprodajne cijene od 50.500.000 kuna. Ugovor o prodaji i prijenosu poslovnih udjela društva CLUB ADRIATIC d.o.o. potpisan je 19. studenog 2018. godine. Jadran d.d. izvršio je uplatu u iznosu od 50,5 mil kn dana 19. prosinca 2018. godine čime je stekao kontrolu nad društvom Club Adriatic d.o.o.

Na dan 19. prosinca 2018. godine, Društvo je steklo 100% udjela u društvu Club Adriatic d.o.o.

Dana 19. prosinca 2019. godine Trgovački sud u Zagrebu donio je Rješenje broj Stpn-217/2015 kojim je odobreno sklapanje predstečajne nagodbe između dužnika CLUB ADRIATIC d.o.o. i njegovih vjerovnika.

U razdoblju od 05.03. do 11.03.2020. godine Club Adriatic d.o.o. izvršio je isplate prema svim vjerovnicima obuhvaćenima predstečajnom nagodbom, u iznosima koji su predstečajnom nagodbom utvrđeni kao iznosi za isplatu nakon otpisa.

Manjem broju vjerovnika, koji su brisani iz sudskog registra ili nemaju otvorene račune, nije bilo moguće izvršiti isplatu te je iznos u visini od 41.419,51 kuna pohranjen na posebnom računu i biti će isplaćena ako se za to ispune zakonske pretpostavke.

/ii/ Stolist - Na dan 18. lipnja 2019. godine, Društvo je zaključilo Ugovor o kupoprodaji društva Stolist d.o.o. Temeljem predmetnog ugovora Društvo je steklo 100% poslovnih udjela u navedenom društvu. Za stjecanje društva Stolist d.o.o. Društvo je izdvojilo 976.685 kuna.

## 22. ZALIHE

	31.12.2020.	31.12.2021.
Zalihe sirovine i materijala u skladištu	417.840	719.115
Nabavna vrijednost - sitan inventar, auto gume u upotrebi	9.457.066	9.046.994
Ispravak vrijednosti sitnog inventara i auto guma	(9.457.066)	(9.046.994)
Zalihe trgovačke robe	13.710	30.408
Zalihe - ambalaža	20.171	55.458
<b>UKUPNO</b>	<b><u>451.721</u></b>	<b><u>804.981</u></b>

## 23. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Potraživanja od kupaca u zemlji	3.106.417	3.661.557
Potraživanja od kupaca u inozemstvu /i/	788.595	968.092
Vrijednosno usklađivanje potraživanja od kupaca-individualni ispravci	(1.091.230)	(885.470)
Vrijednosno usklađenje potraživanja- očekivani kreditni gubici (MSFI 9)	(2.390.556)	(1.102.067)
Potraživanja od povezanih osoba	12.352.533	11.605.702
Vrijednosno usklađivanje potraživanja od povezanih osoba	(11.064.280)	(11.064.280)
<b>UKUPNO</b>	<b><u>1.701.479</u></b>	<b><u>3.183.534</u></b>

/i/ Knjigovodstveni iznos potraživanja od kupaca u inozemstvu preračunat je iz Eura (EUR).

Starosna struktura dospjeća ukupnih potraživanja od kupaca:

Društvo	Bruto potraživanja od kupaca		Ispravak vrijednosti		Neto potraživanja od kupaca	
	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.
Nedospjelo	390.456	1.961.982	(10.097)	(97.385)	380.359	1.864.597
Do 30 dana	250.299	284.230	(31.544)	(60.972)	218.755	223.258
od 31-60 dana	439.065	716.762	(91.027)	(422.486)	348.038	294.276
od 61-90 dana	113.851	593.190	(60.685)	(13.438)	53.166	579.752
od 91-180 dana	1.297.706	471.875	(840.021)	(307.641)	457.685	164.234
181-365 dana	679.469	181.783	(502.421)	(174.068)	177.048	7.715
365 i više dana	13.076.699	12.025.529	(13.010.271)	(11.975.827)	66.428	49.702
<b>UKUPNO</b>	<b><u>16.247.545</u></b>	<b><u>16.235.351</u></b>	<b><u>(14.546.066)</u></b>	<b><u>(13.051.817)</u></b>	<b><u>1.701.479</u></b>	<b><u>3.183.534</u></b>

Promjene na ispravku vrijednosti potraživanja od kupaca za očekivane kreditne gubitke i individualne ispravke bile su kako slijedi:

### 23. POTRAŽIVANJA OD KUPACA (nastavak)

	31.12.2020.	31.12.2021.
<b>Stanje 1. siječnja</b>	12.098.122	14.546.066
Povećanje za očekivane kreditne gubitke u tekućem razdoblju	2.390.556	153.113
Naplata/ukidanje umanjenja u tekućem razdoblju	(1.280)	(1.441.602)
<i>Ukupne promjene očekivanog kreditnog gubitka kroz RDG</i>	2.389.276	(1.288.489)
Isknjiženje prethodno ispravljenih potraživanja	58.668	(205.760)
<b>Stanje 31. prosinca</b>	<b><u>14.546.066</u></b>	<b><u>13.051.817</u></b>

### 24. POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE

	31.12.2020.	31.12.2021.
Potraživanje za potpore	1.823.064	74.723
Potraživanje za preplaćeni PDV	1.608.943	2.689.975
Ostala potraživanja prema državi	106.693	577.869
<b>UKUPNO</b>	<b><u>3.538.700</u></b>	<b><u>3.342.567</u></b>

### 25. OSTALA POTRAŽIVANJA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Prelazni računi za obračunate usluge	129.298	620.361
Priznata ulaganja zakupoprimaca	87.450	42.769
Bankarske naknade za kredite	281.312	221.223
Potraživanje po danim avansima /i/	1.000.207	2.737.562
Razgraničenje troškova - Ostali troškovi	112.629	38.609
<b>UKUPNO</b>	<b><u>1.610.896</u></b>	<b><u>3.660.524</u></b>

/i/ Potraživanja po danim avansima odnose se na avanse za plaćene zakupnine u iznosu od 823.563 kn, HEP u iznosu od 560.199 kn, Cossetto u iznosu od 464.230 kn te od ostalih avansa danih dobavljačima.



## 26. POTRAŽIVANJA PO DANIM KREDITIMA POVEZANIM DRUŠTVIMA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Potraživanja po danim kreditima povezanim društvima /i/	26.258.185	10.583.134
Vrijednosno usklađenje potraživanja po danim kreditima-MSFI 9	(1.631.319)	(16.696)
<b>UKUPNO</b>	<b><u>24.626.866</u></b>	<b><u>10.566.438</u></b>

/i/ Potraživanja od povezanih društava u iznosu od 10.583.134 kn odnosi se na kratkoročne pozajmice dane društvu Club Adriatic d.o.o. u iznosu od 10.400.000 kn i 87.040 kn pripadajućih kamata te na kratkoročne pozajmice dane društvu Stolist d.o.o. u iznosu od 95.357 kn i 737 kn pripadajućih kamata. Pozajmice su tijekom 2021. godine dane uz kamatnu stopu od 3,00% uz obvezu povrata na prvi poziv zajmodavca. Pozajmice se nalaze u stage 2 poziciji.

## 27. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31.12.2020.	31.12.2021.
Novac u bankama u domaćoj valuti	9.399.315	3.766.850
Novac u bankama u stranoj valuti /i/	17.261.339	11.953.414
Novac u blagajni	2.882	3.692
<b>UKUPNO</b>	<b><u>26.663.536</u></b>	<b><u>15.723.956</u></b>

/i/ Knjigovodstveni iznos novca u bankama u stranoj valuti preračunat je iz Eura (EUR).

Društvo uglavnom deponira novac kod lokalnih banaka koje su članice bankarskih grupacija koje prema ocjeni Standard & Poors0s imaju slijedeće kreditne ocjene:

Novac u banci i depoziti:	31.12.2020.	31.12.2021.
A	2.040.098	6.722.026
BBB	24.599.035	8.961.358
Bez kreditnog ratinga	21.521	36.880
<b>UKUPNO</b>	<b><u>26.660.654</u></b>	<b><u>15.720.264</u></b>

## 28. KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital Društva iznosi 482.507.730 kn i podijeljen na 27.971.463 redovnih dionica bez nominalnog iznosa pod oznakom JDRN-R-B. OIB Društva je 56994999963, a MBS: 040000817. Temeljni kapital predstavlja vlastite trajne izvore imovine za poslovanje Društva.

Kapitalne rezerve na dan 31. prosinca 2021. kao i 31. prosinca 2020. godine iznose 234.210.922 kune i nisu raspoložive za raspodjelu vlasnicima.

Najveći pojedinačni dioničari su PBZ CO OMF- KATEGORIJA B koji drži 58,10% dionica te ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B koji drži 30,56% dionica Društva.

Tablica 1: Stanje dioničara na dan 31.12.2021. i 31.12.2020. godine

Naziv investitora	31.12.2021.		31.12.2020.	
	Stanje	%	Stanje	%
ADDIKO BANK D.D./PBZ CO OMF - KATEGORIJA B (1/1)- Skrbnički račun	16.250.954	58,10	16.228.666	58,02
OTP BANKA d.d. /ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B- Skrbnički račun	8.547.346	30,56	8.547.346	30,56
CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU - CERP (0/1) REPUBLIKA HRVATSKA (1/1) ZS	673.666	2,41	673.666	2,41
HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA (1/1)	208.292	0,74	208.292	0,74
GRAD CRIKVENICA (1/1)	184.056	0,66	184.056	0,66
OTP BANKA D.D./ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (1/1)- Skrbnički račun	174.249	0,62	174.249	0,62
OSTALI DIONIČARI	1.932.900	6,91	1.955.188	6,99
<b>UKUPNO</b>	<b><u>27.971.463</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>27.971.463</u></b>	<b><u>100</u></b>

## 29. REZERVIRANJA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Rezerviranja za otpremnine	174.648	237.980
Rezerviranja za jubilarne nagrade	309.353	287.367
Rezerviranja za sudske sporove	-	181.000
<b>UKUPNO</b>	<b><u>484.001</u></b>	<b><u>706.347</u></b>

## 29. REZERVIRANJA (nastavak)

Kretanje rezerviranja kroz godine:

	Sudski sporovi	Otpremnine	Jubilarnе nagrade	Ukupno
<b>Na dan 31. prosinca 2019.</b>	=	<b><u>151.448</u></b>	<b><u>337.971</u></b>	<b><u>489.419</u></b>
Dodatna rezerviranja temeljem procjene	-	23.200	-	23.200
Ukidanje rezerviranja	-	-	(28.618)	(28.618)
<b>Na dan 31. prosinca 2020.</b>	=	<b><u>174.648</u></b>	<b><u>309.353</u></b>	<b><u>484.001</u></b>
Dodatna rezerviranja temeljem procjene	181.000	63.332	-	244.332
Ukidanje rezerviranja	-	-	(21.986)	(21.986)
<b>Na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b><u>181.000</u></b>	<b><u>237.980</u></b>	<b><u>287.367</u></b>	<b><u>706.347</u></b>

## 30. OBVEZE PREMA BANKAMA I DRUGIM FINANCIJSKIM INSTITUCIJAMA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Kamate u valuti	1.377.861	859.068
Obveze za dugoročne kredite-HBOR – DT-6/15 /i/	1.718.321	1.071.140
Obveze za dugoročne kredite-HBOR – DT-1/16 /ii/	13.382.934	12.294.129
Obveze za dugoročne kredite-HBOR – DT-10/16 /iii/	7.798.357	7.163.900
Obveza za dugoročni kredit PBZ - 2016 -5110217867 /iv/	46.124.889	36.803.344
Obveza za dugoročni kredit PBZ - 2019 -5110228722 /v/	92.327.001	85.572.377
Obveza za dugoročni kredit-ERSTE-2019-5117407680 /vi/	101.303.446	101.038.335
<b>UKUPNE OBVEZE</b>	<b><u>264.032.809</u></b>	<b><u>244.802.293</u></b>
Kratkoročna dospjeća dugoročnih kredita u tekućoj godini	(119.452.974)	(28.859.295)
Kamata u valuti	(1.377.861)	(859.068)
<b>KRATKOROČNE OBVEZE</b>	<b><u>(120.830.835)</u></b>	<b><u>(29.718.363)</u></b>
<b>DUGOROČNE OBVEZE</b>	<b><u>143.201.974</u></b>	<b><u>215.083.930</u></b>

