

**Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva**

Godišnje izvješće za godinu završenu

31. prosinca 2020. godine

## Sadržaj

---

	<i>Stranica</i>
Izvešće posloводства	1-7
Odgovornosti Uprave za financijske izvještaje	8
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	9-10
Izvešće neovisnog revizora	11-15
Izveštaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe	16
Izveštaj o financijskom položaju Društva i Grupe	17-20
Izveštaj o promjenama vlasničke glavnice Društva i Grupe	21-22
Izveštaj o novčanim tokovima Društva i Grupe	23-24
Bilješke uz financijske izvještaje Društva i Grupe	25-78

### I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020

---

#### **STANOVI JADRAN D.D.**

Stanovi Jadran d.d. ("Društvo") je u 2020. godini ostvarilo 5.317 tisuća kuna prihoda od prodaje. Poslovni prihodi u odnosu na isto razdoblje prethodne godine su za 14% manji zbog posljedica COVID-19 pandemije.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 3.159 tisuća kuna, udjela u dobiti podružnica u iznosu od 5.378 tisuća kuna te od neto dobiti od prodaje ovisnog društva Winter u iznosu od 9.098 tisuća kuna (bilješka 9). Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.171 tisuću kuna, a povećanje od 1.113 tisuća kuna odnosi se na primljenu dividendu od ulaganja u dionice (210 tisuća kuna), prihode od kamata (612 tisuća kuna) te tečajne razlike (349 tisuća kuna).

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu trenutno ne ostvaruje prihod od prodaje

Materijalni troškovi iznose 1.096 tisuća kuna te su za 6,5% veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine i odnose se najvećim dijelom na troškove održavanja. S obzirom da poslovni rashodi bilježe veći postotni rast, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima manji je za 3,71% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 26,68%.

Društvo Stanovi Jadran d.d. ("Društvo") unatoč poteškoćama u obavljanju djelatnosti uzrokovanih pandemijom COVID-19 nastavilo je s jako dobrim rezultatom s krajnjim ciljem isplate dividende dioničarima. Glavni razlog dobiti je prodaja udjela u tvrtki Winter d.o.o. u prvom kvartalu te prodaja penthouse S3 u Šibeniku u drugom kvartalu, stana S2 u zadnjem kvartalu te ukidanje prethodnog umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine.

Pandemija COVID-19 dovela je do usporavanja regularnih i dogovorenih poslovnih aktivnosti na investiciji u Šibeniku stoga je s financijskom institucijom ugovorena odgoda plaćanja dospelje rate kredita u iznosu od 4 milijuna kuna pri čemu će otplata biti provedena u prvoj polovici 2021. godine. Protekom početne faze COVID-19 pandemije i postupnim otvaranjem djelatnosti, pojačale su se aktivnosti na gradilištu u Šibeniku te je društvo u međuvremenu realiziralo prodaju udjela u društvu Winter d.o.o. i prodaju stana u Šibeniku. Otvaranje hotela Armerun očekuje se u travnju/svibnju 2021.godine.

Nakon prve polovice 2020. godine, tržišne aktivnosti i interesi kupaca su se dodatno pojačali i Društvo Stanovi Jadran d.d. je zaprimilo nekoliko upita za prodaju nekretnina odnosno udjela u nekretninskim društvima. Prvenstveno se to odnosi na zemljišta i projekte izvan gradske jezgre za kojima je uočeno povećanje interesa u odnosu na prethodne godine. Također, Društvo je tijekom 2020.godine okončalo potrebnu dokumentaciju i zaprimilo je potvrde javnopravnih tijela za nadopune projekata Vile Orašac i Nova Nekretnine. Angažmanom neovisnog procjenitelja utvrđena je veća fer vrijednost predmetnih nekretnina od njihove knjigovodstvene vrijednosti. Budući da su prethodnim razdobljima predmetna ulaganja u nekretnine bila vrijednosno usklađena, Grupa je provela ukidanje umanjenja vrijednosti iz prethodnih razdoblja do njihova nadoknadiva iznosa što je dovelo do uvećanja vrijednosti ulaganja u nekretnine u iznosu od 5.801 tisuću kuna. Ostvareno je i povećanje udjela Društva u dobitku u iznosu od 5.378 tisuća kuna (Bilješka 9).

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020 (NASTAVAK)

---

**STANOVI JADRAN D.D. (NASTAVAK)**

Društvo i dalje nastavlja pratiti situaciju s COVID-19 pandemijom i poduzeti će potrebne korake za očuvanje likvidnosti i stabilno poslovanje ukoliko se za to ukaže potreba.

Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine smanjili za 24,41%. obzirom da je tijekom godine došlo do smanjenja broja zaposlenih te je dvoje zaposlenih na dužem bolovanju. Udio troškova zaposlenih u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 17,94% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 28,80%. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 373 tisuće kuna i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata na dio aktivirane investicije u tijeku.

Bruto dobitak (dobitak prije oporezivanja) iznosi 12.982 tisuće kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Društvo ostvarilo bruto dobitak u iznosu 4.528 tisuća kuna. Dobitak je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o. te ukidanja umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine iz prethodnih razdoblja temeljem novoutvrđene fer vrijednosti i njihova nadoknativa iznosa kao posljedice povećanja ranije spomenute utrživosti.

Ukupna aktiva je 19% veća u odnosu na početak godine te iznosi 107.360 tisuća kuna. Dugotrajna imovina manja je za 11.298 tisuća kuna, odnosno 13,5% manja u odnosu na početak godine. Navedena promjena je posljedica smanjenja udjela u ovisnim društvima za 17.737 tisuća kuna te povećanja investicija u nekretnine (MRS 40) za 6.385 tisuća kuna i opremu (MRS 16) za 1.788 tisuća kuna.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 6.983 tisuće kuna te je za 3.717 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine su izvršene investicije u dionice na inozemnom tržištu. Za detalje molimo vidjeti bilješku 16.

Kratkotrajna imovina iznosi 35.015 tisuća i veća je za 28.198 tisuća kuna u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, potraživanja su veća u odnosu na početak godine obzirom na potraživanje za prodaju stana u Šibeniku krajem 2020. godine koje je na dan 31. prosinca 2020. godine još uvijek nedospjelo.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 27.197 tisuća kuna što se odnosi na kratkotrajne dane zajmove uglavnom povezanim društvima. U odnosu na 31. prosinca 2019. godine financijska imovina se povećala za 23.483 tisuće kuna. Osim rezultata za tekuće razdoblje, unutar kapitala i rezervi nije došlo do velikih promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 15.236 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama. Kratkoročne obveze iznose 10.786 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 5.352 tisuće kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija te 3.522 na repo obveze. Obveze prema dobavljačima smanjile su se u odnosu na početak godine za 498 tisuća kuna. Ukupna zaduženost Društva po kreditima iznosi 20.588 tisuća kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 1.550 tisuća kuna.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020 (NASTAVAK)

---

**STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA**

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva ("Grupa") je u 2020. godini ostvarili su 5.429 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su manji za 13,68% u odnosu na isti period prethodne godine. Prihodi od prodaje iznose 5.300 tisuća kuna te su manji u odnosu na isti period prethodne godine za 14% kao posljedica COVID-19 pandemije.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 3.159 tisuća kuna. Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine u iznosu od 5.801 tisuću kuna te neto dobit od prodaje društva Winter d.o.o. (skupina za otuđenje) u iznosu od 8.078 tisuća kuna (bilješka 9). Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.163 tisuće kuna, a povećanje od 1.103 tisuće kuna odnosi se na primljenu dividendu od ulaganja u dionice (210 tisuća kuna), prihode od kamata (604 tisuće kuna) te tečajne razlike (349 tisuća kuna).

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu u 2020. godini nisu ostvarili prihodi.

Materijalni troškovi iznose 1.119 tisuće kuna te su za 8,3% veći u odnosu na isti period prethodne godine, a povećanje najvećim dijelom odnosi na troškove održavanja. S obzirom da poslovni rashodi bilježe postotni rast, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima iznosi 27%. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isti period prethodne godine smanjili za 24,41%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 17,78% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 28,66%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 370 tisuća kuna i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata na dio aktivirane investicije u tijeku.

Bruto dobit (dobit prije oporezivanja) iznosi 12.325 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine bruto dobit iznosila 3.625 tisuća kuna, što je povećanje od 8.700 tisuća kuna. Dobitak je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o. te ukidanja umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine iz prethodnih razdoblja temeljem novoutvrđene fer vrijednosti i njihova nadoknativa iznosa kao posljedice povećanja ranije spomenute utrživosti.

Ukupna aktiva je 12% veća u odnosu na početak godine te iznosi 108.395 tisuća kuna. Dugotrajna imovina veća je za 12.352 tisuće kuna, odnosno 15%, u odnosu na početak godine kao posljedica novih investicija u 2020. godini.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 6.983 tisuće kuna te je za 3.717 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine su izvršene investicije u dionice na inozemnom tržištu. Za detalje molimo vidjeti bilješku 17.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020 (NASTAVAK)

---

**STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA (NASTAVAK)**

Kratkotrajna imovina iznosi 34.621 tisuća kuna te je manja za 4% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine zalihe, došlo je zbog smanjenja nakon prodaje skupine za otuđenje, ali i do povećanja danih zajmova povezanim društvima. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 7.612 tisuće kuna te bilježe rast u odnosu na početak godine od 4.638 tisuća kuna obzirom da je krajem 2020.godine prodan stan u Šibeniku.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 26.946 tisuća kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2019. godine financijska imovina se povećala za 23.232 tisuća kuna.

Novac u banci i blagajni iznosi 63 tisuća kuna i veći je u odnosu na početak godine za 54 tisuće kuna.

Dugoročne obveze iznose 15.236 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama. Kratkoročne obveze iznose 11.017 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 5.352 tisuće kuna odnosi na obveze za primljene kredite od financijskih institucija. Ukupna zaduženost Grupe Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 20.588 tisuća kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 2.398 tisuća kuna.

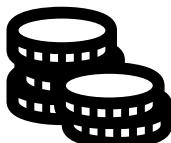
I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020 (NASTAVAK)

---

Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) je realiziralo prodaju 89% udjela ovisnog društva Winter d.o.o. te zbog poreznih propisa Društvo je platilo porez po odbitku u Bosni i Hercegovini prilikom prodaje udjela u društvu Winter d.o.o. što je utjecalo na likvidnost. Isti porez priznaje se u Republici Hrvatskom temeljem Ugovora o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja sklopljenog s Bosnom i Hercegovinom. Materijalni troškovi i troškovi osoblja su smanjeni optimizacijom istih.



**Prihodi**  
21.093 tisuća HRK



**Materijalni troškovi**  
1.096 tisuća HRK



**Troškovi zaposlenih**  
737 tisuća HRK



**Dobit razdoblja**  
11.822 tisuće HRK



**Aktiva**  
107.360 tisuća HRK

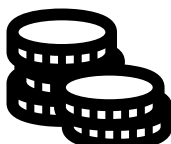


**Obveze**  
26.021 tisuću HRK

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) nakon prodaje društva Winter d.o.o. obuhvaća društvo Vile Orašac d.o.o. koje je u vlasništvu Društva 100,00%, te društva Nova Nekretnine d.o.o. koje je u vlasništvu Društva 85,40%. Ista ovisna društva razvijaju projekte u Dubrovniku koja su dobila dozvolu ili su pred dobivanje dozvole.