Slijedi pregled dugoročnih kredita izraženih u stranim valutama:

	31.12.2020.	31.12.2021.
EUR	<u>264.032.809</u>	<u>244.802.293</u>

### 30. OBVEZE PREMA BANKAMA I DRUGIM FINANCIJSKIM INSTITUCIJAMA (nastavak)

- /i/ Sa Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak d.d. Društvo je u 2015. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 7 mil.kn., s rokom otplate od 5 godina, poček 1 godina, kamatna stopa 3%, a za potrebe uređenja objekata i podizanja kategorizacije -hotel Omorika i autokamp Selce. Kredit dospijeva u 2022. godini sukladno odobrenom moratoriju u periodu Covida.
- /ii/ Sa Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak d.d. Društvo je u 2016. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 17.400.000 kn, s rokom otplate od 8 godina, poček 1 godina i 10 mjeseci, kamatna stopa 3%, a za potrebe uređenja objekata i podizanja kategorizacije -hotel Omorika i hotel Varaždin (Katarina).
- /iii/ Sa Hrvatskom bankom za obnovu i razvitak d.d. Društvo je u 2016. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 10.mil.kn., s rokom otplate od 8 godina, poček 1 godina i 3 mjeseca, kamatna stopa 3%, a za potrebe uređenja objekata i podizanja kategorizacije - hotel Varaždin (Katarina).
- /iv/ Sa Privrednom bankom Zagreb d.d. Društvo je u 2016. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 7.400.000 EUR, s rokom otplate od 6 godina, poček 1 godina i 6 mjeseci, kamatna stopa 2,6%, a za potrebe uređenja objekata i podizanja kategorizacije - hotel Varaždin (Katarina) i hotel Esplanade, te za otkup potraživanja Veneto banke d.d. Navedeni ugovor je sklopljen u prosincu 2016. godine. Kredit je iskorišten u iznosu od 7.343.852 EUR, a datum početka kredita je 20.07.2019. godine.
- /v/ Sa Privrednom bankom Zagreb d.d. Društvo je u 2019. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 12.250.000,00 EUR, s rokom otplate od 12 godina, kamatna stopa 2,05%, a za potrebe uređenja objekata i podizanja kategorizacije- TN Ad Turres, Kamp Selce- bazen i parcelacija, hotel Katarina, hotel Omorika, TN Kačjak, paviljoni Slaven i hotel Esplanade.
- /vi/ Sa Erste&Steiermaerkische Bank d.d. Društvo je u 2019. godini sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu u iznosu od 13.441.000,00 EUR, s rokom otplate od 10 godina, kamatna stopa 2,1%, za potrebe investicijskog ulaganja- kupnja i ostali troškovi stjecanja društva Club Adriatic d.o.o. Zagreb.

### 31. OSTALE DUGOROČNE OBVEZE

	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze prema Stečajnom planu /i/	61.720	61.720
<b>UKUPNO</b>	<b><u>61.720</u></b>	<b><u>61.720</u></b>

/i/ Obveze prema provedenom Stečajnom planu u iznosu od 61.720,31 kn odnose se na obveze prema različnim vjerovnicima – 2.ispl.red =31.224,55 kn i obveze namijenjene za unos u temeljni kapital 30.496 kn. Stečajnim planom se ne zadire u pravo različitih vjerovnika na namirenje iz predmeta na kojima imaju prava odvojenog namirenja.

### 32. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze prema dobavljačima u zemlji	8.131.651	10.462.536
Obveze prema povezanim dobavljačima (bilješka 39)	968.864	-
Obveze prema dobavljačima u inozemstvu	131.567	60.334
<b>UKUPNO</b>	<b><u>9.232.082</u></b>	<b><u>10.522.870</u></b>

### 33. OBVEZA ZA PREDUJMOVE, DEPOZITE I JAMSTVA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze za primljene predujmove	2.719.563	2.585.739
Obveze za depozite i jamčevine	593.619	533.619
<b>UKUPNO</b>	<b><u>3.313.182</u></b>	<b><u>3.119.358</u></b>

### 34. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA

	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze prema zaposlenima za neto plaće	1.190.067	1.672.340
Obveze za neiskorištene dane godišnjeg odmora	397.251	1.708.294
Obveze prema zaposlenima-bonusi	1.393.817	2.908.982
Obveze prema zaposlenima-preraspodjela radnog vremena	63.715	592.510
Ostale obveze prema zaposlenima	531.124	261.815
<b>UKUPNO</b>	<b><u>3.575.974</u></b>	<b><u>7.143.941</u></b>

### 35. OBVEZE PREMA DRŽAVI

	31.12.2020.	31.12.2021.
Obveze za doprinose iz i na plaće	580.096	932.668
Obveze za porez i prirez na dohodak	133.434	190.955
Ostale obveze prema državi	(312.889)	237.454
<b>UKUPNO</b>	<b><u>400.641</u></b>	<b><u>1.361.077</u></b>

### 36. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

	31.12.2020.	31.12.2021.
Razgraničenje primljenih kapitalnih potpora /i/	799.999	737.911
Obveze za naknade temeljem Ugovora o djelu	30.136	75.095
Stipendije učenicima	25.200	23.025
Ostale obveze-neisplaćeno stečajnim vjerovnicima	6.695	6.695
<b>UKUPNO</b>	<b><u>862.030</u></b>	<b><u>842.726</u></b>

/i/ Primljene kapitalne potpore doznačene od strane Fonda za energetska učinkovitost i zaštitu okoliša odnose se na izvršenu rekonstrukciju sustava grijana u hotelu Katarina u 2016. godini te se prihoduju na godišnjoj osnovi u razmjerom iznosu.

### 37. OBVEZE IZ NAJMA I IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

Trošak kamata na obveze za najam uključen je u stavku Financijski rashodi- Trošak kamata iz ugovora o najmu (Bilješka 13).

Način priznavanja i mjerenja opisani su u Bilješki 2.20.

#### OBVEZE IZ NAJMA

	<b>01.01.2021.</b>	<b>31.12.2021.</b>
Dugoročne obveze iz najma	109.270.795	96.385.274
Kratkoročne obveze iz najma	16.567.007	24.906.138
<b>UKUPNO</b>	<b><u>125.837.802</u></b>	<b><u>121.291.412</u></b>

#### IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

	Vozila	Nekretnine	Koncesija za plažu	Ukupno
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b><u>59.082</u></b>	<b><u>16.000.011</u></b>	<b>-</b>	<b><u>16.059.093</u></b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 1. siječnja 2020. godine	59.082	16.000.011	-	16.059.093
Inicijalno priznavanje po novim ugovorima	886.228	101.921.640	637.737	103.445.605
Modifikacije postojećih ugovora	-	5.721.729	-	5.721.729
Amortizacija tekuće godine	(439.062)	(14.394.249)	(75.028)	(14.908.339)
Umanjenje vrijednosti (Impairment)	-	(5.786.496)	-	(5.786.496)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b><u>506.248</u></b>	<b><u>103.462.635</u></b>	<b><u>562.709</u></b>	<b><u>104.531.592</u></b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 1. siječnja 2021. godine	506.248	103.462.635	562.709	104.531.592
Inicijalno priznavanje po novim ugovorima	54.390	6.999.000	-	7.053.390
Modifikacije postojećih ugovora	1.112.795	5.740.838	-	6.853.633
Amortizacija tekuće godine	(763.810)	(19.032.247)	(75.028)	(19.871.085)
Smanjenja	(54.638)	-	-	(54.638)
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b><u>854.985</u></b>	<b><u>97.170.226</u></b>	<b><u>487.681</u></b>	<b><u>98.512.892</u></b>

Kako je navedeno u Bilješki 2.20 Društvo koristi izuzeće primjene za kratkotrajne najmove i najmove male vrijednosti. Kratkoročni najmovi i najmovi male vrijednosti u 2021. godini iznosili su 515.886 kuna. (Bilješka 9).

### 38. SPOROVI POKRENUTI PROTIV TREĆIH STRANA

Nakon okončanja stečajnog postupka 2014. godine Društvo je nastavilo voditi sve sudske postupke koji su započeti u vrijeme stečaja kao i one koje Društvo nije uspjelo riješiti tijekom stečaja.

Postupak pretvorbe Društva i doneseno Rješenje o iskazu nekretnina doneseno od strane Hrvatskog fonda za privatizaciju rezultiralo je neuređenim imovinsko-pravnim odnosima. Radi potrebe uređenja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama Društva, Društvo je pokrenulo pojedinačno ispravne postupke radi usklađivanja zemljišno knjižnog i stvarnog stanja na nekretninama kao i postupke radi utvrđenja prava vlasništva.

Na dijelu imovine u vlasništvu Društva i to kampu Selce i kampiralištu Kačjak nalaze se bespravno postavljeni montažni objekti u vlasništvu trećih osoba. Budući da vlasnici tih montažnih objekata odbijaju ukloniti objekt i predati parcelu, Društvo je pokrenulo sudske postupke u svrhu predaje u posjed zemljišta/parcela kao i postuku readi naknade štete za neosnovano korištenje zemljišta u vlasništvu Društva.

Društvo vodi i imovinsko pravne sporove radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu zemljišta oko hotela i depadansi Slaven.

Društvo vodi tri sudska postupka vezano za utvrđivanja prava vlasništva za dva restorana koja su bila u posjedu Društva sve do 2006. godine, a koje godine ih je Društvo dalo u zakup. Ovi objekti su osnovom Odluke Primorsko goranske županije dani trećim osobama na upravljanje budući je u međuvremenu utvrđena granica Pomorskog dobra u koju ulaze i navedeni objekti, bez da je Društvo dobilo bilo kakvo obeštećenje za objekte. Predmetni postupci vode se protiv Grada Crikvenica i Republike Hrvatske.

Također, Društvo vodi nekoliko sporova sa Gradom Crikvenica, a vezano za imovinsko pravna pitanja.

Vraćanje parcela u kampu Selce i kampiralištu Kačjak u posjed Društva preduvjet je da Društvo nastavi započeti investicijski ciklus na ove dvije vrlo atraktivne lokacije te je za daljnji nastavak investicijskog ciklusa bitno rješavanje pitanja statusa restorana kao i sporova s Gradom Crikvenica.

Od ostalih sudskih postupaka, Društvo vodi postupke radi povrata i naknade oduzete imovine te parnične i ovršne postupke radi naplate potraživanja od trećih osoba.

### 39. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Glavne transakcije sa povezanim stranama tijekom 2021. i 2020. prikazani su u nastavku:

**31.12.2020.**

Ovisno društvo	Prihodi	Rashodi	Potraživanja i zajmovi	Obveze
Stolist	20.784	-	72.165	-
Club Adriatic	1.229.522	(46.244)	27.474.274	(968.864)
<b>UKUPNO</b>	<b>1.250.306</b>	<b>(46.244)</b>	<b>27.546.439</b>	<b>(968.864)</b>

### 39. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

31.12.2021.

Ovisno društvo	Prihodi	Rashodi	Potraživanja i zajmovi	Obveze
Stolist	24.460	-	98.219	-
Club Adriatic	1.437.559	(26.007)	11.026.338	-
<b>UKUPNO</b>	<b>1.462.019</b>	<b>(26.007)</b>	<b>11.124.557</b>	<b>-</b>

Potraživanja po osnovi odobrenih zajmova kao i opis ugovornih uvjeta opisana su u bilješci 26.

### 40. NETO DUG

	Novac	Obveze prema financijskim institucijama	Obveze iz najma	Ukupno
<b>Neto dug na dan 01. siječnja 2020.</b>	<b>21.261.200</b>	<b>(186.721.023)</b>	<b>(17.344.062)</b>	<b>(182.803.885)</b>
Novčani tijek	5.402.336	(74.415.807)	685.899	(68.327.572)
Povećanja temeljem novih ugovora o najmu i modifikacija	-	-	(109.167.334)	(109.167.334)
Trošak kamata	-	(4.455.866)	(3.137.393)	(7.593.259)
Plaćene kamate	-	4.455.866	3.137.393	7.593.259
Tečajne razlike i ostala nenovčana kretanja	-	(2.895.979)	(12.305)	(2.908.284)
<b>Neto dug na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b>26.663.536</b>	<b>(264.032.809)</b>	<b>(125.837.802)</b>	<b>(363.207.075)</b>
Novčani tijek	(10.939.580)	17.973.734	18.026.524	25.060.678
Povećanja temeljem novih ugovora o najmu i modifikacija	-	-	(13.907.023)	(13.907.023)
Trošak kamata	-	(5.503.093)	(3.619.855)	(9.122.948)
Plaćene kamate	-	6.020.214	3.619.855	9.640.069
Tečajne razlike i ostala nenovčana kretanja	-	739.661	426.889	1.166.550
<b>Neto dug na dan 31. prosinca 2021.</b>	<b>15.723.956</b>	<b>(244.802.293)</b>	<b>(121.291.412)</b>	<b>(350.369.749)</b>

### 41. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 23. ožujka 2022. potpisan je Ugovor o zakupu hotela View smještenog u Postirama na otoku Braču u trajanju od 01. lipnja 2022. godine do 31. prosinca 2022. godine sa zakupninom u visini od 225.000,00 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa Zakupodavca za cijelo vrijeme trajanja ugovora.

Situacija u Ukrajini je zabrinjavajuća, no zbog njene volatilnosti nije moguće procijeniti njen utjecaj na cjelokupnu turističku sezonu. Obzirom na strukturu gostiju i činjenicu da u našim objektima ni do sada nismo imali značajniji udio gostiju iz Ukrajine, Rusije, kao ni gostiju iz dalekih tržišta kao što su Južna Koreja ili SAD, u ovom trenutku još uvijek vjerujemo u izuzetno uspješnu sezonu na Kvarneru i Istri. Dinamika rezervacija smještajnih kapaciteta u usporedbi s istim razdobljem prošlih godina je usporila, no bilježimo korektivni rast. U našim dalmatinskim destinacijama pokrenute su aktivnosti usmjerene na prilagođavanje mogućem smanjivanju broja gostiju iz avio-destinacija.



## **IZVJEŠĆE POSLOVDSTVA**

## 1. KLJUČNE INFORMACIJE O POSLOVANJU

### Ključni operativni pokazatelji za Društvo

	2020.	2021.	2021./2020.
Broj smještajnih jedinica (kapacitet)	2.169	2.454	13,1%
Broj ležajeva	5.067	5.772	13,9%
Dani pune zauzetosti	47	72	53,2%
Godišnja zauzetost (%)	12%	20%	66,7%
Broj prodanih smještajnih jedinica	84.574	176.327	108,5%
Broj noćenja	215.111	443.364	106,1%
ADR (u kn)	474	519	9,5%
RevPar (u kn)	28.556	49.631	73,8%

### Ključni financijski pokazatelji za Društvo

	2020.	2021.	2021./2020.
<b>UKUPNI PRIHODI</b>	<b>73.164.186</b>	<b>150.793.616</b>	<b>106,1%</b>
PRIHODI OD PRODAJE	60.003.345	133.741.797	122,9%
OSTALI POSLOVNI PRIHODI	12.150.637	13.776.001	13,4%
<b>UKUPNI RASHODI</b>	<b>180.647.299</b>	<b>158.369.394</b>	<b>-12,3%</b>
POSLOVNI RASHODI	170.439.671	147.147.958	-13,7%
MATERIJALNI TROŠKOVI	32.421.118	54.359.111	67,7%
TROŠKOVI OSOBLJA	29.604.392	40.493.279	36,8%
AMORTIZACIJA	37.186.555	46.026.005	23,8%
UMANJENJE VRIJEDNOSTI DUGOTRAJNE NE-FINANCIJSKE IMOVINE	59.330.540	0	n/a
VRIJEDNOSNO USKLAĐENJE	4.146.568	-2.723.192	-165,7%
OSTALI TROŠKOVI	7.750.498	8.992.755	16,0%
FINANCIJSKI PRIHODI	1.010.204	3.275.818	224,3%
FINANCIJSKI RASHODI	10.207.628	11.221.436	9,9%
<b>EBITDA</b>	<b>-61.099.134</b>	<b>46.395.845</b>	<b>-175,9%</b>
EBITDA MARŽA	-84%	31%	-136,8%
<b>NORMALIZIRANA EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>2.377.974</b>	<b>43.672.654</b>	<b>1736,5%</b>
NORMALIZIRANA EBITDA MARŽA	3%	29%	798,30%
<b>EBIT</b>	<b>-98.285.689</b>	<b>369.840</b>	<b>-100,4%</b>
NORMALIZIRANI EBIT <sup>2</sup>	-34.808.581	-2.353.351	-93,2%
<b>EBT</b>	<b>-107.483.113</b>	<b>-7.575.778</b>	<b>-93,0%</b>

<sup>1</sup> EBITDA je normalizirana za jednokratne troškove

<sup>2</sup> EBIT je normaliziran za jednokratne troškove

## 2. OSNOVNE INFORMACIJE O DRUŠTVU

### Naziv i tvrtka

JADRAN, dioničko društvo za hotelijerstvo i turizam, matični broj subjekta (MBS): 040000817, osobni identifikacijski broj (OIB): 56994999963. Skraćeni naziv tvrtke je JADRAN d.d.

### Sjedište i pravni oblik

JADRAN d.d. je dioničko društvo. Sjedište je u Crikvenici, Bana Jelačića 16, Republika Hrvatska.

### Vrijednosni papiri

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2021. godine iznosi 482.507.730,00 kn i podijeljen je na 27.971.463 redovnih dionica, bez nominalnog iznosa, pod oznakom JDRN-R-B. Dionice su izdane u nematerijaliziranom obliku oznake JDRN-R-B, ISIN oznake HRJDRNB0002 te se vode u depozitoriju SKDD-a.

U 2021. godini **Nadzorni odbor** činili su:

- Goran Hanžek, predsjednik Nadzornog odbora od 30. srpnja 2021.
- Tomislav Kitonić, predsjednik Nadzornog odbora do 30. srpnja 2021.
- Karlo Došen, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- Adrian Čajić, član Nadzornog odbora od 23.04.2021.
- Ivan Blažević, član Nadzornog odbora do 23.04.2021.
- Dragan Magaš, član Nadzornog odbora
- Mirko Herceg, član Nadzornog odbora

U 2021. godini **Upravu Društva** činili su:

- od 01.01.2021. godine do 01.09.2021. godine:
  - Goran Fabris, predsjednik Uprave
  - Ivan Safundžić, član Uprave.
- od 01.09.2021. godine do 31.12.2021. godine:
  - Goran Fabris, predsjednik Uprave
  - Ivan Safundžić, član Uprave
  - Miroslav Pelko, član Uprave

Članovi Uprave Društva ovlašteni su zastupati Društvo zajedno s još jednim članom Uprave, temeljem izmjene odredbi Statuta usvojenog na Glavnoj skupštini dana 31.08.2020. godine.

JADRAN grupu čine JADRAN d.d. i ovisna društva:

- CLUB ADRIATIC d.o.o, u kojem JADRAN ima 4 poslovna udjela ukupne vrijednosti 117.104.500,00 kuna, što čini 100% udjela i glasačkih prava: jedan poslovni udjel nominalnog iznosa od 9.900,00 kn, jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 53.572.100,00 kn, jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 6.418.000,00 kn i jedan poslovni udjel nominalnog iznosa 57.104.500,00 kn.
- Stolist d.o.o. u kojem JADRAN ima 100% poslovnih udjela.

Popis dioničara Društva s 5 ili više posto udjela u temeljnom kapitalu JADRAN d.d. (stanje na dan 31. prosinca 2021. godine) je:

- ADDIKO BANK D.D./PBZ CO OMF - KATEGORIJA B drži 16.250.954 dionica, koje predstavljaju 58,10% udjela u temeljnom kapitalu Društva;
- OTP BANKA D.D./ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B drži 8.547.346 Dionica, koje predstavljaju 30,56% udjela u temeljnom kapitalu Društva.

Organizacijska struktura u 2021. godini se mijenjala u odnosu na strukturu iz 2020. godine. Rad u Društvu organiziran je kroz sedam sektora/službi koje vode direktori sektora/službi. Dodatno, unutar Službe hotelskih operacija formirana su 3 klastera i 2 profitna centra, dok su unutar uprave formirani Ured uprave, savjetnici Uprave, Služba interne revizije i kontrole i Služba pravnih poslova:

- Ured uprave,
- Savjetnici Uprave,
- Služba interne revizije i kontrole,
- Služba pravnih poslova,
- Služba upravljanja ljudskim resursima,
- Služba informatike,
- Sektor tehničke podrške,
- Služba kontrolinga,
- Sektor prodaje i marketinga,
- Sektor financija i računovodstva,
- Sektor hotelskih operacija:
  - Odjel smještaja,
  - Služba nabave,
  - Odjel HiP,
  - Klaster Ad Turres, Omorika,
  - Klaster Selce,
  - Klaster Grad,
  - PC Lišanj,
  - PC Umag.

Važniji događaji za JADRAN d.d. u 2021. godini bili su:

- Društvo je 6. svibnja 2021. godine s Republikom Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, sklopilo Ugovor o zakupu kampa Uvala Slana s apart hotelom Club Vala na određeno vrijeme u trajanju od 3 godine. Sklapanjem ovog Ugovora kapaciteti Društva su se povećali za 204 smještajne jedinice.
- Društvo je 1. srpnja 2021. godine dodatno preuzelo u zakup depadansu hotel Lišanj čime se kapacitet Društva dodatno povećao za 60 smještajnih jedinica.
- Društvo je u 2020. godini potpisalo aneks ugovora za zakup hotela Delfin u kojem se mijenja iznos najamnine za 2020.godinu. U 2021.godini potpisuje aneks br. 2, zbog nužnog investicijskog odnosno strukturalnog ulaganja u predmet zakupa radi čega se u turističkoj sezoni 2021.godini predmet zakupa ne može gospodarski koristiti te se ugovara jednogodišnja odgoda – mirovanje i iz tog razloga produžuje trajanje ugovora za jednu godinu. Ugovorne strane utvrđuju da će investicijsko ulaganje u predmet zakupa financirati zakupodavac nakon čega će se konačni iznos ulaganja uračunati u zakupninu do kraja trajanja ugovornog razdoblja.