**Prihodi**  
20.471 tisuća HRK



**Materijalni troškovi**  
1.119 tisuća HRK



**Troškovi zaposlenih**  
737 tisuća HRK



**Dobit razdoblja**  
11.050 tisuća HRK



**Aktiva**  
108.395 tisuća HRK



**Obveze**  
26.253 tisuće HRK

### II. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

---

Stanovi Jadran d.d. zaključili su prodaju udjela u ovisnom društvu „Winter d.o.o.“ i realizirali kupoprodaju vrijednosnih papira u Bosni i Hercegovini. Društvo je nastavilo i s investicijom u Hotel „Armerun“ u Šibeniku i očekuje se otvaranje hotela u travnju/svibnju 2021. godine što uvelike ovisi o pandemiji COVID-19. Dodatno, Grupa/Društvo je prodalo penthouse S3 i stan S2 u Šibeniku i garažu od 113 m<sup>2</sup> u Zagrebu. Isto tako, Grupa/Društvo je prodalo gotovo svu financijsku imovinu u Bosni i Hercegovini u izvještajnom razdoblju. Zbog pandemije COVID-19, smanjen je prihod od dnevnog najma penthouse Vinci u centru Ploka kao i dio zakupnina dugoročnim zakupoprimcima na način da se zakupnina obračunava kao postotak od prihoda što je utjecalo na poslovne prihode. Društvo „Nova Nekretnine d.o.o.“ je pristupilo preprojektiranju zbog neusklađenosti koje je imalo prilikom homogenizacije katastarskih planova u Dubrovniku, te ishodilo potvrde javnopravnih tijela do kraja 2020. godine. Uprava Društva uskoro očekuje građevinsku dozvolu.

### III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

---

U travnju/svibnju 2021. godine otvara se hotel Armerun u Šibeniku što bi trebalo osnažiti prihode Grupe/Društva. U veljači 2021. godine javno su objavljene i pripremne radnje za pripajanje društva Global Rent d.o.o. Društvu čime bi se stabilizirali prihodi. Grupa/Društvo bi u budućnosti djelovalo kao REIT kompanija koja bi razvijala projekte i upravljala vlastitim nekretninama s visokim povratima. Buduće potencijalne obveze Društva i njegovih ovisnih društava odnose se uglavnom na ulaganja u već započete projekte u izgradnji za koje su osigurana sredstva. Ovisno društvo VILE ORAŠAC d.o.o. je u drugom kvartalu 2020. godine zatražilo izmjenu i dopunu potvrdu glavnog projekta kako bi se optimizirala investicija. Kako zbog smanjene potražnje za dnevni najam, kao i financijske krize, Uprava Društva smatra da će jednostavnije pronaći nekretnine za potencijalne hotele u povijesnim jezgrama grada po pristupačnijim cijenama te aktivno traži lokaciju za drugi hotel Armerun. Cilj Grupe/Društva je diverzificirati portfelj, odnosno skupine nekretnina, kako bi Grupa/Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija.

### IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

---

Kako je uslijed pandemije COVID-19 jako pogođen turizam kao jedan strateških smjerova Grupe/Društva, Uprava aktivno radi na diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

### V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA

---

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva nemaju u svom vlasništvu vlastitih dionica, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica. Trenutno ne postoji program otkupa vlastitih dionica.



## Izvešće posloводства (nastavak)

---

### VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA

---

Ovisna društva Stanova Jadran d.d. su Vile Orašac i Nova Nekretnine te nemaju drugih podružnica.

### VII. FINACIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

---

Od financijskih instrumenata koje Grupa/Društvo ima u svom portfelju mogu se izdvojiti sljedeći: - vrijednosne papire društava koje su uvrštene na Uređeno tržište u Republici Hrvatskoj, od kojih trenutno ima dionice Varteks d.d. i dionice Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, oznake FMPS u postotku od 10,57% temeljnog kapitala, - vrijednosne papire društva Energonova d.d. i Prof Plus d.d. uvrštene na Sarajevskoj burzi. Obzirom na navedeno, od značaja za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja i Matice u odnosu na svoja ovisna društva, može se zaključiti da upravo poslovni udjeli koje ovo Društvo drži u njegovim ovisnim društvima čine značajan dio osnove za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja.

### VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA

---

Grupa/Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su financijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja Grupe/Društva u bilješci 27 ovog izvještaja. U provođenju sustava unutarnjih kontrola i upravljanja rizicima sudjeluju svi zaposlenici Društva uključujući Upravu i Nadzorni odbor kao i Revizorski odbor. Društvo upravlja rizicima, posebno financijskim, praćenjem i usklađivanjem sa značajnim propisima i putem unutarnje kontrole koja se vrši praćenjem poslovanja u svim organizacijskim jedinicama kroz aktivnosti društva te posebno kontrole pomoćnih usluga.

Za i u ime Uprave,

  
Toni Jeličić Purko,

predsjednik Uprave,

STANOVI JADRAN d.d., Split

**STANOVI JADRAN**  
d.d. SPLIT



Maja Bradić,

član Uprave,

STANOVI JADRAN d.d., Split

25. veljače 2021. godine

## Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

---

Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija (MSFI), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Stanova Jadran d.d. („Društvo“) i Stanova Jadran d.d. i ovisnih društava („Grupa“).

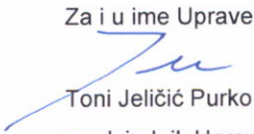
Nakon provedenih istraživanja, Uprava razumno očekuje da Društvo i Grupa imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima; i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako pretpostavka da će društvo nastaviti poslovanje nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj i rezultate poslovanja Društva i Grupe, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenih u Europskoj uniji. Uprava Društva i Grupe je odgovorna za potpunost i točnost izvješća posloводства sukladno članku 21. Zakona o računovodstvu i za pripremu i sastavljanje izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva i Grupe, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera kako bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,

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

**STANOVI JADRAN**  
d.d. SPLIT



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

25. veljače 2021. godine

Temeljem članka 272.p, a u vezi sa člankom 250.a stavkom 4. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 40/19, dalje u tekstu: ZTD) te članka 22. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 78/15, 134/15, 120/16, 166/18, 42/20 i 47/20), Uprava trgovačkoga društva Stanovi Jadran d.d., Split, Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715 (dalje u tekstu: Društvo), dana 25. veljače 2021. godine, daje sljedeću

### **KONSOLIDIRANU IZJAVU o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja**

1. Društvo dobrovoljno primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja kojega su zajednički izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. (dalje u tekstu: Kodeks), a koji kodeks je javno dostupan na službenim stranicama Zagrebačke burze d.d. ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)).

2. U prošloj godini Društvo je u bitnome primjenjivalo preporuke utvrđene Kodeksom, objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima te objava kojih informacija je prvenstveno u interesu dioničara Društva. Nadzorni odbor Društva nije osnovao komisiju za imenovanja, komisiju za nagrađivanje i komisiju za reviziju, a iz razloga što Nadzorni odbor Društva zbog dovoljnog broja svojih članova sam obavlja poslove iz nadležnosti navedenih povjerenstava, a ujedno, prema Zakonu o reviziji, u Društvu djeluje i Revizijski odbor.

Detaljna obrazloženja vezana uz manja odstupanja od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo iznosi u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja, koji objavljuje na službenim stranicama Društva ([www.stanovijadran.hr](http://www.stanovijadran.hr)) te dostavlja Zagrebačkoj burzi d.d.

Društvo planira tijekom 2021. godine svoje poslovanje i rezultate poslovanja i dalje činiti transparentnima i dostupnima javnosti.

3. Nadzor nad vođenjem poslova Društva provodi Nadzorni odbor u skladu sa odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uloga Nadzornog odbora također je regulirana Statutom Društva. Članovi Nadzornog odbora redovito dobivaju detaljne informacije o upravljanju i radu Društva kako bi mogli učinkovito ispunjavati svoju nadzornu ulogu. Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru vođenja poslova podnosi se Glavnoj skupštini.

Revizijski odbor Društva djeluje kao samostalni odbor. Revizijski odbor pruža podršku Nadzornom odboru i Upravi Društva u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskog izvješćivanja i kontrole Društva.

Revizijski odbor na dan 31. prosinca 2020. godine sastoji se od 4 člana:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik Nadzornog odbora
2. Tvrtko Brajković, član Nadzornog odbora
3. Katija Barić, član Nadzornog odbora
4. Mladen Maleš, nezavisni član Revizijskog odbora

Društvo primjenjuje Pravila o primjeni računovodstvene politike, a kojim pravilima su uređena primjena postupka i tehnika u iskazivanju imovine, obveza, glavnice, prihoda, rashoda i financijskog rezultata Društva u temeljnim financijskim izvješćima.

Opis osnovnih obilježja upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvješćavanje sadržan je u bilješkama uz godišnja financijska izvješća pod nazivom „Izloženost rizicima i upravljanje rizicima“, a što se sve objavljuje sukladno pozitivnim propisima.

## Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (nastavak)

4. Najveći dioničari, sa stanjem na dan 31. prosinca 2020. godine, su:

Red. br.	Dioničar	Postotak udjela (%)
1.	Jadran kapital d.d.	60,21
2.	Addiko Bank d.d. / PBZ CO OMF – kategorija B – Skrbnički račun	26,23
3.	HPB d.d. / Fond za financiranje razgradnje nek. – Skrbnički račun	13,12
4.	Addiko Bank d.d. / PBZ CO OMF – kategorija A – Skrbnički račun	0,45

Pravo glasa dioničara Društva nije ograničeno na određeni postotak ili broj glasova niti postoje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava glasa. Svaka redovna dionica daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini. Društvo je ovlašteno izdavati redovite dionice na ime kao i izdavati i druge vrste i rodove dionica u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i Statutom Društva. Odluku o izdavanju dionica, sukladno članku 172. ZTD-a, donosi Glavna skupština, a u skladu sa Statutom Društva. Prava i obveze Društva koja proizlaze iz stjecanja vlastitih dionica ostvaruju se u skladu s odredbama ZTD-a te sukladno tome Društvo može stjecati vlastite dionice na temelju ovlasti Glavne skupštine za njihovo stjecanje. Izmjene i dopune Statuta Društva donose se na način utvrđen ZTD-om.

Glavna skupština Društva djeluje te ima ovlaštenja, a i dioničari ostvaruju svoja prava, u skladu s odredbama ZTD-a te drugih mjerodavnih propisa.

5. Uprava Društva sastavljena je od dva člana. Funkciju predsjednika uprave Društva obavlja gospodin Toni Jeličić-Purko, a funkciju člana uprave Društva obavlja gospođa Maja Bradić. Članovi uprave vode poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost te pojedinačno zastupaju društvo, a pojedine poslove, određene člankom 28. Statuta Društva (stjecanje, otuđenje ili opterećenje nekretnina, osnivanje novih društava, otuđenje i stjecanje dionica i udjela drugih trgovačkih društava, izdavanje obveznica i dr.) te u drugim slučajevima, kada je to propisano zakonom, Statutom Društva ili odlukom Nadzornoga odbora, ovlašteni su poduzimati samo uz prethodnu suglasnost Nadzornoga odbora. Upravu imenuje i opoziva Nadzorni odbor na vrijeme od pet godina.

Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana, a djeluje u sastavu:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
2. Tvrtko Brajković, zamjenik predsjednika
3. Katija Barić, član

Skupština Društva vrši izbor i razrješenje sva tri člana nadzornog odbora. Nadzorni odbor djeluje kao kolegijalno tijelo na sjednicama koje se održavaju najmanje jednom tromjesečno, a na kojima raspravlja i odlučuje o svim pitanjima iz svoje nadležnosti propisane ZTD-om i Statutom Društva. Odluke Nadzornog odbora donose se većinom danih glasova osim u slučajevima kada je Statutom Društva za donošenje odluke predviđeno što drugo.

6. Sukladno odredbama članka 250.a stavka 4. i članka 272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio Godišnjega izvješća o stanju Društva za 2020. godinu.

Za i u ime Uprave,



*Toni Jeličić Purko,*  
predsjednik Uprave,

STANOVI JADRAN d.d., Split

**STANOVI JADRAN**  
d.d. SPLIT



*Maja Bradić,*  
član Uprave,

STANOVI JADRAN d.d., Split

25. veljače 2021. godine

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Stanovi Jadran d.d.

### Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d („Društvo“) i njegovih ovisnih društava (zajedno: „Grupa“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju Društva i Grupe na 31. prosinca 2020. godine, izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe, izvještaj o promjenama vlasničke glavnice Društva i Grupe i izvještaj o novčanim tokovima Društva i Grupe za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2020. godine i njihovu financijsku uspješnost te njihove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“).

### Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima („MReVS“). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

### Ključna revizijska pitanja

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

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

### Ključna revizijska pitanja (nastavak)

<b>Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine</b>	<b>Kako smo pristupili ključnom revizijskom pitanju tijekom naše revizije</b>
<p><i>Za računovodstvene politike vidjeti bilješku 3 Temeljne računovodstvene politike – Ulaganja u nekretnine. Za dodatne informacije vezane uz identificirano ključno revizijsko pitanje, vidjeti bilješku 15 uz financijske izvještaje.</i></p>	
<p>Sukladno Međunarodnom računovodstvenom standardu 40 – „Ulaganja u nekretnine“, ulaganja u nekretnine predstavljaju imovinu čija je namjena ostvarivanje prihoda od najma ili držanje s ciljem povećanja njene vrijednosti. S obzirom da gospodarski uvjeti na tržištu u velikoj mjeri utječu na kretanje vrijednosti takvih nekretnina, Uprava je dužna redovito provoditi ispitivanje nadoknadivosti ovakve imovine, u skladu sa zahtjevima Međunarodnog računovodstvenog standarda 36 – „Umanjenje imovine“.</p> <p>Međunarodni računovodstveni standard 36 – „Umanjenje imovine“, propisuje postupke koje je subjekt dužan primjenjivati kako bi se osiguralo da knjigovodstvena vrijednost imovine nije viša od njezinoga nadoknadivog iznosa. Knjigovodstvena vrijednost imovine je veća od njezinoga nadoknadivog iznosa ako premašuje iznos koji je moguće nadoknaditi uporabom ili prodajom imovine. U tom se slučaju imovina smatra umanjenom i od subjekta se zahtijeva da prizna gubitak od umanjenja vrijednosti imovine.</p> <p>Budući da procjenjivanje i određivanje nadoknadivog iznosa imovine zahtijeva primjenu odgovarajuće metodologije i modela vrednovanja te je, u pogledu korištenih pretpostavki, ovisan o prosudbama Uprave i nezavisnih procjenitelja, sami proces može biti izložen potencijalnoj pristranosti. Navedene činjenice navele su nas da zaključimo kako umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine treba biti ključno revizijsko pitanje tijekom naše revizije financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine.</p>	<p>Kako bismo odgovorili na rizike povezane s umanjenjem vrijednosti ulaganja u nekretnine, identificirane kao ključno revizijsko pitanje, oblikovali smo revizijske postupke koji su nam omogućili pribavljanje dostatnih i primjerenih revizijskih dokaza za naš zaključak o tom pitanju.</p> <p>Proveli smo sljedeće revizijske postupke s obzirom na navedeno područje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• razgovor s Upravom s ciljem dobivanja razumijevanja o procesu ispitivanja nadoknadivosti imovine;</li> <li>• provjeru točnosti i potpunosti podataka iz analitičkih pregleda Društva i Grupe te usklađenje navedenog pregleda s glavnim knjigom;</li> <li>• pribavljanje i pregled procjena vrijednosti nekretnina, kako bi procijenili podržavaju li isti prosudbu Uprave o pretpostavkama, te uključeno s time; i</li> <li>• provjeru adekvatnosti primijenjene metodologije vrednovanja od strane internog stručnjaka te usporedba procijenjenih vrijednosti s knjigovodstvenim vrijednostima imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine.</li> </ul>

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

### Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u Godišnje izvješće, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. U pogledu Izvješća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, koji su uključeni u Godišnje izvješće, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru uključuje li Izvješće posloводства i Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja potrebne objave navedene u člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu te sadrži li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije navedene u člancima 22. i 24. Zakona o računovodstvu.

Temeljem provedenih postupaka tijekom naše revizije, u mjeri u kojoj smo bili u mogućnost to procijeniti, izvještavamo sljedeće:

- 1) Informacije uključene u ostale informacije u skladu su, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima Društva i Grupe.
- 2) Izvješće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člancima 21. i 24. Zakona o računovodstvu.
- 3) Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja pripremljena je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 22., stavkom 1., točkama 3. i 4. i člankom 24. Zakona o računovodstvu te uključuje informacije iz članka 22., stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7., i članka 24., stavka 2.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i Grupe i njihova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, nismo ustanovili značajne pogrešne prikaze u ostalim informacijama.

### Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva i Grupe da nastave s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo i Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg su ustanovili Društvo i Grupa.

## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

### Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva i Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva i Grupe da nastave s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa prekinu s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Društva i Grupe kako bi izrazili mišljenje o financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Društva i Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Mi komuniciramo s Upravom u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje 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 povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja 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 takvog priopćavanja.



## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

### Ostale obveze izvještavanja propisane Uredbom EU br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća i Zakonom o reviziji

Oni koji su zaduženi za upravljanje Društva i Grupe imenovali su nas revizorom 31. kolovoza 2020. godine za potrebe revizije priloženih financijskih izvještaja. Naš neprekinuti angažman traje ukupno 7 godina od čega se neprekinuti angažman zakonskog revizora odnosi na razdoblje 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2020. godine.

Potvrđujemo sljedeće:

- naše revizorsko mišljenje o priloženim financijskim izvještajima dosljedno je s dodatnim izvješćem izdanim Revizijskom odboru Društva i Grupe 25. veljače 2021. godine, u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća;
- prilikom obavljanja revizije nisu pružane nedozvoljene nerevizijske usluge iz članka 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća.

Društvu i Grupi nismo, uz usluge zakonske revizije, pružili druge usluge, osim onih usluga koje su objavljene u Godišnjem izvješću.

Partner odgovoran za angažman revizije na temelju koje je sastavljeno ovo izvješće neovisnog revizora je Goran Končar.

  
**Marina Tonžetić**  
Direktor



  
**Goran Končar**  
Ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

25. veljače 2021. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb,

Republika Hrvatska

Odvojeni i konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2020. ‘000kn	2019. ‘000kn	2020. ‘000kn	2019. ‘000kn
Poslovni prihodi	5	5.300	6.180	5.317	6.203
Ostali poslovni prihodi		129	110	129	110
<b>Ukupni prihodi iz poslovanja</b>		<b>5.429</b>	<b>6.290</b>	<b>5.446</b>	<b>6.313</b>
Materijalni troškovi	6	(1.119)	(1.033)	(1.096)	(1.029)
Troškovi osoblja	7	(737)	(975)	(737)	(975)
Amortizacija	14,15	(1.367)	(368)	(1.367)	(368)
Ostali troškovi	8	(923)	(1.026)	(908)	(1.014)
<b>Ukupni rashodi iz poslovanja</b>		<b>(4.146)</b>	<b>(3.402)</b>	<b>(4.108)</b>	<b>(3.386)</b>
<b>Ostali dobiti/gubici</b>	9				
<i>Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka</i>		(3.159)	1.147	(3.159)	1.305
<i>Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja</i>		5.801	-	-	-
<i>Udio u dobiti podružnica</i>		-	-	5.378	709
<i>Neto dobit od prodaje ovisnog društva/skupine za otuđenje</i>		8.078	-	9.098	-
<b>Dobit iz poslovanja</b>		<b>12.003</b>	<b>4.035</b>	<b>12.655</b>	<b>4.941</b>
Financijski prihodi	10	1.163	61	1.171	58
Financijski rashodi	11	(841)	(471)	(844)	(471)
<b>Dobit iz financijskih aktivnosti</b>		<b>322</b>	<b>(410)</b>	<b>327</b>	<b>(413)</b>
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>12.325</b>	<b>3.625</b>	<b>12.982</b>	<b>4.528</b>
Trošak poreza tekuće godine	13	(1.275)	-	(1.160)	-
<b>Dobit razdoblja</b>		<b>11.050</b>	<b>3.625</b>	<b>11.822</b>	<b>4.528</b>
Rezultat skupine za otuđenje		-	798	-	-
<b>Ukupna dobit razdoblja</b>		<b>11.050</b>	<b>4.423</b>	<b>11.822</b>	<b>4.528</b>
Vlasnicima društva		10.750	4.473	11.822	4.528
Vlasnicima manjinskih udjela		300	(50)	-	-
<b>Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:</b>					
<b>Ostala sveobuhvatna dobit</b>		<b>11.050</b>	<b>4.423</b>	<b>11.822</b>	<b>4.528</b>
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	12	28,20	11,73		