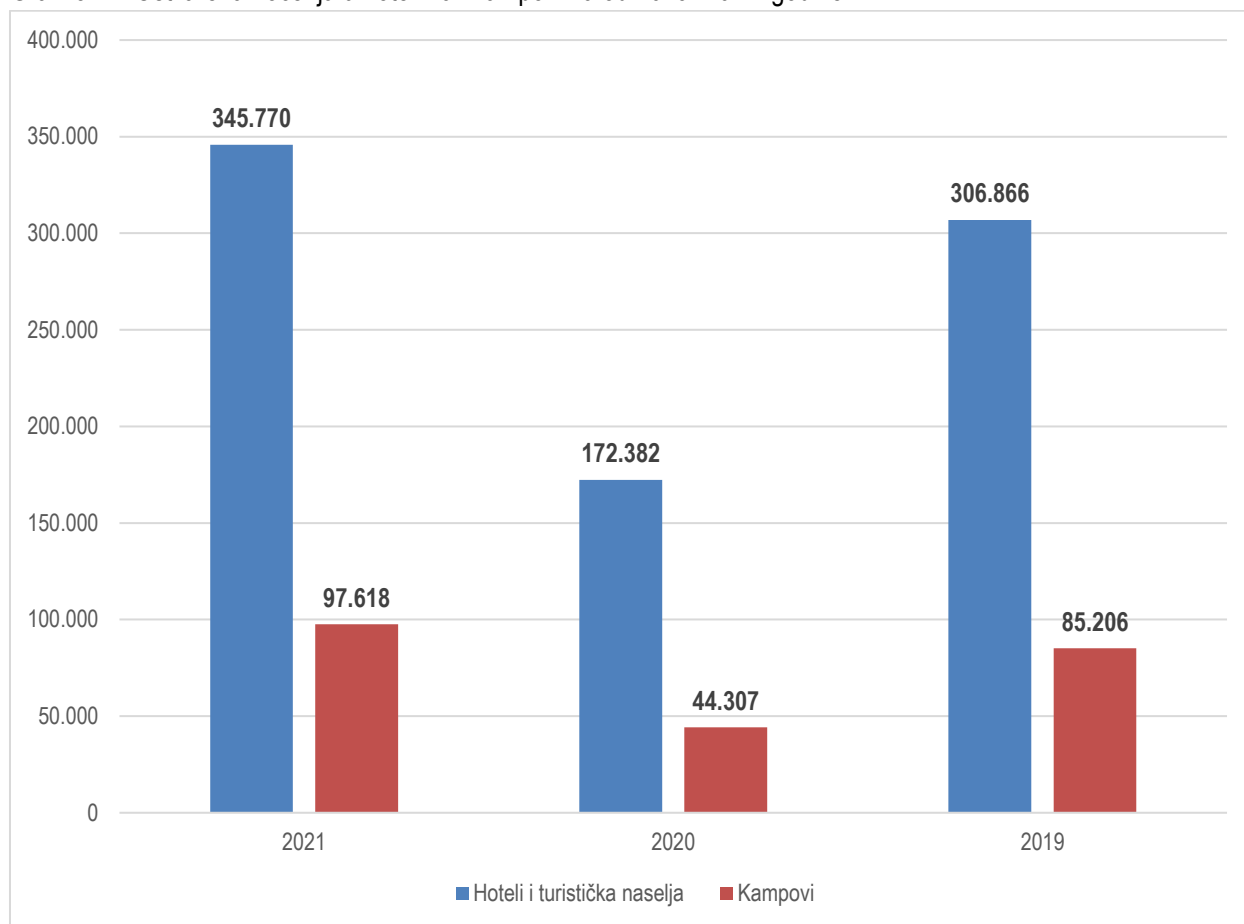
- Situacija u Ukrajini je zabrinjavajuća, no zbog njene volatilnosti nije moguće procijeniti njen utjecaj na cjelokupnu turističku sezonu. Obzirom na strukturu gostiju i činjenicu da u našim objektima ni do sada nismo imali značajniji udio gostiju iz Ukrajine, Rusije, kao ni gostiju iz dalekih tržišta kao što su Južna Koreja ili SAD, u ovom trenutku još uvijek vjerujemo u izuzetno uspješnu sezonu na Kvarneru i Istri. Dinamika rezervacija smještajnih kapaciteta u usporedbi s istim razdobljem prošlih godina je usporila, no bilježimo korektivni rast. U našim dalmatinskim destinacijama pokrenute su aktivnosti usmjerene na prilagođavanje mogućem smanjivanju broja gostiju iz avio-destinacija.

### 3. OSTVARENA NOĆENJA

I u 2021. godini nastavio se izazovni trend poslovanja u pandemijskim okolnostima započet u 2020. godini. Uz prednost iskustva na temelju poslovnih rezultata ostvarenih prethodne sezone, uz daljnju djelomičnu potporu kroz državne instrumente mjera zadržavanja radnih mjesta, prednost neovisnosti o zračnom prometu zbog geografske blizine emitivnih tržišta te epidemioloških mjera koje su imale za cilj omogućiti uspješnu pripremu i realizaciju turističke sezone, zabilježeni su rekordni poslovni rezultati u odnosu na 2020. godinu i rekordnu 2019. godinu.

Kampovi su i u 2021. godini prepoznati kao vrlo interesantan produkt budući pružaju sav komfor i infrastrukturu hotelskog smještaja, ali uz dodatnu privatnost, blizinu prirode i slobodu kretanja, što se pokazao kao benefit u specifičnim epidemiološkim okolnostima. Vjerujemo da će i daljnja planirana ulaganja u infrastrukturu kampova značajno pridonijeti boljim rezultatima u budućem razdoblju.

Grafikon 1. Ostvarena noćenja u hotelima i kampovima od 2019.-2021. godine

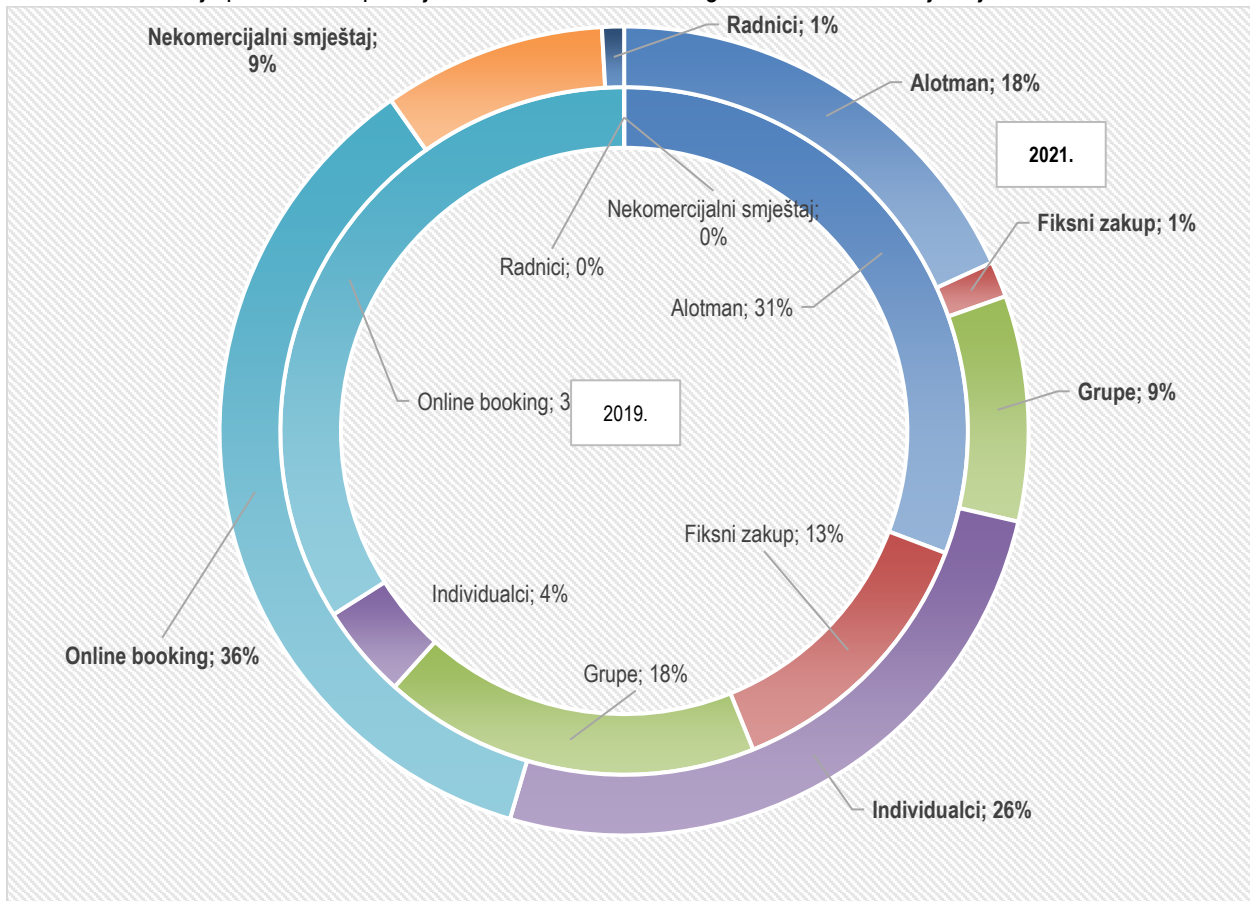


Izvor: JADRAN d.d.

Nastavak investicijskog ciklusa i novi objekti u portfelju kompanije rezultirali su rastom noćenja u 2021. godini u odnosu na uspješnu 2019. godinu i pandemijsku 2020. godinu. U hotelskom smještaju bilježi se rast od 101% u odnosu na 2020. godinu i 13% u odnosu na 2019. godinu, a u kampovima je rast iznosio 120% u odnosu na 2020. godinu i 14% u odnosu na 2019. godinu, a važno je napomenuti da je rast u 2021. godini ostvaren i zbog novog objekta, kampa Uvala Slana, kojeg je Društvo uzelo u zakup u trajanju od 3 godine.

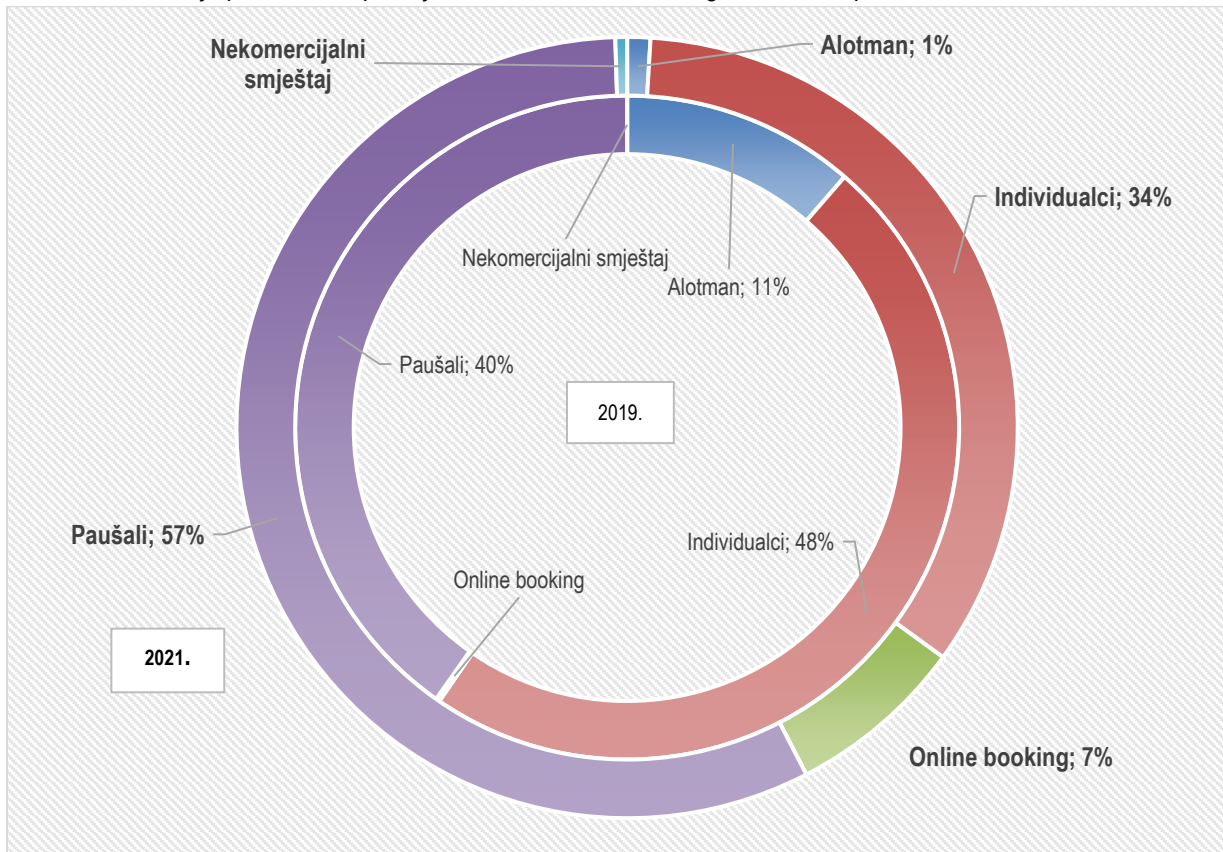
Fleksibilnost politika otkazivanja rezervacija, last minute rezervacije i neizvjesnost glede mogućnosti putovanja utjecali su na promjene u distribuciji po kanalima prodaje. Udio individualnog kanala je porastao za 595% u odnosu na 2019. godinu što je pozitivan rezultat nastavka ulaganja u rezervacijski centar te početak ciljanog oglašavanja putem Google Adwordsa koji goste dovode na web stranicu Društva. Online booking je s 34% udjela u 2019. godini rastao na 46% udjela u ostvarenim noćenjima u 2021. godini.