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

<b>Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva</b>			
	Bilješka	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2019.</b>
		'000kn	'000kn
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	14	21	25
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	4.951	3.590
Ulaganje u nekretnine	15	59.873	54.385
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	6.983	3.266
Potraživanja po danim zajmovima	20	1.795	-
Potraživanja za depozite		151	156
		<b>73.774</b>	<b>61.422</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Potraživanja	18	7.205	2.603
Ostala potraživanja	19	407	371
Potraživanja po danim zajmovima	20	26.946	3.714
Novac i novčani ekvivalenti	21	63	9
Imovina skupine za otuđenje	22	-	29.514
		<b>34.621</b>	<b>36.211</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>		<b>108.395</b>	<b>97.633</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	
		31.12.2020.	31.12.2019.
		'000kn	'000kn
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
<b>Kapital i rezerve</b>			
Temeljni kapital	23	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		3.358	3.358
Translacijska rezerva		-	(456)
Preneseni gubitak		(9.018)	(12.673)
Dobit poslovne godine		10.750	4.473
		<b>81.338</b>	<b>70.950</b>
Manjinski interes		804	3.530
		<b>82.142</b>	<b>74.480</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Obveze za primljene zajmove	25	15.236	15.169
		<b>15.236</b>	<b>15.169</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema dobavljačima	24	1.334	1.922
Obveze za primljene zajmove	25	5.352	3.021
Ostale obveze	26	4.331	188
Obveze imovine za otuđenje	22	-	2.853
		<b>11.017</b>	<b>7.984</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>108.395</b>	<b>97.633</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Odvojeni izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

<b>Stanovi Jadran d.d.</b>			
	Bilješka	31.12.2020.	31.12.2019.
		'000kn	'000kn
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	14	21	25
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	4.951	3.590
Ulaganje u nekretnine	15	45.840	46.265
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	6.983	3.266
Potraživanja po danim zajmovima	20	1.795	-
Potraživanja za depozite		151	156
Udjeli u ovisnim društvima	16	12.604	30.341
		<b>72.345</b>	<b>83.643</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Potraživanja	18	7.492	2.869
Ostala potraživanja	19	264	226
Potraživanja po danim zajmovima	20	27.197	3.714
Novac i novčani ekvivalenti	21	62	8
		<b>35.015</b>	<b>6.817</b>
<b>UKUPNO IMOVINA</b>		<b>107.360</b>	<b>90.460</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Odvojeni izvještaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

<b>Stanovi Jadran d.d.</b>			
	<b>Bilješka</b>	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2019.</b>
		<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>			
<b>Kapital i rezerve</b>			
Temeljni kapital	23	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		3.358	3.358
Preneseni gubitak		(10.089)	(14.617)
Dobit poslovne godine		11.822	4.528
		<b>81.339</b>	<b>69.517</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Obveze za primljene zajmove	25	15.236	15.169
		<b>15.236</b>	<b>15.169</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema dobavljačima	24	1.218	1.717
Obveze za primljene zajmove	25	5.352	3.869
Ostale obveze	26	4.215	188
		<b>10.785</b>	<b>5.774</b>
<b>UKUPNO KAPITAL I OBVEZE</b>		<b>107.360</b>	<b>90.460</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Preneseni gubitak	Translacijska rezerva	Manjinski interes	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>Stanje 31. prosinca 2018. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>(12.673)</b>	<b>(508)</b>	<b>3.580</b>	<b>70.005</b>
Neto dobit za godinu	-	-	4.473	-	(50)	4.423
Prodaja skupine za otuđenje	-	-	-	52	-	52
<b>Stanje 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>(8.200)</b>	<b>(456)</b>	<b>3.530</b>	<b>74.480</b>
Neto dobit za godinu	-	-	10.750	-	300	11.050
Prodaja skupine za otuđenje	-	-	(818)	456	(3.026)	(3.388)
<b>Stanje 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>1.732</b>	<b>-</b>	<b>804</b>	<b>82.142</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Odvojeni izvještaj o promjenama vlasničke glavnice  
Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

<b>Stanovi Jadran d.d.</b>	<b>Upisani kapital</b>	<b>Kapitalne rezerve</b>	<b>Preneseni gubitak</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2018. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>(14.617)</b>	<b>64.989</b>
Neto dobit za godinu	-	-	4.528	4.528
<b>Stanje 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>(10.089)</b>	<b>69.517</b>
Neto dobit za godinu	-	-	11.822	11.822
<b>Stanje 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>76.248</b>	<b>3.358</b>	<b>1.733</b>	<b>81.339</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.



Odvojeni i konsolidirani izvještaj o novčanom toku

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	‘000kn	‘000kn	‘000kn	‘000kn
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH</b>				
<b>AKTIVNOSTI</b>				
Dobit prije poreza	12.325	3.625	12.982	4.528
Rezultat skupine za otuđenje	-	798	-	-
<b>Usklade:</b>				
Amortizacija	1.367	368	1.367	368
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice, investicijske fondove i udjele	(4.891)	(11)	(5.852)	4
Dobici od prodaje dugotrajne materijalne imovine	(3.912)	(1.017)	(3.912)	(1.017)
Gubici od rashodovanja dugotrajne materijalne imovine	-	461	-	461
Neto dobitak od vrijednosnog usklađenja	(5.801)	-	-	-
Udio u dobiti podružnica	-	-	(5.378)	-
Neto dobit od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka	(81)	(1.005)	(81)	(1.010)
Prihod od dividendi	(210)	-	(210)	(121)
Prihod od udjela u dobiti podružnica	-	-	-	(709)
Trošak kamata	563	439	563	468
Prihod od kamata	(604)	(38)	(611)	(38)
Tečajne razlike, neto	(73)	(17)	(87)	(20)
Ostale usklade	-	50	-	-
<b>Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu</b>	<b>(1.317)</b>	<b>3.653</b>	<b>(1.219)</b>	<b>2.914</b>
Povećanje kratkotrajnih potraživanja	(1.191)	(160)	(1.282)	(359)
Povećanje ostalih potraživanja	-	464	-	637
Smanjenje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(104)	(3.174)	(19)	(2.780)
Plaćeni porez na dobit	(1.213)	-	(1.213)	-
Plaćene kamate	(754)	(375)	(754)	(404)
<b>Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti</b>	<b>(4.579)</b>	<b>408</b>	<b>(4.487)</b>	<b>8</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH</b>				
<b>AKTIVNOSTI</b>				
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(1.787)	(3.611)	(1.787)	(3.611)
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(6.142)	(5.139)	(6.030)	(4.645)
Dani zajmovi neto	(24.546)	(209)	(24.779)	(122)
Dani depoziti neto	6	(7)	6	(7)
Novčani izdaci za financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti	(26.115)	-	(26.115)	-
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	6.228	-	6.228	-
Primici od prodaje financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti	50.994	11	51.855	11
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	-	1.017	-	1.017
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	-	-	-	(136)
Primici od kamata	-	38	-	38
Primici od dividende	210	-	210	121
<b>Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih</b>	<b>(1.153)</b>	<b>(7.900)</b>	<b>(412)</b>	<b>(7.334)</b>

Odvojeni i konsolidirani izvještaj o novčanom toku  
(nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>				
Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	7.235	18.482	7.235	19.182
Novčani primici od repo ugovora	3.508	-	3.508	-
Otplata primljenih pozajmica	(4.957)	(11.366)	(5.790)	(11.927)
<b>Neto povećanje novčanog tijeka od financijskih aktivnosti</b>	<b>5.786</b>	<b>7.116</b>	<b>4.953</b>	<b>7.255</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	9	385	8	79
Neto povećanje/smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	54	(376)	54	(71)
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>8</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

## Bilješke uz odvojene i konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 1. OPĆI PODACI

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

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

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

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

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

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, br. Tt-17/3110-5 od 13.04.2017, objavljeno dana 14.04.2017.g. Trgovački sud u Splitu, po sucu pojedincu Edi Maleš, u registarskom predmetu upisa u sudski registar odluke o povećanju temeljnog kapitala, po prijedlogu predlagatelja STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, 13. travnja 2017. godine upisana je odluka o povećanju temeljnog kapitala kod subjekta upisa upisanog pod tvrtkom STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, u registarski uložak s MBS:060227551, OIB:88680117715, s iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

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

Osobe ovlaštene za zastupanje:

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

Nadzorni i revizorski odbor je imenovan 18. kolovoza 2017. godine, a čine ga:

3. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
4. Tvrtko Brajković, zamjenik predsjednika
5. Katija Barić, član

## Bilješke uz odvojene i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- energetska certificiranje, energetska pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- iznajmljivanje strojeva i opreme u građevinarstvu
- poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- međunarodni linijski pomorski promet
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava s vozačem i bez vozača
- obavljanje djelatnosti iznajmljivanja jahti ili brodica sa ili bez posade (charter)
- iznajmljivanje plovila
- iznajmljivanje zračnih prijevoznih sredstava
- iznajmljivanje poljoprivrednih strojeva i opreme
- iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme, uključujući računala
- iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu

## Bilješke uz odvojene i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 2. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
- prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
- turističke usluge u nautičkom, zdravstvenom i kongresnom turizmu te aktivnog i pustolovnog turizma
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- usluge turističkog ronjenja
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- usluge informacijskog društva
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje tečajeva, zabavnih igara, priredbi, revija, savjetovanja, seminara, izložbi, koncerata, festivala, sajмова
- djelatnost marina
- čišćenje svih vrsta objekata
- računalne i srodne djelatnosti
- izrada i održavanje web stranica, web dizajn

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

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2020. % udjela u kapitalu	31.12.2019. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost
Nova nekretnine d.o.o., Split	85,40%	85,40%	Upravljanje nekretninama
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Upravljanje nekretninama
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	-	89%	Usluge smještaja, hrane i pića

## 2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

### *Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje*

U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS”) i usvojila Europska unija:

- **izmjene MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“ i MRS-a 8 „Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške“** – Definicija značajnosti, usvojene u Europskoj uniji 29. studenoga 2019. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020.)
- **izmjene MSFI-ja 3 „Poslovna spajanja“** – Definicija poslovanja, usvojene u Europskoj uniji 21. travnja 2020. (na snazi za poslovna spajanja za koje je datum stjecanja na dan ili nakon početka prvog godišnjeg izvještajnog razdoblja koje započinje na dan ili nakon 1. siječnja 2020. i za stjecanja sredstava do kojih dolazi na dan ili nakon početka tog razdoblja)
- **izmjene MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“, MRS-a 39 „Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje“ te MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“** – Reforma referentnih kamatnih stopa, usvojene u Europskoj uniji 15. siječnja 2020. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020.)
- **izmjene MSFI-ja 16 „Najmovi“** – Olakšice za najmove u kontekstu pandemije bolesti COVID-19 (usvojene u Europskoj uniji 9. listopada 2020., na snazi najkasnije od 1. lipnja 2020. za financijske godine koje započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020.)\*
- **izmjene upućivanja na Konceptualni okvir u MSFI-jevima**, usvojene u Europskoj uniji 29. studenoga 2019. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020.).

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe.

---

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

**Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi**

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja bile su objavljene, ali ne i na snazi, sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji:

- **izmjene MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju“ – Produljenje privremenog izuzeća od primjene MSFI-ja 9**, usvojene u Europskoj uniji 16. prosinca 2020. (datum isteka privremenog izuzeća od primjene MSFI-ja 9 pomaknut je sa 1. siječnja 2021. na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)
- **izmjene MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“, MRS-a 39 „Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje“, MSFI-ja 7: „Financijski instrumenti: objavljivanje“, MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju“ i MSFI-ja 16: „Najmovi“** – Reforma referentnih kamatnih stopa – 2. faza, usvojene u Europskoj uniji 13. siječnja 2021. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021.).

**Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, ali još nisu usvojeni u Europskoj Uniji**

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija do 25. veljače 2021. godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

- **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke“** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) – Europska komisija odlučila je postupak preuzimanja ovog prijelaznog standarda odgoditi do objave njegove konačne verzije
- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“**, uključujući izmjene MSFI-ja 17 (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine)
- **izmjene MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvještaja“** – Klasifikacija kratkoročnih i dugoročnih obveza (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)
- **izmjene MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“** – Prihodi prije namjeravane uporabe (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- **izmjene MRS-a 37 „Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina“** – Štetni ugovori – Troškovi ispunjenja ugovornih obveza (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- **izmjene MSFI-ja 3 „Poslovna spajanja“** – Upućivanja na Konceptualni okvir s izmjenama MSFI-ja 3 (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- **izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji“ i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima“** – Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata te daljnje izmjene (prvotno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka istraživačkog projekta na temu primjene metode udjela)

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

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

- **izmjene raznih standarda zbog „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2018. – 2020.)”**, proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 9, MSFI 16 i MRS 41), prvenstveno radi otklanjanja nedosljednosti i pojašnjenja teksta (Izmjene MSFI-ja 1, MSFI-ja 9 i MRS-a 41 na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. Izmjena MSFI-ja 16 odnosi se isključivo na ilustrativni primjer, stoga nije naveden datum stupanja na snagu.).

Društvo i Grupa očekuju da usvajanje navedenih novih standarda i izmjene postojećih standarda neće dovesti do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe u razdoblju prve primjene standarda.

Računovodstvo zaštite za portfelj financijske imovine i obveza čija načela Europska unija još uvijek nije usvojila i dalje nije regulirano.

Prema procjenama Društva i Grupe, primjena računovodstva zaštite na portfelj financijske imovine ili obveza u skladu s **MRS-om 39: „Financijski instrumenti: priznavanje i mjerenje”** ne bi dovela do značajnih promjena u financijskim izvještajima ako se primijeni na datum bilance.



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

#### Osnove sastavljanja

Društvo i Grupa su obveznici sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“).

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

Financijski izvještaji Društva i Grupe prezentirani su u hrvatskim kunama koja predstavlja i funkcionalnu valutu Društva i Grupe, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Društvu i Grupi.

<b>Valuta</b>	<b>31. prosinca 2020.</b>	<b>31. prosinca 2019.</b>
1 EUR	7,53690	7,44258

Financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Osnove konsolidacije

Priloženi konsolidirani financijski izvještaji obuhvaćaju financijske izvještaje Društva i subjekata pod njegovom kontrolom, uključujući subjekte posebne namjene, i njegova odnosno njihova ovisna društva. Kontrola je postignuta ako:

- ako Društvo ima prevlast u subjektu;
- ako je Društvo izloženo varijabilnosti prinosa ili ima prava po osnovi svog sudjelovanja u subjektu i sposobno je temeljem svoje prevlasti utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje postojanje svoje kontrole kad činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kad Društvo u nekom subjektu u kojem je vlasnik određenog udjela ima manje od većine glasačkih prava, ostvaruje prevlast u subjektu ako su glasačka prava koje Društvo ima dostatna da mu omoguće jednostrano usmjeravati relevantne aktivnosti toga subjekta. Društvo u ocjenjivanju dostatnosti svojih glasačkih prava za prevlast u subjektu razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- udjel svojih glasačkih prava u odnosu na udjel i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa
- potencijalna glasačka prava Društva, drugih imatelja prava glasa ili drugih osoba
- prava koja proizlaze iz drugih ugovornih odnosa i
- sve dodatne činjenice i okolnosti koje ukazuju na to da Društvo ima odnosno nema trenutnu mogućnost usmjeravati relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti odluke, što uključuje način glasanja na prethodnim skupštinama dioničara.

Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom godine uključuju se u konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti od datuma na koji je Društvo steklo kontrolu do datuma gubitka njegove kontrole nad ovisnim društvom.

Dobit i gubitak te svaka stavka ostale sveobuhvatne dobiti dijele se na dio koji pripada vlasnicima Društva i dio koji pripada vlasnicima nekontrolirajućih udjela. Ukupna sveobuhvatna dobit ovisnih društava pripisuje se vlasnicima Društva i vlasnicima nekontrolirajućih udjela, čak i ako time dolazi do negativnog salda nekontrolirajućih udjela.

U financijskim izvještajima ovisnih društava su po potrebi provedena usklađenja radi usuglašavanja njihovih računovodstvenih politika s računovodstvenim politikama Grupe.

Konsolidacijom se eliminira sva imovina i sve obveze, kao i sva vlasnička glavnica (tj. sav kapital), svi prihodi, rashodi te priljevi i odljevi novca koji se odnose na transakcije između članova Grupe.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Priznavanje prihoda

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

Društvo posluje u jednom poslovnom segmentu na razini pojedinačnog društva (iznajmljivanje nekretnina) i sukladno tome izvještava u odvojenim financijskim izvještajima.

Sukladno MSFI 15 – Prihodi po ugovorima, temeljno načelo razrađeno je kroz model koji se sastoji od pet koraka:

- utvrditi ugovor(e) s kupcem
- utvrditi obvezu na činidbe iz ugovora
- odrediti cijenu transakcije
- cijenu transakcije razdijeliti na ugovorene obveze na činidbu
- prihode priznati kada, odnosno kako subjekt ispunjava svoju obvezu na činidbu.

Prihod se priznaje prijenosom kontrole, bilo kroz vrijeme, bilo u određenom trenutku. Kontrola nad imovinom definirana je kao sposobnost upravljanja načinom korištenja i pribavljanja gotovo svih preostalih koristi od imovine, što uključuje i sposobnost sprječavanja drugih da upravljaju načinom njenog korištenja i pribavljaju koristi od imovine.

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

#### Poslovni segmenti

Poslovni segment je sastavnica Društva odnosno Grupe koja se bavi poslovnim djelatnostima od kojih mogu ostvariti prihod i u vezi s kojima snose troškove, čije poslovne rezultate redovito pregledava glavni donositelj odluka subjekta (Društva i Grupe) kako bi donio odluke o resursima koje je potrebno rasporediti na segment i ocijenio njegove poslovne rezultate, i za koju su dostupni odvojeni financijski podaci. Društvo i Grupa posluje u jednom poslovnom segmentu (djelatnost prodaje i iznajmljivanja nekretnina) i ne izvještava o poslovnim segmentima u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)**

#### **Priznavanje rashoda**

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

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

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

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

#### **Financijska imovina**

Kupnja ili prodaja financijske imovine redovnim putem priznaje se i prestaje priznavati na osnovu datuma trgovanja. Redovne kupnje ili prodaje su kupnja ili prodaja financijske imovine koja zahtijeva isporuku imovine u vremenskom okviru utvrđenom propisom ili praksom na tržištu.

Sva priznata financijska imovina naknadno se u cijelosti mjeri po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ovisno o poslovnom modelu i karakteristikama ugovorenih tijekova novca financijske imovine.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Financijska imovina

##### *Klasifikacija financijske imovine*

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po amortiziranom trošku:

- financijska imovina se drži unutar poslovnog modela čiji je cilj držanje financijske imovine radi naplate ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane tijekomove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određene datume.

Provjera sadrže li ugovorni uvjeti financijske imovine novčane tijekomove koji su isključivo plaćanja glavnice i kamate na preostali iznos glavnice na određene datume radi se isključivo pri početnom priznavanju financijske imovine. Ukoliko se ugovorni uvjeti financijske imovine značajno promijene ili dođe do provedbe djelomičnog ili potpunog otpisa ugovorenih novčanih tijekomova, financijska imovina se prestaje priznavati, početno se priznaje nova financijska imovina koja podliježe ponovnom testu. Značajnost promjene ugovornih uvjeta izračunava se primjenom originalne efektivne kamate stope na novčane tijekomove uslijed promjene ugovornih uvjeta. Razlika koja proizlazi iz originalnih ugovorenih novčanih tijekomova i ovako izračunatih knjiži se u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti ukoliko je beznačajna, dok se kod značajne provodi prestanak priznavanja kao što je prethodno navedeno. Društvo značajnost promjene ugovornih uvjeta definira na kvalitativnoj i kvantitativnoj razini prilikom svake promjene uvjeta na pojedinom ugovoru.

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOSD):

- financijska imovina se drži unutar modela čiji se cilj ostvaruje prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine;
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane priljeve koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određeni datum

Sva ostala financijska imovina se prema zadanim postavkama mjeri naknadno po fer vrijednosti kroz dobiti ili gubitak.

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Financijska imovina

##### *Amortizirani trošak i metoda efektivne kamatne stope*

Metoda efektivne kamatne stope je metoda izračuna amortiziranog troška dužničkog instrumenta i raspoređivanja prihoda od kamata tijekom relevantnog razdoblja. Za financijsku imovinu, osim kupljene ili nastale kreditno umanjene financijske imovine (tj. imovina koja je kreditno umanjena prilikom početnog priznavanja), efektivna kamatna stopa je stopa koja točno diskontira procijenjene buduće novčane primitke (uključujući sve naknade i bodove plaćene ili primljene koje čine sastavni dio efektivne kamatne stope, transakcijskih troškova i ostalih premija ili diskonta) isključujući očekivane kreditne gubitke, kroz očekivani vijek dužničkog instrumenta, ili, gdje je prikladno, kraće razdoblje, na bruto knjigovodstvene vrijednosti dužničkog instrumenta pri početnom priznavanju. Za kupljenu ili nastalu kreditno umanjenu financijsku imovinu, efektivna kamatna stopa usklađena s kreditom izračunava se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova, uključujući očekivane kreditne gubitke, na amortizirani trošak dužničkog instrumenta pri početnom mjerenju.

Amortizirani trošak financijske imovine je iznos po kojem se financijski instrument mjeri pri početnom priznavanju umanjeno za otplate glavnice i uvećano za kumulativnu amortizaciju, koristeći metodu efektivne kamatne stope bilo koje razlike između tog početnog iznosa i iznosa dospjeća, usklađenog za bilo koji gubitak. Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine je amortizirani trošak financijske imovine prije usklađivanja za bilo koji gubitak.

##### *Financijska imovina koja se mjeri po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak*

Financijska imovina koja ne udovoljava kriteriju mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mjere se po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Detaljnije:

- Ulaganja u vlasničke instrumente klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, osim ako Društvo pri početnom priznavanju vlasnički instrument koje se ne drži radi trgovanja niti potencijalna naknada proizlazi iz poslovnog spajanja mjeri po opciji FVOSD (vidi (ii) gore).
- Dužnički instrumenti koji ne zadovoljavaju kriterije mjerenja po amortiziranom trošku ili po FVOSD (vidi (i) i (ii) gore) klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Osim toga, dužnički instrumenti koji ispunjavaju ili kriterij mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mogu se mjeriti po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak nakon početnog priznavanja, ako takvo određivanje eliminira ili značajno smanjuje nekonzistentnost mjerenja ili priznavanja (tzv. računovodstvena neusklađenost) koja bi nastala mjerenjem imovine ili obveza ili priznavanje dobitaka i gubitaka na njima na različitim osnovama. Društvo nije odredilo niti jedan dužnički instrument po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak mjeri se po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu su svi dobiti ili gubici po fer vrijednosti priznati u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Novac i novčani ekvivalenti

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

#### Strane valute

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

#### Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer uključuje stavke prihoda i rashoda koje se oporezuju ili odbijaju u skladu s važećim poreznim propisima. Tekuća porezna obveza Društva i Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi na datum izvještavanja. Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja. Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak).

#### Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po modelu troška, odnosno po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu. Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitaliziraju se i troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)**

#### **Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)**

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela se otpisuje. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u financijskom razdoblju u kojem su nastali.

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



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

#### Udjeli u ovisnim društvima

Ovisna društva su društva u kojem Društvo (matica) ima kontrolu odnosno moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama sudjelovanjem u donošenju odluka o financijskim i poslovnim politikama u ovisnom društvu.

Kontrola je postignuta ako:

- Društvo ima prevlast, tj. moć raspolaganja u subjektu
- je Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti, tj. moći raspolaganja utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje da li ima kontrolu ako činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Ulaganja u ovisna društva iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju po trošku ulaganja usklađenom za sve promjene u udjelu Društva u neto imovini ovisnog društva nakon stjecanja, kao i za sva eventualna umanjena vrijednosti pojedinačnih ulaganja.

#### Ulaganja u nekretnine

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

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po trošku nabave, umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjene vrijednosti. Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Društva i Grupe u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od najamnine ili porasta tržišne vrijednosti, ali ne i ona ulaganja namijenjena prodaji u sklopu redovnog poslovanja ili u administrativne svrhe. Sva ulaganja u nekretnine, osim imovine u pripremi, amortiziraju se linearnom metodom po propisanim stopama koje trošak nabave otpisuju tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe imovine.

Korisni vijek imovine i ostatak vrijednosti pregledavaju se, i prilagođavaju, na svaki datum izvještavanja. Prijenosi se vrše s i na ulaganja u nekretnine, kada dođe do promjene u upotrebi, što se očituje prekidom ili početkom korištenja vlasnika. Ulaganja u nekretnine prestaju se priznavati kada je imovina bilo uklonjena ili trajno povučena iz upotrebe ili se ne očekuju buduće ekonomske koristi od korištenja. Dobici i gubici od povlačenja ili otuđenja priznaju se u dobit ili gubitak u godini otuđenja. Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)**

#### **Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme i ulaganja u nekretnine**

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

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

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

Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti imovine, osim goodwilla, odmah se priznaje u dobit ili gubitak, osim kad se ta imovina iskazuje po revaloriziranom iznosu u skladu sa nekim drugim MSFI (npr. MRS 16). Svako ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti revalorizirane imovine se tretira kao revalorizacijsko povećanje.

#### **Zarada po dionici**

Društvo iskazuje osnovnu i razrijeđenu zaradu po dionici za redovne dionice. Osnovna zarada po dionici računa se dijeljenjem dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja namijenjenog redovnim dioničarima Društva ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u opticaju tijekom godine. Razrijeđena zarada po dionici se računa dijeljenjem dobiti namijenjene redovnim dioničarima Društva i ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica, usklađenog za potencijalne efekte povećanja broja dionica.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)**

#### **Temeljni kapital**

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

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

#### **Događaji nakon datuma izvještaja**

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

#### **4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE**

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

##### *Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine*

Određivanje umanjenja vrijednosti (ispravka vrijednosti) imovine uključuje korištenje procjena koje sadrže, ali nisu ograničene na uzroke, trenutak i iznos umanjenja vrijednosti. Umanjenje vrijednosti temelji se na mnogim čimbenicima poput promjene tržišnih uvjeta, povećanju troška kapitala, promjenama budućih mogućnosti financiranja, tehnološkoj zastarjelosti, troškovima zamjene, iznosima plaćenim u usporedivim transakcijama i ostalim promjenama okolnosti koje ukazuju na postojanje umanjenja vrijednosti. Nadoknadivi iznos i fer vrijednosti obično se utvrđuju metodom diskontiranog novčanog tijeka koja sadrži razumne pretpostavke o tržištu. Utvrđivanje pokazatelja umanjenja vrijednosti, kao i procjena budućih novčanih tijekova i određivanje fer vrijednosti imovine (ili grupe imovina) zahtijeva od menadžmenta značajne procjene pri prepoznavanju i vrednovanju pokazatelja umanjenja vrijednosti, očekivanih novčanih tijekova, primjenjivih diskontnih stopa, korisnih vjekova uporabe i ostataka vrijednosti. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

##### *Korisni vijek trajanja imovine*

Utvrđivanje korisnog vijeka imovine temelji se na povijesnom iskustvu sa sličnom imovinom, kao i predviđenom tehnološkom razvoju i promjenama u širim gospodarskim i industrijskim čimbenicima. Primjerenost procijenjenog korisnog vijeka razmatra se jednom godišnje, ili kad god postoji naznaka značajnih promjena u pretpostavkama. Vjerujemo da je ovo važna računovodstvena procjena, budući da uključuje pretpostavke o tehnološkom razvoju i značajno ovisi o investicijskim planovima Društva. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

##### *Umanjenje ulaganja u ovisna društva*

Društvo jednom godišnje provodi test na umanjenje vrijednosti ulaganja u ovisna društva. Nadoknadivi iznosi jedinica koje stvaraju novac utvrđuju se na osnovi fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje. Ovi izračuni zahtijevaju korištenje procjena. Molimo pogledati bilješku 16.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)**

#### *Model očekivanog gubitka*

Procjena budućih očekivanih kreditnih gubitaka, odnosno ispravka vrijednosti financijskih instrumenata uslijed istih, provodi se temeljem prosječne stope otpisa u prethodnim godinama i njezine primjene na neispravljenu financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku na datum izvještavanja. Društvo koristi pojednostavljeni pristup alokacije potraživanja u Stupanj 2 i Stupanj 3 prema zahtjevima MSFI-ja 9. Potraživanja dospjela preko 365 dana alocirana su u Stupanj 3. Za dane zajmove Društvo koristi opći pristup.

Nakon utuženja i postojanja objektivnih dokaza o umanjenju vrijednosti temeljenih na događaju ili više njih koji Upravi ukazuju na to da ugovoreni novčani tijekovi neće moći biti naplaćeni, provodi se usklađenje vrijednosti navedene financijske imovine, u iznosu koji reflektira navedene parametre. Odluku o usklađenju donosi Uprava Društva. Molimo pogledati bilješke 18, 19 i 20.

#### *Porez na dobit*

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

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b><i>Prihodi koji se priznaju u trenutku prodaje</i></b>				
Dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine	3.912	4.694	3.912	4.694
Prihodi od prefakturiranja	78	18	78	41
	<b>3.990</b>	<b>4.712</b>	<b>3.990</b>	<b>4.735</b>
<b><i>Prihodi koji se priznaju kroz razdoblje</i></b>				
Prihodi od najma	1.239	1.311	1.239	1.311
Prihodi od usluga	71	157	88	157
	<b>1.310</b>	<b>1.468</b>	<b>1.327</b>	<b>1.468</b>
	<b>5.300</b>	<b>6.180</b>	<b>5.317</b>	<b>6.203</b>

Društvo i Grupa iskazuju prihode po pojedinačnim segmentima koji obuhvaćaju prodaju nekretnina, iznajmljivanje nekretnina te usluge pružanja smještaja.

### 6. MATERIJALNI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Troškovi usluga	774	625	751	621
Troškovi sirovina i materijala	345	408	345	408
	<b>1.119</b>	<b>1.033</b>	<b>1.096</b>	<b>1.029</b>

Troškovi usluga se odnose na usluge iz redovnog poslovanja, kao što su najmovi, bankarske i profesionalne usluge. Troškovi najma u iznosu od 215 tisuća kuna (2019: 125 tisuća kuna) odnose se na najmove male vrijednosti i/ili najmove kraće od 12 mjeseci za koje je korišten izuzetak od priznavanja prava korištenja imovine u skladu sa MSFI 16.

Troškovi sirovina i materijala odnose se na održavanje te troškove telefona, goriva i dijelova.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 7. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020. ‘000kn	2019. ‘000kn	2020. ‘000kn	2019. ‘000kn
Neto plaće	452	601	452	601
Doprinosi na plaće	148	201	148	201
Doprinosi iz plaće i porezi	137	173	137	173
	<b>737</b>	<b>975</b>	<b>737</b>	<b>975</b>

Na dan 31. prosinca 2020. godine Grupa je imala 9 djelatnika, a Društvo 9 djelatnika (31. prosinca 2019. godine: 50 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 10 djelatnika).

### 8. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020. ‘000kn	2019. ‘000kn	2020. ‘000kn	2019. ‘000kn
Troškovi banke i ostalih financijskih institucija	606	66	606	66
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	178	220	178	220
Porezi koji ne ovise o rezultatu	53	58	53	58
Premije osiguranja imovine	26	37	26	37
Troškovi reprezentacije	21	73	21	73
Upravni i sudski troškovi i takse	10	23	1	15
Članarine strukovnim udrugama	2	25	1	24
Trošak donacija	-	20	-	20
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	461	-	461
Ostali rashodi	27	43	22	40
	<b>923</b>	<b>1.026</b>	<b>908</b>	<b>1.014</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 9. OSTALI DOBICI/GUBICI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti:				
- Realizirani dobitak/(gubitak)	(3.114)	32	(3.114)	32
- Nerealizirani dobitak/(gubitak)	(45)	1.115	(45)	1.273
Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja	5.801	-	-	-
Udio u dobiti podružnica	-	-	5.378	709
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	8.078	-	9.098	-
	<b>10.720</b>	<b>1.147</b>	<b>11.317</b>	<b>2.014</b>

Društvo je tijekom godine realiziralo neto gubitak od kupoprodaje vrijednosnih papira BH Telecom d.d., JP Elektroprivreda d.d.,, Telekom Srpske AS, u ukupnom iznosu od 3.114 tisuće kuna. Nerealizirani neto gubitak koji proizlazi iz fer vrijednosti na datum bilance i tečaja iznosi 45 tisuća kuna.

Grupa je tijekom 2020. godine okončala potrebnu dokumentaciju i zaprimila je potvrde javnopravnih tijela za nadopune projekata Vile Orašac i Nova Nekretnine. Osim toga, Grupa je tijekom godine identificirala povećanu potražnju za navedenim projektima i provodi pregovore sa zainteresiranim kupcima. Temeljem navedenog, Grupa je angažirala neovisnog procjenitelja koji je utvrdio novu fer vrijednost predmetnih nekretnina. Budući da su prethodnim razdobljima predmetna ulaganja u nekretnine bila vrijednosno usklađena, Grupa je, temeljem nove procjene, provela ukidanje umanjenja vrijednosti iz prethodnih razdoblja do njihova nadoknativa iznosa te je ostvarena dobit od vrijednosnog usklađenja u ukupnom iznosu od 5.801 tisuća kuna.

Pregled ukidanja umanjenja vrijednosti po nekretninama:

Društvo	Nekretnina	Iznos
Vile Orašac d.o.o.	Orašac	3.680
Nova Nekretnine d.o.o.	Donje Obuljeno	747
Nova Nekretnine d.o.o.	Gornje Obuljeno	1.374
		<b>5.801</b>

Ukidanjem vrijednosnih usklađenja ulaganja u nekretnine, Društvo je ostvarilo 5.378 tisuća kuna udjela u dobiti ovisnih društava.

Početkom 2020. godine prodani su udjeli ovisnog društva Winter (bilješka 16) i ostvarena je neto dobit u iznosu od 8.078 tisuća kuna na razini Grupe, odnosno 9.098 tisuća kuna na razini Društva. Prodano društvo je u prethodnoj godini bilo iskazano kao skupina za otuđenje u prethodnoj godini na razini Grupe.



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 10. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020. '000kn	2019. '000kn	2020. '000kn	2019. '000kn
Prihodi od dividende	210	-	210	-
Kamate po kreditima i tečajne razlike	953	61	961	58
	<b>1.163</b>	<b>61</b>	<b>1.171</b>	<b>58</b>

### 11. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020. '000kn	2019. '000kn	2020. '000kn	2019. '000kn
Kamate i tečajne razlike	841	471	844	471
	<b>841</b>	<b>471</b>	<b>844</b>	<b>471</b>

### 12. OSNOVNA I RAZRIJEĐENA ZARADA PO DIONICI

Za potrebe izračuna zarade po dionici, zarada se računa kao dobit nakon poreza namijenjena vlasnicima. Broj redovnih dionica je ponderirani prosječni broj redovnih dionica u opticaju tijekom godine nakon umanjenja za broj redovnih dionica. Ponderirani prosječni broj redovnih dionica korišten prilikom izračuna osnovne zarade po dionici bio je 381.240.

	U tisućama kuna	
	2020.	2019.
Dobit nakon poreza	10.750	4.473
Prosječni ponderirani broj redovnih izdanih dionica	381.240	381.240
Osnovna i razrijeđena zarada / (gubitak) po dionici (izraženi u kunama i lipama po dionici)	<b>28,20</b>	<b>11,73</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 13. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Računovodstvena dobit/(gubitak)	16.355	4.512	12.376	4.528
Porez po stopi od 18% / 12%	2.870	812	2.346	815
Uvećanja porezne osnovice	89	7	89	28
Umanjenja porezne osnovice	(1.026)	(4)	(1.026)	(22)
Utjecaj različite porezne jurisdikcije	-	6	-	-
Iskorišteni porezni gubici	(658)	(821)	(249)	(821)
<b>Ukupno porez na dobit</b>	<b>1.275</b>	<b>-</b>	<b>1.160</b>	<b>-</b>

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva i Grupe u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva i Grupe nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

Društvo i Grupa u prethodnim razdobljima nisu obračunali odgođenu poreznu imovinu na porezne gubitke budući da se nije moglo sa sigurnošću procijeniti da će se navedena privremena razlika realizirati tj. da će ostvariti dovoljno oporezive dobiti u sljedećim razdobljima potrebne za realizaciju poreznih gubitaka.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Porezni gubitak 2015. – istječe 2020.	-	19	-	-
Porezni gubitak 2016. – istječe 2021.	-	3.297	-	-
Porezni gubitak 2017. – istječe 2022.	-	19	-	-
Porezni gubitak 2018. – istječe 2023.	-	1.416	-	1.380
Porezni gubitak 2019. – istječe 2024.	-	35	-	-
Porezni gubitak 2020. – istječe 2025.	-	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>-</b>	<b>4.786</b>	<b>-</b>	<b>1.380</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2020. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA**

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Koncesije, licence, softver ‘000kn	Ukupno nematerijalna imovina ‘000kn	Zemljište ‘000kn	Građevinski objekti ‘000kn	Oprema ‘000kn	Pokućstvo ‘000kn	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema ‘000kn
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>							
Na dan 31. prosinca 2018. godine	189	189	2.025	28.536	1.640	86	<b>32.287</b>
Povećanja / (Umanjenja)	6	6	-	-	3.605	-	<b>3.605</b>
Isknjiženje imovine za otuđenje	(167)	(167)	(2.025)	(28.536)	(1.564)	(86)	<b>(32.211)</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	-	-	<b>3.681</b>	-	<b>3.681</b>
Povećanja / (Umanjenja)	-	-	-	-	1.788	-	<b>1.788</b>
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	520	-	<b>520</b>
Smanjenje	-	-	-	-	(14)	-	<b>(14)</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	-	-	<b>5.975</b>	-	<b>5.975</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>							
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(108)	(108)	-	(3.356)	(1.155)	(86)	<b>(4.597)</b>
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	-	-	(41)	-	<b>(41)</b>
Isknjiženje imovine za otuđenje	108	108	-	3.356	1.105	86	<b>4.547</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	-	-	<b>(91)</b>	-	<b>(91)</b>
Amortizacija za godinu	(4)	(4)	-	-	(837)	-	<b>(837)</b>
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	(96)	-	<b>(96)</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>	-	-	<b>(1.024)</b>	-	<b>(1.204)</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>							
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	-	-	<b>3.590</b>	-	<b>3.590</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	-	-	<b>4.951</b>	-	<b>4.951</b>

Na 31.12.2020. godine društvo nema založnih prava na nekretninama

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2020. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)**

Stanovi Jadran d.d.	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Oprema	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema
	‘000kn	‘000kn	‘000kn	‘000kn
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>				
Na dan 31. prosinca 2018. godine	22	22	76	76
Povećanja	6	6	3.605	3.605
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>3.681</b>	<b>3.681</b>
Povećanja	-	-	1.788	1.788
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	520	520
Smanjenje	-	-	(14)	(14)
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>5.975</b>	<b>5.975</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>				
Na dan 31. prosinca 2018. godine	-	-	(50)	(50)
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	(41)	(41)
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(91)</b>	<b>(91)</b>
Amortizacija za godinu	(4)	(4)	(837)	(837)
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	(96)	(96)
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>(7)</b>	<b>(7)</b>	<b>(1.024)</b>	<b>(1.024)</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>				
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>3.590</b>	<b>3.590</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>4.951</b>	<b>4.951</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 14. NEKRETNINE, POSTORJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 41.988 tisuća kuna (2019.: 41.762 tisuće kuna). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

### 15. ULAGANJA U NEKRETNINE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva ‘000kn	Stanovi Jadran d.d. ‘000kn
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>		
Na dan 31. prosinca 2018. godine	57.110	44.837
Povećanje	5.139	4.645
Smanjenje	(441)	(441)
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>61.808</b>	<b>49.041</b>
Povećanje	6.497	6.385
Prijenos na opremu	(520)	(520)
Ukidanje umanjenja vrijednosti	1.374	-
Smanjenje	(5.902)	(5.902)
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>63.257</b>	<b>49.004</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>		
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(7.099)	(2.452)
Amortizacija za godinu	(324)	(324)
<b>Na dan 31 prosinca 2019. godine</b>	<b>(7.423)</b>	<b>(2.776)</b>
Amortizacija za godinu	(526)	(526)
Prijenos na opremu	96	96
Ukidanje umanjenja vrijednosti	4.427	-
Smanjenje	42	42
<b>Na dan 31 prosinca 2020. godine</b>	<b>(3.384)</b>	<b>(3.164)</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>		
<b>Na dan 31. prosinca 2019. godine</b>	<b>54.385</b>	<b>46.265</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2020. godine</b>	<b>59.873</b>	<b>45.840</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

### **15. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)**

Grupa je tijekom 2020. godine okončala potrebnu dokumentaciju i zaprimila je potvrde javnopravnih tijela za nadopune projekata Vile Orašac i Nova Nekretnine. Osim toga, Grupa je tijekom godine identificirala povećanu potražnju za navedenim projektima i aktivno provodi pregovore sa zainteresiranim kupcima. Temeljem navedenog, Grupa je angažirala neovisnog procjenitelja koji je utvrdio novu fer vrijednost predmetnih nekretnina poredbenim postupkom na 31.12.2020. Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka. Provedenom procjenom utvrđena je nova fer vrijednost nekretnina i ostvarena je dobit od ukidanja dijela vrijednosnih usklađenja iz prethodnih razdoblja do njihova nadoknativa iznosa, odnosno u ukupnom iznosu od 5.801 tisuća. Neto knjigovodstvena vrijednost predmetnih ulaganja u nekretnine na dan 31.12.2020. iznosi 14.033 tisuće kuna, a procijenjena fer vrijednost 14.916 tisuća kuna.

Procijenjena vrijednost ulaganja u nekretnine neto knjigovodstvene vrijednosti 45.840 tisuća kuna, iznosi 58.075 tisuća kuna. Od navedenog iznosa ostalih ulaganja u nekretnine, ukupno 18.617 tisuća kuna se odnosi na investicije u tijeku.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 16. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

	Stanovi Jadran d.d.			
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	Udjel u kapitalu	Udjel u kapitalu		
Vile Orašac d.o.o.	100%	100%	7.902	4.332
Winter d.o.o.	-	89%	-	23.114
Nova Nekretnine d.o.o.	85,4%	85,4%	4.702	2.894
			<b>12.604</b>	<b>30.341</b>

Društvo je tijekom godine prodalo sve udjele u društvu Winter d.o.o. koje je obavljalo uslugu hotelskog smještaja i pri tome je ostvarilo neto dobit od prodaje iskazanu u bilješci 9. Potražnja za nekretninama u vlasništvu Društva se dodatno povećala tijekom 2020. i Društvo kontinuirano zaprima upite potencijalnih kupaca. Jedna od posljedica COVID pandemije jest porast potražnje za vilama i zemljištima i sličnim nekretninama izdvojenima iz gradske jezgre. Obzirom na pokazatelje rasta potražnje, Društvo je angažiralo neovisnog procjenitelja u 2020. godini pri čemu je utvrđena veća fer vrijednost nekretnina od knjigovodstvene u vlasništvu Vile Orašac i Nova Nekretnine. Kao posljedica novoutvrđene fer vrijednosti, Društvo je provelo ukidanje umanjenja vrijednosti provedenih u prethodnim razdobljima što je dovelo do uvećanja vrijednosti ulaganja u nekretnine u iznosu od 5.801 tisuća kuna na razini Grupe.