Grafikon 2. Noćenja po kanalima prodaje Društva u 2019. i 2021. godini za hotelski smještaj



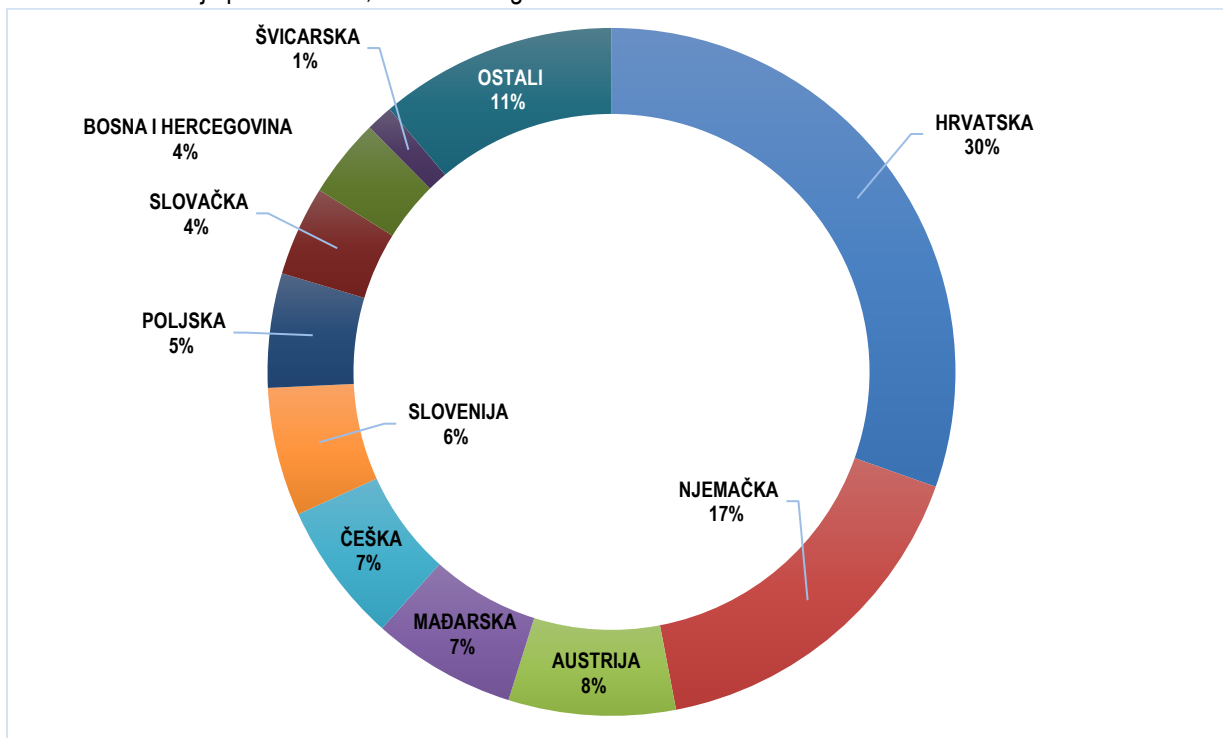
Izvor: JADRAN d.d.

Grafikon 3. Noćenja po kanalima prodaje Društva u 2019. i 2021. godini za kampove



Izvor: JADRAN d.d.

Grafikon 4. Noćenja po državama, hoteli 2021. godina

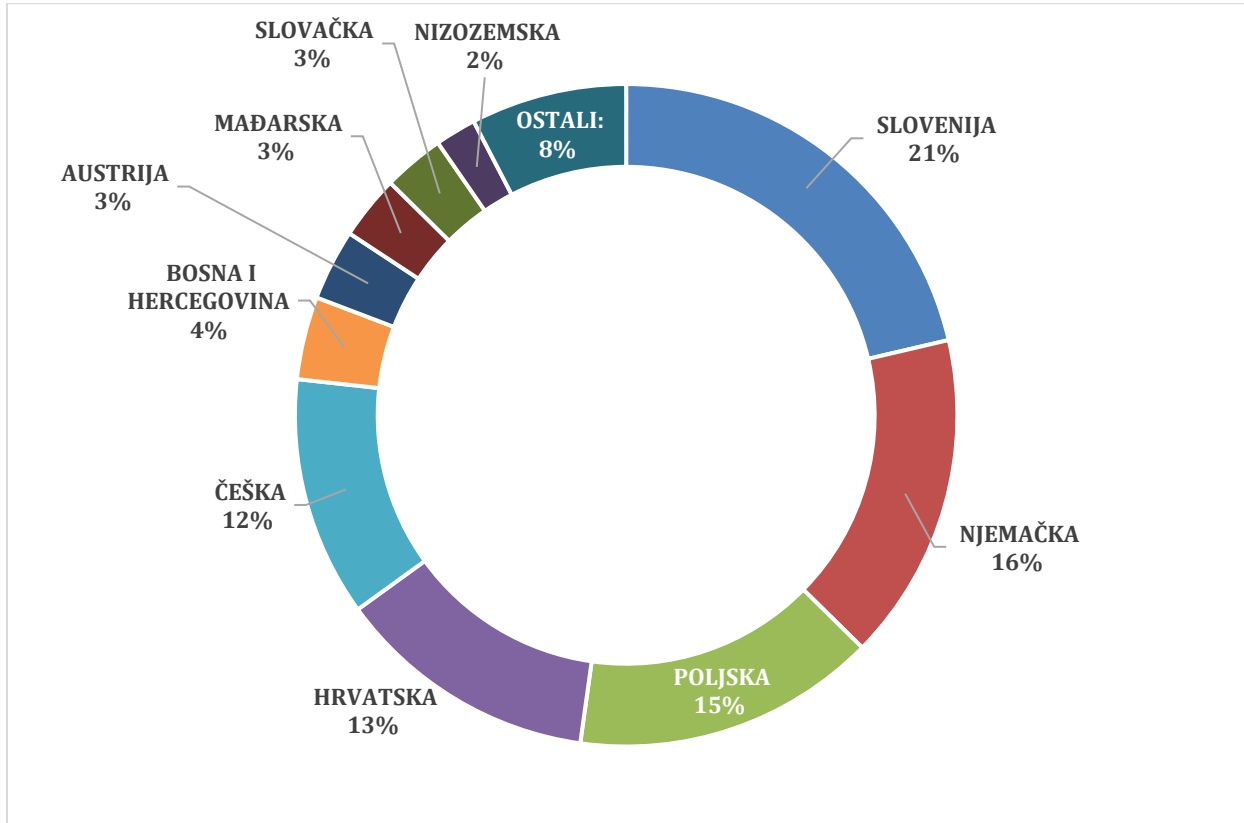


Izvor: JADRAN d.d.



Društvo je u 2021. godini ostvarilo 70% noćenja od inozemnih gostiju, a čak 30% noćenja od domaćih gostiju u hotelskim kapacitetima. Strani gosti su u 2021. godini najviše dolazili iz emitivnih tržišta Njemačke, Austrije, Mađarske, Češke i Slovenije, uz još znatniji porast gostiju iz Poljske u odnosu na godinu ranije.

Grafikon 5. Noćenja po državama, kampovi 2021. godina



Izvor: JADRAN d.d.

U kampovima najveći broj gostiju dolazi iz Slovenije, potom u najvećem broju slijede gosti iz Njemačke, Poljske, Hrvatske i Češke.

## 4. REZULTATI POSLOVANJA DRUŠTVA

### 4.1. Utjecaj COVID-19 na poslovanje Društva

Poslovanje Društva na početku 2021. godine obilježeno je pandemijom COVID-19 u istoj mjeri i na isti način kako je to bilo i tijekom gotovo čitave 2020. godine. Razni oblici ograničenja kako putovanja, tako i različitih oblika evenata doveli su do toga da je većina smještajnih kapaciteta ostala zatvorena. Osim gradske kavane hotela International u Crikvenici, koja je poslovala sukladno postojećim mjerama i ograničenjima, od 1. veljače otvoren je i Garden Palace Resort u Umagu, a od 1. ožujka, nakon zatvaranja početkom siječnja, ponovno je otvoren hotel Esplanade u Crikvenici.

Važno je napomenuti da je društvo JADRAN d.d, odlukom Uprave od 31. prosinca 2020. godine, u hotelu International smjestilo stanovnike s potresom pogođenih područja Banovine i Gline čime je omogućilo smještaj za tridesetak obitelji sve do sredine ožujka 2021. godine.

Poslovanje Društva u drugom tromjesečju 2021. godine i dalje se odvijalo pod snažnim utjecajem pandemije COVID-19. Međutim, s obzirom na mnoge napore koji su se poduzimali kako na svjetskoj, tako i na lokalnim razinama kako bi se pandemija stavila pod kontrolu, u tom je razdoblju Društvo zabilježilo bolji poslovni rezultat u odnosu na isto razdoblje lani.

U korak sa svim izazovima koje je globalna pandemija virusa COVID-19 postavila Društvu, u trećem tromjesečju nastavljeno je poslovanje uz maksimalno poštivanje svih epidemioloških mjera, a sve s glavnim ciljem zaštite gostiju i radnika Društva.

U trećem tromjesečju 2021. godine došlo je do zamaha turističkog prometa u odnosu na isto razdoblje prošle godine, prvenstveno zbog povoljnijih kretanja u pogledu širenja COVID-19 u Republici Hrvatskoj te činjenice da su naši najvažniji europski turistički konkurenti većinu trećeg tromjesečja, a svakako u špici sezone, proveli u tzv. crvenoj zoni koja je zasigurno prelila turiste k nama.

Može se zaključiti da je 2021. godina za poslovanje Društva bila neizvjesna, izazovna i nepredvidiva. S ciljem zaštite neprekinutog poslovanja i očuvanja likvidnosti Uprava Društva je maksimalno racionalizirala troškove poslovanja, kapitalnih izdataka i kontrolu odljeva novca, slično kako je to radila u prethodnoj godini:

- Racionalizirala je troškove osoblja na način da je u dogovoru sa socijalnim partnerima smanjila plaće za one radnike koji ne rade te omogućila, tamo gdje je to bilo moguće, radnicima rad od kuće jedan do dva dana u tjednu.
- Kapitalni izdaci ograničeni su na one potrebne za završetak ulaganja započetih proteklih godina i kompletiranje ponude u pojedinim objektima, na investicije u segmentu upravljanja plažama i nastavak investicijskog ciklusa kako bi se osigurali uvjeti za dalji rast Društva.
- Ostali operativni troškovi ograničeni su na one nužne za očuvanje kontinuiteta poslovanja.
- Realizirana je prodaja nekretnina sukladno ranijem planu dezinvestiranja u društvu CLUB ADRIATIC d.o.o, pri čemu ni na koji način nije umanjen poslovni potencijal, odnosno smanjeni smještajni kapaciteti navedenog društva za 2021. godinu.

Unatoč činjenici da je u prvom polugodištu poslovanje Društva bilo izuzetno izazovno i budućnost je, u tom trenutku, bila neizvjesna i nepredvidiva, Uprava Društva se ipak odlučila na nastavak investicijskog ciklusa. Kapitalni izdaci ograničeni su na one potrebne za završetak ulaganja započetih proteklih godina i kompletiranje ponude u pojedinim objektima, kao i na investicije u segmentu upravljanja plažama, a za koje obveza proizlazi iz potpisanih ugovora o koncesijama, ali i na nastavak investicijskog ciklusa kako bi se osigurali uvjeti za dalji rast i razvoj i osigurala konkurentnost Društva u budućim godinama.

Od realiziranih investicija treba napomenuti završetak ulaganja u uređenje depadansi hotela Slaven s ciljem podizanja kategorije sa sobe za iznajmljivanje 2\* na depadanse hotela 3\*, kupovina 12 novih mobilnih kućica, uređenje parcela i marketa u kampu Selce te početak investicije u bazenski kompleks u hotelu Omorika.

Svi ostali operativni troškovi ograničeni su na one nužne za očuvanje kontinuiteta poslovanja.

## 4.2. Prikaz poslovanja Društva u 2021. godini

Društvo JADRAN d.d. je u razdoblju od siječnja do prosinca 2021. godine ostvarilo ukupno 150.793.616 kuna prihoda što je za 77.629.430 kunu ili 106% više od prihoda ostvarenih u istom razdoblju 2020. godine. Ukupni rashodi ostvareni su u ukupnom iznosu od 158.369.394 kuna što je za 22.277.905 kuna ili 12% manje od rashoda ostvarenih u istom razdoblju 2020. godine.

Društvo je ostvarilo gubitak od 7.575.778 kuna i za 99.907.335 kuna je manji od gubitka ostvarenog u 2020. godini. EBITDA u 2021. godini iznosi 46.395.845 kuna i za 107.494.979 kuna je veća od EBITDA ostvarene u 2020. godini.

Analizom ukupnih prihoda, koji su u 2021. godini iznosili 150.793.616 kuna, vidljivo je da poslovni prihodi iznose 147.517.798 kuna što je za 75.363.816 kuna ili za 104% više od prihoda ostvarenih u istom razdoblju 2020. godine. Za bolje razumijevanje ostvarenih prihoda potrebno je napomenuti da je Društvo u razdoblju od siječnja do prosinca 2021. godine zatražilo i dobilo potpore za očuvanje radnih mjesta za siječanj, veljaču, ožujak, travanj i svibanj u iznosu od 4.401.761, kunu, dok je u istom razdoblju 2020. godine Društvo dobilo potpore za ožujak, travanj, svibanj, lipanj, studeni i prosinac u iznosu od 6.326.824 kune. Kada bi se uspoređivao ukupno ostvareni prihod od siječnja do prosinca 2021. i 2020. bez navedenih potpora, tada je u 2021. godini ostvareno ukupno 146.391.856 kuna ili 79.554.494 kuna više prihoda od prihoda ostvarenih u 2020. godini.

Ukupni rashodi Društva u 2021. godini iznosili su 158.369.394 kune što je za 22.277.905 kuna ili 12% manje od rashoda ostvarenih u istom razdoblju 2020. godine. Poslovni rashodi iznosili su 147.147.958 kuna i za 23.291.713 kuna ili 14% su manji od poslovnih rashoda ostvarenih u 2020. godini. Materijalni troškovi iznosili su 54.359.111 kuna i za 21.937.993 kune ili za 68% su veći od troškova ostvarenih u 2020. godini. Troškovi zaposlenih su iznosili 40.493.279 kuna i za 10.888.888 kuna ili za 37% su veći od troškova ostvarenih u 2020. godini. Amortizacija je u 2021. iznosila 46.026.005 kuna i za 8.839.450 kuna ili za 24% je veća od amortizacije ostvarene u 2020. godini. Ostali poslovni rashodi iznosili su 8.992.754 kune i za 1.242.256 kuna ili za 16% su veći od rashoda ostvarenih u 2020. godini.

Najveće smanjenje rashoda u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje 2020. godine odnosi se na umanjenje vrijednosti dugotrajne ne-financijske imovine koji su u 2021. godini iznosili 0,00 kuna, dok su u 2020. iznosili 59.330.540 kuna. Također, neto gubici od umanjenja vrijednosti financijske i ugovorne imovine u 2021. godini iznosili su -2.723.192 kune, dok su u 2020. godini iznosili 4.146.568 kuna.

Društvo je u razdoblju od siječnja do prosinca 2021. ostvarilo gubitak u iznosu od 7.575.778 kuna, dok je u istom razdoblju 2020. godine ostvaren gubitak u iznosu od 107.483.113 kuna. EBITDA u 2021. godini iznosi 46.395.846 kuna i za 107.494.980 kuna je veća od EBITDA-e ostvarene u istom razdoblju 2020. godine.

## 5. UPRAVLJANJE IMOVINOM

### 5.1. Upravljanje imovinom Društva

JADRAN d.d. upravlja nekretninama u svojem vlasništvu i s nekretninama za koje je sklopilo ugovore o zakupu na rok duži od 1 godine.

Tablica 3. Smještajni kapaciteti Društva

OBJEKT	Kategorija	Kapacitet smještajnih jedinica	Kapacitet ležaja
KAČJAK	sobe 2*	185	435
OMORIKA	4*/3*	169	350
AD TURRES TN	TN 3*	351	663
AD TURRES HOTEL	3*	40	80
ESPLANADE	4*	38	76
ZAGREB	2*	40	62
INTERNATIONAL	2*	52	82
KAŠTEL	3*	74	178
KATARINA	4*	176	352
SLAVEN HOTEL	3*	50	85
SLAVEN PAVILJONI	3*	157	314
KAMP SELCE	3*	500	1.500
KAMP UVALA SLANA	3*/4*	204	567
KAMPIRALIŠTE KAČJAK	kampiralište	30	90
DELFIN	pansion	48	123
LIŠANJ	4*	228	522
GARDEN PALACE RESORT UMAG	4*	112	293
<b>UKUPNO ČVRSTI OBJEKTI</b>		<b>1.720</b>	<b>3.615</b>
<b>UKUPNO OSTALI</b>		<b>734</b>	<b>2.157</b>
<b><u>SVEUKUPNO</u></b>		<b><u>2.454</u></b>	<b><u>5.772</u></b>

Izvor: JADRAN d.d.

Društvo je 6. svibnja 2021. godine s Republikom Hrvatska, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, sklopilo Ugovor o zakupu kampa Uvala Slana s apart hotelom Club Vala na određeno vrijeme u trajanju od 3 godine. Sklapanjem ovog Ugovora kapaciteti Društva su se povećali za 204 smještajne jedinice.

Društvo je 1. srpnja 2021. godine dodatno preuzelo u zakup depadansu hotel Lišanjski čime se kapacitet Društva dodatno povećao za 60 smještajnih jedinica.

## 5.2. Sporovi Društva

Nakon okončanja stečajnog postupka 2014. godine Društvo je nastavilo voditi sve sudske postupke koji su započeti u vrijeme stečaja, kao i one koje Društvo nije uspjelo riješiti tijekom stečaja.

Postupak pretvorbe Društva i doneseno Rješenje o iskazu nekretnina doneseno od strane Hrvatskog fonda za privatizaciju rezultiralo je neuređenim imovinsko-pravnim odnosima. Radi potrebe uređenja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama Društva, Društvo je pokrenulo pojedinačno ispravne postupke radi usklađivanja zemljišno knjižnog i stvarnog stanja na nekretninama kao i postupke radi utvrđenja prava vlasništva.

Na dijelu imovine u vlasništvu Društva i to kampu Selce i kampiralištu Kačjak nalaze se bespravno postavljeni montažni objekti u vlasništvu trećih osoba. Budući da vlasnici tih montažnih objekata odbijaju ukloniti objekt i predati parcelu, Društvo je pokrenulo sudske postupke u svrhu predaje u posjed zemljišta/parcela kao i postupke radi naknade štete za neosnovano korištenje zemljišta u vlasništvu Društva.

Društvo vodi i imovinsko pravne sporove radi utvrđenja prava vlasništva na dijelu zemljišta oko hotela i depadansi Slaven.

Društvo vodi tri sudska postupka vezano za utvrđivanja prava vlasništva za dva restorana koja su bila u posjedu Društva sve do 2006. godine, a koje godine ih je Društvo dalo u zakup. Ovi objekti su osnovom Odluke Primorsko-goranske županije dani trećim osobama na upravljanje, budući je u međuvremenu utvrđena granica Pomorskog dobra u koju ulaze i navedeni objekti bez da je Društvo dobilo bilo kakvo obeštećenje za objekte. Predmetni postupci vode se protiv Grada Crikvenica i Republike Hrvatske.

Također, Društvo vodi nekoliko sporova sa Gradom Crikvenica, a vezano za imovinsko pravna pitanja.

Vraćanje parcela u kampu Selce i kampiralištu Kačjak u posjed Društva preduvjet je da Društvo nastavi započeti investicijski ciklus na ove dvije vrlo atraktivne lokacije te je za daljnji nastavak investicijskog ciklusa bitno rješavanje pitanja statusa restorana kao i sporova s Gradom Crikvenica.

Od ostalih sudskih postupaka, Društvo vodi postupke radi povrata i naknade oduzete imovine te parnične i ovršne postupke radi naplate potraživanja od trećih osoba.

## 6. IZLOŽENOST RIZICIMA DRUŠTVA I GRUPE

Najznačajniji rizici s kojima se susreće Društvo su:

### **Rizik konkurentnosti**

Rizik konkurencije na turističkom tržištu je iznimno 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. Konkurencija se bazira, između ostalog, na cijeni, kvaliteti i sadržaju turističke ponude na području crikveničke rivijere i drugih domaćih i stranih turističkih odredišta. Kako bi povećalo svoju tržišnu konkurentnost Društvo je tijekom 2018. godine pokrenulo novi, a u 2021. godini nastavilo investicijski ciklus koji ne podrazumijeva samo investiranje u smještajne kapacitete s ciljem povećanja broja jedinica i dizanjem kvalitete smještaja, nego i investiranje u destinaciju kroz aktivno uključivanje u sva postojeća događanja, kao i promišljanje novih atrakcija na području Crikveničke rivijere. Bez obzira na „korona krizu“ Uprava Društva je procijenila da bez rizika za likvidnost Društva može nastaviti s dijelom ulaganja predviđenih za sezonu 2021. koje su tijekom godine i zaključene. Uz sve postojeće izazove vezane uz konkurentnost, događanja vezana uz pandemiju COVID-19 traže da se u ovom kontekstu sagleda i način na koji Društvo, ali i lokalna zajednica upravljaju događanjima vezanim uz ovaj novi izazov. Za buduće poslovanje Društva biti će izuzetno važan način kako će lokalne zajednice u destinacijama gdje Društvo posluje odgovoriti na postavljene izazove pa se zbog toga Društvo kroz sve moguće strukture pokušava angažirati u rješavanju ove problematike.

### **Valutni rizik**

Službena valuta Društva je kuna, no određene transakcije u inozemnim valutama preračunavaju se u kune primjenom važećeg tečajja na datum bilance. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na operativni novčani tok.

### **Kamatni rizik**

Društvo je izloženo kamatnom riziku jer su zaduženja kod banaka ugovorena i po promjenjivim kamatnim stopama, što Društvo izlaže povećanom riziku. Aktivno se prate trendovi rasta stopa inflacije kao i općenito razine kamatnih stopa na stranim i domaćim financijskim tržištima čime bi Društvo pravovremeno reagiralo u slučaju očekivanih promjena kamatnih stopa na domaćem tržištu novca.

### **Rizik namire od druge ugovorne strane**

Rizik namire od druge ugovorne strane prisutan je u svim dvostranim obvezno-pravnim odnosima. S obzirom na to da je pitanje ispunjavanja novčanih obveza prema izdavateljima jedan od ključnih elemenata za nesmetano poslovanje, Društvo ovom riziku pridaje značajnu pažnju. Društvo je uspostavilo stroge procedure kako bi se rizici naplate sveli na minimum. U vrijeme pandemije pojedini partneri mogu biti dodano izloženi riziku smanjene likvidnosti što može dovesti do povećanja rizika namire od druge ugovorne strane. Dodatno, rizik namire po osnovi već potpisanih ugovora može se značajno povećati u slučaju mogućnosti raskida ugovora zbog više sile, kao u slučaju nemogućnosti slobodnog protoka ljudi i dobara u vrijeme pandemija.

### **Rizik inflacije (povećanja potrošačkih cijena)**

Rizik inflacije posebno je prisutan pri ugovornim odnosima u kojima je cijena usluga ili proizvoda indeksirana, a povezuje se s politikom jake kune od strane HNB-a. S obzirom na to da se radi o vanjskom riziku, mogućnost otklanjanja navedenog rizika je minimalna. Društvo primjećuje trendove porasta stope inflacije primarno mjereno kroz indeks potrošačkih cijena, kao posljedica izuzetno ekspanzivnih monetarnih politika centralnih banaka te u cilju smanjenja rizika inflacije Društvo inzistira na ugovaranju fiksni uvjeta nabave sa svim dobavljačima gdje je to moguće. Izuzetak su dobavljači energenata gdje su cijene podložne tržišnim promjenama.

### **Rizik likvidnosti**

Društvo upravlja ovim rizikom održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima financiranja, time što konstantno prati planirane i ostvarene novčane tijekove i uspoređuje profile dospjeća financijske imovine i obveza. Društvo ovom riziku pridaje posebnu pažnju za vrijeme povećane neizvjesnosti oko ostvarenje prihoda uslijed negativnih efekata pandemije na slobodno kretanje gostiju, smanjenja kupovne moći gostiju i ispunjenja ugovornih obveza od strane poslovnih partnera.

Društvo upravlja ovim rizikom održavanjem adekvatnih rezervi, kreditima od strane banaka kao i ostalim izvorima financiranja, time što konstantno nadgleda prognozirane i stvarne novčane tijekove i uspoređuje profile dospjeća financijske imovine i obveza

Trenutni visoki nivo zaduženosti Društva ne ugrožava tekuću likvidnost te je procjena Uprave Društva da i u slučaju nastavka „krize“ Društvo iz vlastitih rezervi može osigurati potrebnu likvidnost i nesmetano poslovanje. Nije naodmet napomenuti da je Društvo s više adresa dobilo iskaz interesa za kupnju dijela imovine koja trenutno nije u funkciji ili su njezine poslovne performanse značajno ispod njezine trenutne tržišne vrijednosti.

Tijekom 2021. godine Društvo je realiziralo planirano dezinvestiranje u društvu CLUB ADRIATIC, čim je osiguralo pretpostavke za povrat danih pozajmica od strane povezanog društva, ali i osiguralo sredstva za nesmetani, iako pandemijom ograničeni investicijski ciklus.

### **Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa**

Rizik promjene poreznih i koncesijskih propisa predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost poslovanja Društva. Navedeni rizik se reflektira kroz moguće promjene poreznih stopa i predmeta oporezivanja, kao i kroz moguće promjene propisa u odnosu na koncesije i koncesijska odobrenja. Pravo korištenja pomorskim dobrom jedan je od značajnih uvjeta za daljnje poslovanje Društva te u ovom segmentu Društvo aktivno pokušava dogovoriti nove osnove suradnje s lokalnom zajednicom. U vrijeme pandemije Društvo se nada da će zakonodavac, izvršna vlasti i lokalna zajednica, osim nužno potrebnih mjera zaštite zdravlja građana, ponuditi razne financijske i operativne olakšice za poslovne subjekte na koje je pandemija imala značajni negativni utjecaj.

### **Rizik turističke grane**

Na turistička kretanja značajan utjecaj ima pandemija bolesti uzrokovana virusom COVID-19 te globalna politička situacija. Turizam je kao grana vrlo osjetljiv na epidemiološko stanje u destinaciji i okruženju. Kroz ranije naznačeni investicijski ciklus, te prednosti geografskog položaja u odnosu na najznačajnija emitivna tržišta (auto destinacija), Društvo će pokušati minimizirati utjecaj „negativnih“ tržišnih kretanja i rizika po ovoj osnovi. Globalna financijska kriza može značajno smanjiti kupovnu moć stanovništva koje je sklonu putovanjima, dok pandemijske bolesti, također, uslijed nemogućnosti putovanja iz vlastite države ili osjećaja straha za vlastito zdravlje i budućnost, također može značajno smanjiti ili u potpunosti ili djelomično eliminirati efekt dolaska turista na destinaciju Društva.

### **Ekološki rizik**

Ekološki rizik može znatno utjecati na rezultate poslovanja Društva, najviše kroz kvalitetu mora i obale gdje gosti borave. Klimatske promjene mogu direktno utjecati na duljinu boravka gostiju u smještajnim kapacitetima grupe. Ovome se mogu pribrojiti razne druge prirodne katastrofe i elementarne nepogode.

## **7. ZAPOSLENI**

Ukupan broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2021. godine u JADRAN d.d. iznosi 271 radnik.

## 8. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Društvo kontinuirano prati događanja u okruženju i ulaže u istraživanje tržišta, prepoznavanje poslovnih prilika i realizacije novih akvizicija. Društvo usmjerava i podržava aktivnosti povezanih društava.

## 9. PODATAK O OTKUPU VLASTITIH DIONICA DRUŠTVA

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital JADRAN d.d. iznosi 482.507.730,00 kuna, podijeljen je i sadržan u 27.971.463 redovnih nematerijaliziranih dionica bez nominalnog iznosa, te Društvo posjeduje ukupno 631 vlastitu dionicu što predstavlja 0,0023% temeljnog kapitala Društva.

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital društva CLUB ADRIATIC d.o.o. iznosi 117.104.500,00 kuna.

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital društva Stolist d.o.o. iznosi 20.000 kuna.

## 10. ZNAČAJNI DOGAĐAJI NAKON ZAVRŠETKA IZVJEŠTAJNOG RAZDOBLJA

Dana 23. ožujka 2022. potpisan je Ugovor o zakupu hotela View smještenog u Postirama na otoku Braču u trajanju od 01. lipnja 2022. do 31. prosinca 2022. godine. Ugovorena zakupnina iznosi 225.000,00 EUR, plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan izdavanja računa Zakupodavca, za cijelo vrijeme trajanja ugovora.

Situacija u Ukrajini je zabrinjavajuća, no zbog njene volatilnosti nije moguće procijeniti njen utjecaj na cjelokupnu turističku sezonu. Obzirom na strukturu gostiju i činjenicu da u našim objektima ni do sada nismo imali značajniji udio gostiju iz Ukrajine, Rusije, kao ni gostiju iz dalekih tržišta kao što su Južna Koreja ili SAD, u ovom trenutku još uvijek vjerujemo u izuzetno uspješnu sezonu na Kvarneru i Istri. Dinamika rezervacija smještajnih kapaciteta u usporedbi s istim razdobljem prošlih godina je usporila, no bilježimo korektivni rast. U našim dalmatinskim destinacijama pokrenute su aktivnosti usmjerene na prilagođavanje mogućem smanjivanju broja gostiju iz avio-destinacija.

## 11. ODNOSI S POVEZANIM DRUŠTVIMA

Transakcije s povezanim društvima odvijaju se po uobičajenim komercijalnim uvjetima i rokovima te uz primjenu tržišnih cijena.

U promatranom razdoblju ostvareno je 1.462.019 kuna prihoda od transakcija s povezanim osobama dok su troškovi u istom razdoblju iznosili 26.007 kuna. Stanje potraživanja prema povezanim osobama na dan 31.12.2021. godine iznosi 11.124.557 kuna.



## Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja

JADRAN d.d. (u daljnjem tekstu Jadran d.d. ili Društvo), u skladu s člankom 250.b. stavak 4. i 5. i člankom 272.p Zakona o trgovačkim društvima («Narodne novine», broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00 – Odluka USRH, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11 – pročišćeni tekst, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19 i 34/22), daje Izjavu o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja.

U 2021. godini JADRAN d.d., čije su dionice uvrštene na Službeno tržište ZSE, primjenjivalo je Kodeks korporativnog upravljanja koji su usvojili Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. Zagreb. Ovaj Kodeks u primjeni je od 01. siječnja 2020. godine, a objavljen je na internetskim stranicama Burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)) i na internetskim stranicama Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga ([www.hanfa.hr](http://www.hanfa.hr)). O primjeni Kodeksa Zagrebačke burze Društvo se očituje u godišnjem upitniku kojeg čini javno dostupnim objavom sukladno propisima. Upitnik s odgovorima po kojima se precizno vidi koje odredbe Kodeksa Društvo primjenjuje, a koje ne, javno je dostupan na službenim web stranicama Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)).

Dionice Društva uvrštene su u službeno tržište Zagrebačke burze u siječnju 2018. godine, a izvješće o vlasničkoj strukturi sastavni je dio Godišnjeg izvješća. Društvo od dana uvrštenja na burzu nije poslovalo s dobiti pa samim time nije bilo niti isplate dividende.

Temeljni kapital Društva iznosi 482.507.730,00 kn, podijeljen je i sadržan u 27.971.463 redovnih nematerijaliziranih dionica koje glase na ime, bez nominalnog iznosa i svaka s pravom na jedan glas. Društvo nema imatelje dionica s posebnim pravima kontrole, kao niti imatelje dionica s ograničenjima prava glasa na određeni postotak ili broj glasova. Na dan 31. prosinca 2021. godine Društvo je imalo 631 vlastitu dionicu.

Podaci o značajnijim imateljima dionica dostupni su svakodnevno na službenim web stranicama SKDD ([www.skdd.hr](http://www.skdd.hr)). Društvo je provodilo načelo jednakog postupanja prema svim dioničarima. Putem Glavne skupštine Društva dioničari su ostvarili svoja glavna upravljačka prava odlučujući o poslovima koji su u njihovoj nadležnosti. Način rada Glavne skupštine, njezina ovlaštenja, prava dioničara i način njihove realizacije propisane su Statutom Društva, koji je javno dostupan na mrežnim stranicama Društva ([www.jadran-crikvenica.hr](http://www.jadran-crikvenica.hr)).

Glavna skupština nadležna je u odlučivanju o sljedećim pitanjima: izboru i razrješenju članova Nadzornog odbora, upotrebi dobiti, davanju razrješnice članovima Uprave, imenovanju revizora, izmjenama Statuta, povećanju i smanjenju temeljnog kapitala i drugim pitanjima koja su joj odredbama zakona stavljena u nadležnost. Putem Glavne skupštine dioničari ostvaruju svoja prava.

Glavna skupština u 2021. godini sazvana je i održana sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statutu Društva. Poziv za Glavnu skupštinu, prijedlozi, te po Skupštini donesene odluke javno se objavljuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, Zakonu o tržištu kapitala, Pravilima Zagrebačke burze i Statuta Društva. Prijava na skupštinu ograničena je na način da se od dioničara traži da prijavi svoje sudjelovanje sukladno Zakonu o trgovačkim društvima. Na sjednici održanoj dana 30.07.2021. godine usvojene su odluke o davanju razrješnice članovima Uprave i Nadzornog odbora Društva, odluka o pokriću gubitka, donesena je odluka o odobrenju Politike primitaka i prihvaćanju Izvješća o primicima članova Uprave i Nadzornog odbora Društva u 2020. godini, te je imenovan revizor za ispitivanje financijskih izvještaja za 2021. godinu.

Sve odluke s održanih sjednica Glavne skupštine objavljene su u skladu sa zakonskim propisima na mrežnim stranicama Društva ([www.jadran-crikvenica.hr](http://www.jadran-crikvenica.hr)), Zagrebačke burze i HANFA.

U skladu s Kodeksom korporativnog upravljanja Zagrebačke burze i HANFA-e koji je u primjeni od 1. siječnja 2020., Nadzorni odbor sastavljen je većinom od nezavisnih članova koji nisu u poslovnim, obiteljskim i drugim vezama s Društvom, većinskim dioničarom ili grupom većinskih dioničara ili članovima Uprave ili Nadzornog odbora Društva ili većinskog dioničara. Nadzorni odbor ima pet članova od kojih četiri bira i razrješava Glavna skupština, a jednog predstavnika biraju radnici u skladu s odredbama Zakona o radu. U skladu s izmjenom odredbi Statuta usvojenog na Glavnoj skupštini 31.08.2020. godine mandat članova Nadzornog odbora traje 2 godine.

Pravila o imenovanju i opozivu članova Uprave i Nadzornog odbora utvrđena su Statutom te odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

U izvršnim, upravljačkim i nadzornim tijelima, kao i na svim ostalim razinama, ne postoje ograničenja s obzirom na spol, dob, obrazovanje, struku ili druga slična ograničenja.

Pozivom na odredbe Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Društva, Nadzorni odbor donosi odluke na svojim sjednicama. Nadzorni odbor tijekom 2021. godine provodio je nadzor nad vođenjem poslova Društva u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Statuta i drugih akata Društva. Ukupno je održano 10 sjednica Nadzornog odbora što je u skladu s dobrim korporativnim praksama.

Nadzorni odbor Društva ima tri komisije koje svojim radom pomažu rad Nadzornog odbora i to na način da pripremaju odluke koje donosi Nadzorni odbor i nadziru njihova provođenja. Navedene komisije su: Odbor za reviziju i primitke, Komisija za imenovanja i Komisija za korporativno upravljanje.

Tijekom 2021. godine promijenjena su dva člana Nadzornog odbora. Tako je 23.04.2021. godine Društvo zaprimilo obavijest Radničkog vijeća o promjeni predstavnika radnika u Nadzornom odboru, te je za novog predstavnika radnika imenovan g. Adrian Čajić. Izborom novog predstavnika radnika u Nadzornom odboru prestao je mandat dosadašnjem članu Nadzornog odbora.

Dana 29.07.2021. godine predsjednik Nadzornog odbora g. Tomislav Kitonić podnio je ostavku na članstvo u Nadzornom odboru.

Glavna skupština je na svojoj sjednici održanoj dana 30.07.2021. godine za člana Nadzornog odbora imenovala g. Gorana Hanžeka, te je Nadzorni odbor na sjednici, održanoj dana 30.07.2021. godine, donio Odluku kojom se g. Hanžek imenuje za predsjednika Nadzornog odbora.

Sastav Nadzornog odbora na dan 31.12.2021. godine je sljedeći:

- Goran Hanžek, predsjednik Nadzornog odbora
- Karlo Došen, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
- Dragan Magaš, član Nadzornog odbora
- Mirko Herceg, član Nadzornog odbora
- Adrian Čajić - član Nadzornog odbora (predstavnik zaposlenika)

U 2021. godini Uprava Društva vodila je poslove Društva u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Statuta i drugih akata Društva, te se je u potpunosti pridržavala odredbi propisanih Kodeksom.

U 2021. godini Upravu Društva činili su:

- od 01.01.2021. godine do 01.09.2021. godine:
  - Goran Fabris, predsjednik Uprave
  - Ivan Safundžić, član Uprave
- od 01.09.2021. godine do 31.12.2021. godine:
  - Goran Fabris, predsjednik Uprave
  - Ivan Safundžić, član Uprave
  - Miroslav Pelko, član Uprave.

Dana 30.07.2021. godine Nadzorni odbor donio je Odluku kojom se za člana Uprave imenuje g. Miroslav Pelko.

Članovi Uprave Društva ovlašteni su zastupati Društvo zajedno s još jednim članom uprave, temeljem izmjene odredbi Statuta usvojenog na Glavnoj skupštini dana 31.08.2020. godine.

U 2020. godini Društvo je osnovalo Odjel interne revizije, u lipnju 2020. godine usvojena je Povelja unutarnje revizije koja definira okvir rada i glavna načela koja se koriste u unutarnjoj reviziji Društva.

Odjel interne revizije odgovorno je za procjenjivanje razine upravljanja rizicima u poslovnim procesima, revidiranje učinkovitosti sustava internih kontrola, sa svrhom unapređenja upravljanja rizicima i usklađenosti s procedurama, ispitivanje i analiziranje usuglašenosti postojećih poslovnih sustava s usvojenim politikama, planovima, procedurama, zakonima i pravilima koji mogu imati značajan utjecaj na poslovna izvješća. Zaduženo je da preporučuje preventivne mjere u području financijskog izvješćivanja, usklađenosti, poslovanja i kontrole u cilju otklanjanja rizika i eventualnih nedostataka koji bi mogli voditi do neučinkovitosti procesa ili prijevornih postupaka. Interna revizija o svom radu i planu revizije informira Upravu Društva, Odbor za reviziju i nagrađivanje i Nadzorni odbor.

Društvo se pridržava odredbi Kodeksa uz iznimku onih odredbi čija primjena u danom trenutku nije praktična. Iznimke su sljedeće:

- onim dioničarima koji iz bilo kojeg razloga nisu u mogućnosti sami glasovati na Glavnoj skupštini, Društvo ne osigurava opunomoćenike. Društvo do sada nije imalo takvih zahtjeva od strane dioničara, te osigurava svojim dioničarima obrazac punomoći, kako bi im se olakšalo ovlašćivanje osobe po njihovom izboru;
- Društvo nije donijelo dugoročni plan sukcesije u smislu Kodeksa, već postoji okvirni plan zamjene kadrova na vodećim položajima kroz programe kontinuiranog osposobljavanja;

- naknada članova Nadzornog odbora nije određena prema doprinosu uspješnosti Društva već je ista utvrđena u fiksnom iznosu sukladno odluci Glavne skupštine Društva. Kako bi se zadržala neovisnost i objektivnost članova Nadzornog odbora, primitci članova Nadzornog odbora ne ovise o rezultatima Društva i ne sadrže varijabilni dio naknade. Također, nije moguće ocijeniti doprinos uspješnosti Društva svakog člana Nadzornog odbora, posebno uzimajući u obzir da članovi Nadzornog odbora aktivno ne vode poslovanje Društva;
- Odbor za reviziju i nagrađivanje nije sastavljen većinom od nezavisnih članova Nadzornog odbora. Odlučeno je primijeniti alternativno rješenje koje nudi članak 65. Zakona o reviziji, to jest, Nadzorni odbor je imenovao sva tri člana Odbora iz reda članova Nadzornog odbora. Od tri člana Odbora za reviziju i nagrađivanje jedan je nezavisni član Nadzornog odbora, te se na taj način u članstvu ovog Odbora odražava udio nezavisnih članova u cjelokupnom članstvu Nadzornog odbora. Sva tri člana Odbora su financijski stručnjaci;
- Nadzorni odbor nije izradio ocjenu svog rada u proteklom razdoblju, izuzev ocjene koja je sadržana u Izvješću o obavljenom nadzoru u poslovnoj godini 2021. i rezultatima ispitivanja izvješća vezanih za zaključivanje poslovne godine 2021.;
- nije bilo poslova u kojima su sudjelovali članovi Nadzornog odbora ili s njima povezane osobe i društvo ili s njim povezane osobe pa stoga nisu ni navedeni u izvješćima Društva. Navedeno se odnosi i na poslove u kojima su sudjelovali članovi Uprave ili izvršni direktori te s njima povezane osobe i društvo ili s njime povezane osobe;
- u poslovnoj 2021. godini nisu se zaključivali ugovori ili sporazumi između članova nadzornog odbora ili uprave i Društva;

Tijekom 2021. godine Društvo je u skladu s odredbama Kodeksa korporativnog upravljanja usvojilo Pravilnik o ponašanju, Pravilnik o prijavi nepravilnosti i Politiku za upravljanje sukobom interesa, a koji akti su objavljeni i na službenim web stranicama Društva.

Odbor za reviziju i primitke tijekom 2021. godine usvojio je Politiku o nedozvoljenim revizorskim uslugama.

Društvo u okviru svojeg organizacijskog modela u kojem posluje i unutar kojeg se događaju svi poslovni procesi, ima razvijene sustave internih kontrola na svim značajnim razinama koje, između ostaloga, omogućavaju fer i korektno prezentiranje financijskih i poslovnih izvješća.

JADRAN d.d. u skladu s odredbama Zakona o tržištu kapitala, Pravilima ZSE i drugim mjerodavnim aktima u propisanim rokovima objavljuje propisane povlaštene informacije te svaku značajnu promjenu u svezi objavljenih informacija, odmah nakon što je do te promjene došlo.

## NADZORNI ODBOR

Crikvenica, 28. travnja 2022. godine

Na temelju članka 300. d., a sukladno odredbi članka 300.c. 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, 40/19, 34/22), i članka 34. Statuta JADRAN d.d., Nadzorni odbor JADRAN d.d. sa sjedištem u Crikvenici, Bana Jelačića 16, na svojoj 46. sjednici održanoj dana 28.travnja 2022. godine, donosi slijedeću

### Odluku o utvrđivanju godišnjih financijskih izvješća

I

Daje se suglasnost na Godišnji financijski izvještaji Društva za 2021. godinu:

- Bilanca s aktivom istovjetnoj pasivi, u visini od 872.089.012 kuna
- Račun dobiti i gubitka s ostvarenim gubitkom u visini od -7.575.778 kuna
- Izvještaj o novčanom toku – indirektna metoda – u kojem je iskazano smanjenje novca i novčanih ekvivalenata u 2021. godini u iznosu od -10.939.580 kuna
- Izvještaj o promjenama na kapitalu i pričuvama – koji na dan 31.prosinca 2021. godine iskazuje ukupno stanje u iznosu od 482.237.268 kuna
- Bilješke uz godišnje financijske izvještaje
- Godišnje izvješće posloводства o stanju Društva

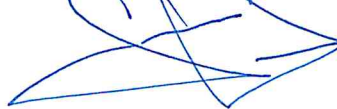
Daje se suglasnost na Godišnji financijski izvještaji za Grupu – konsolidirano za 2021.godinu,

Daje se suglasnost na Izvještaji o obavljenoj reviziji društva PricewaterhouseCoopers d.o.o., Heinzelova 70, 10000 Zagreb, OIB 81744835353, za Društvo i Grupu.

II

Sukladno odredbi članka 300.d. Zakona o trgovačkim društvima davanjem suglasnosti iz točke I ove Odluke, Godišnji financijski izvještaji za 2021. godinu društva JADRAN d.d. su utvrđeni od Uprave i Nadzornog odbora.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Goran Hanžek



**NADZORNI ODBOR**

Crikvenica, 28. travnja 2022. godine

Na temelju članka 300. d., a sukladno odredbi članka 300.c. 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, 40/19, 34/22), i članka 34. Statuta JADRAN d.d., Nadzorni odbor JADRAN d.d. sa sjedištem u Crikvenici, Bana Jelačića 16, na svojoj 46. sjednici održanoj dana 28.travnja 2022. godine, donosi slijedeći

**PRIJEDLOG ODLUKE O POKRIĆU GUBITKA ZA 2021. GODINU**

**I**

Utvrđuje se da je društvo JADRAN d.d. u poslovnoj godini koja je završila 31.prosinca 2021. godine ostvarilo gubitak iz poslovanja u iznosu od -7.575.778 kuna te se predlaže da se pokrije iz budućeg očekivanog dobitka.

**II**

Predlaže se Glavnoj skupštini da prihvati usuglašeni prijedlog Nadzornog odbora i Uprave utvrđen u točki I ove Odluke.

Predsjednik Nadzornog odbora  
Goran Hanžek