### 17. FINANCIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	‘000kn	‘000kn	‘000kn	‘000kn
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	3.180	3.133	3.180	3.133
Dionice koje se vode po fer vrijednosti	3.792	122	3.792	122
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11	11	11	11
	<b>6.983</b>	<b>3.266</b>	<b>6.983</b>	<b>3.266</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**17. FINANCIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK (NASTAVAK)**

**Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2020. godine za Društvo:**

	<b>31.12.2020.</b>	<b>31.12.2019.</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
Dionice EGNSR - Energonova d.d. Sarajevo	3.246	-
Dionice FMPS-R-A/Fima proprius	2.939	2.939
Dionice PRPFRK2-ZIF PROF-PLUS d.d. Sarajevo	507	-
Dionice INFS-R-A/Infosistem	47	47
Dionice VART-R-1/Varteks d.d.	47	47
Dionice SEM-R-A/Linijska nacionalna plovidba	42	42
Vrijednosno usklađenje FMPS	194	194
Vrijednosno usklađenje dionica INFS-R-A	(16)	(16)
Vrijednosno usklađenje VART-R-1	(25)	2
Vrijednosno usklađenje EGNSR	86	-
Vrijednosno usklađenje PRPFRK2	(95)	-
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11	11
	<b>6.983</b>	<b>3.266</b>



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 18. POTRAŽIVANJA

**Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:**

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Do 30 dana	6.875	2.603	6.879	2.869
Do 90 dana	25	-	29	-
Do 180 dana	57	-	62	-
Do 360 dana	235	-	246	-
Preko 360 dana	13	-	276	-
	<b>7.205</b>	<b>2.603</b>	<b>7.492</b>	<b>2.869</b>

Sva potraživanja preko 360 dana se odnose na potraživanja od povezanih poduzetnika.

### 19. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od države	197	167	54	22
Ostala potraživanja	50	40	50	40
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	160	164	160	164
	<b>407</b>	<b>371</b>	<b>264</b>	<b>226</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 20. POTRAŽIVANJA PO DANIM ZAJMOVIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dugotrajni dani zajmovi	1.795	-	1.795	-
	<b>1.795</b>	<b>-</b>	<b>1.795</b>	<b>-</b>
Kratkotrajni dani zajmovi	26.314	3.646	26.558	3.646
Potraživanja za kamate	632	68	639	68
	<b>26.946</b>	<b>3.714</b>	<b>27.197</b>	<b>3.714</b>

Dani zajmovi su dani povezanim/ovisnim društvima i nepovezanim društvima. Kamatne stope iznose od 0% – 6% (2019.: 0% - 5%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev). Dugotrajni dani zajmovi dospijevaju u roku od dvije godine.

### 21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Novac na žiro računu	59	8	58	7
Novac u blagajni	4	1	4	1
	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>8</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 22. IMOVINA SKUPINE ZA OTUĐENJE

Ova bilješka sadrži prikaz financijskog rezultata i financijskog položaja za Društvo Winter d.o.o. u 2019. godini koje je prodano u 2020. godini. Slijedom navedenog, u konsolidiranom financijskom izvještaju klasificiran je kao MSFI 5 – „Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja“):

#### **Račun dobiti i gubitka za 2019. godinu**

	<b>2019.</b>
Prihodi od prodaje	8.265
<b>Poslovni prihodi</b>	<b>8.265</b>
Materijalni troškovi	(3.670)
Troškovi osoblja	(2.072)
Amortizacija	(825)
Ostali troškovi	(809)
<b>Poslovni rashodi</b>	<b>(7.376)</b>
<b>Dobit iz operativnog poslovanja</b>	<b>889</b>
Financijski prihodi	47
Financijski rashodi	(49)
<b>Dobit tekuće godine prije oporezivanja</b>	<b>887</b>
Porez na dobit (10%)	(89)
<b>Dobit tekuće godine</b>	<b>798</b>

#### **Bilanca na 31.12.2019. godine**

<b>IMOVINA</b>	<b>31.12.2019.</b>
Dugotrajna imovina	27.785
Kratkotrajna imovina	1.729
<b>Ukupna imovina</b>	<b>29.514</b>
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>	<b>31.12.2019.</b>
Kapital i rezerve	-
Dugoročne obveze	1.058
Kratkoročne obveze	1.795
<b>Ukupni kapital i obveze</b>	<b>2.853</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 23. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2020. godine temeljni kapital iznosi 76.248.000 kuna (na dan 31. prosinca 2019. godine: 76.248.000 kuna).

**Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:**

	31.12.2020.		31.12.2019.	
	Iznos udjela '000kn	%	Iznos udjela '000kn	%
<b>Dioničari</b>				
Jadran kapital d.d., Split	45.908	60,21	45.908	60,21
ADDIKO BANK d.d./PBZ CO OMF - B	20.000	26,23	20.000	26,23
Agram life osiguranje d.d.	-	-	5.000	6,56
HPB d.d./Fond NEK	10.000	13,12	5.000	6,56
ADDIKO BANK d.d./PBZ CO OMF - A	340	0,44	340	0,44
	<b>76.248</b>	<b>100</b>	<b>76.248</b>	<b>100</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**24. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA**

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	1.334	1.922	1.218	1.717
	<b>1.334</b>	<b>1.922</b>	<b>1.218</b>	<b>1.717</b>

**25. OBVEZE ZA PRIMLJENE ZAJMOVE**

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>Dugoročni zajmovi</b>				
Dugoročne obveze prema bankama	15.236	15.169	15.236	15.169
	<b>15.236</b>	<b>15.169</b>	<b>15.236</b>	<b>15.169</b>
<b>Kratkoročni zajmovi</b>				
Kratkoročne obveze prema bankama	4.737	-	4.737	-
Ostale kratkoročne obveze za pozajmice	418	2.905	418	3.753
Obveze za kamate	197	116	197	116
Ukupne obveze	<b>5.352</b>	<b>3.021</b>	<b>5.352</b>	<b>3.869</b>

Primljeni krediti dospijevaju između 2021. godine i 2035. godine uz kamatnu stopu od 0% - 5% (2019.: 0% - 6%).

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 26. OSTALE OBVEZE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
Obveze za primljene predujmove	-	59	-	59
Obveze prema zaposlenicima	67	44	67	44
Obveze za porez na dobit	115	-	-	-
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	626	76	626	76
Ostale kratkoročne obveze	3.523	9	3.522	9
	<b>4.331</b>	<b>188</b>	<b>4.215</b>	<b>188</b>

### 27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

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

	Prihodi		Rashodi	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	552	44	10	-
Global Rent d.o.o.	112	-	156	-
Hvar Hills d.o.o.	94	48	13	-
Malojan d.o.o.	9	8	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	-	-
Capturis d.o.o.	5	14	171	25
Denis Štambuk	1	2	-	-
	<b>781</b>	<b>124</b>	<b>350</b>	<b>25</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)**

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.o.o.	24.420	4.716	13	-
Global Rent d.o.o.	3.011	-	114	1.527
Hvar Hills d.o.o.	2.558	564	17	-
Malojan d.o.o.	53	33	-	-
Denis Štambuk	30	62	-	-
Capturis d.o.o.	-	2	359	592
Samoborske vile d.o.o.	-	33	97	158
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	655
	<b>30.072</b>	<b>5.410</b>	<b>600</b>	<b>2.932</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)**

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

	Prihodi		Rashodi	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	552	44	10	-
Global Rent d.o.o.	112	-	156	-
Hvar Hills d.o.o.	94	48	13	-
Vile Orašac d.o.o.	15	-	-	-
Malojan d.o.o.	9	8	-	-
Nova Nekretnine d.o.o.	9	-	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	-	-
Capturis d.o.o.	5	14	171	25
Denis Štambuk	1	2	-	-
	<b>805</b>	<b>124</b>	<b>350</b>	<b>25</b>

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.o.o.	24.420	4.716	13	-
Global Rent d.o.o.	3.011	-	114	1.527
Hvar Hills d.o.o.	2.558	564	17	-
Vile Orašac d.o.o.	272	44	-	-
Nova Nekretnine	266	232	-	-
Malojan d.o.o.	53	33	-	-
Denis Štambuk	30	62	-	-
Capturis d.o.o.	-	2	359	592
Samoborske vile d.o.o.	-	33	97	158
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	655
	<b>30.610</b>	<b>5.686</b>	<b>600</b>	<b>2.932</b>

Naknade i primanja Upravi i Nadzornom odboru na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom iznosu od 483 tisuće kuna (2019: 456 tisuća kuna).



## 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA

### Rizik industrije

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju). Dugoročan plan Uprave društva stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

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

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

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

## **28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

### **Rizik industrije**

Od 19. ožujka 2020. godine, kada je Stožer civilne zaštite Republike Hrvatske uveo mjere vezane uz sprječavanje širenja virusa COVID-19, usporen je završetak izvođenja građevinskih radova, a za očekivati je i usporavanje izdavanja građevinskih dozvola. Od ulaska u Europsku Uniju cijena na tržištu nekretnina je formirana uglavnom zbog manjka ponude nekretnina za dnevni najam na tržištu te viška potražnje iz ekonomski moćnijih zapadnih država. Upravo zbog manjka nekretnina za dnevni najam i sve većih postignutih cijena, veliki broj nekretnina prenamijenjen je iz rezidencijalnih u komercijalne što je smanjilo i ponudu rezidencijalnih nekretnina te povećalo cijene. Zbog ograničenja kretanja i obavljanja poslovnih djelatnosti uslijed COVID-19 te, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje. Izdavatelj ocjenjuje da najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja sezonalnost. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine.

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana s procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi s regionalnim konkurentima na prostoru Mediterana. Pritom su glavni generatori rasta turističke potrošnje u dugome roku, pružanje usluga smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića. Izdavatelj smatra da će se takav trend i ubuduće nastaviti, iako moguće s nižim stopama rasta uz dalje prisutan problem sezonalnosti turističke potrošnje. Od ulaska Republike Hrvatske u EU, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina.

Pandemija virusa COVID-19 predstavlja u kratkom roku najveći rizik turističke grane gospodarstva, obzirom na veliki negativan utjecaj na globalno turističko poslovanje te poslovanje samog Izdavatelja u tekućoj godini, a potencijalno i u godinama koje slijede. Mjere donesene u svrhu suzbijanja širenja virusa poput zatvaranje granica, zabrane rada ugostiteljskih objekata, obveznih mjera samoizolacije uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja te na investicijski ciklus koji slijedi. Obzirom na navedeno, jedan od glavnih strateških smjerova Izdavatelja je diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom. Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvode radove. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi sklopljeni ugovori o izvođenju radova, osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najmoprimce, a svi su najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja.

## **28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

### **Kreditni rizik (nastavak)**

Izdavatelj nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoji pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažio rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima. Namjera je Izdavatelja da u tijeku redovitog poslovanja odobrava pozajmice povezanim društvima, s ciljem razvoja nekretninskih projekata, no pritom će se odgovorne osobe izdavatelja voditi načelom dobrog gospodarstvenika odnosno brinuti o interesima dioničara, a koji se osobito odnose na propisanu obavještenost o svim bitnim informacijama. O svim transakcijama dioničari će biti obavješteni u sklopu redovitih financijskih izvještaja odnosno prema propisanom zakonodavnom i regulatornom režimu.

### **Rizik za planirane investicije**

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

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

### **Upravljanje financijskim rizikom**

Društvo i Grupa su izloženi međunarodnom tržištu i djelomično se financiraju putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti.

Društvo i Grupa nisu koristili derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Društva ili Grupe. Društvo i Grupa su usvojili politiku poslovanja pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažili rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Društvo i Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuju kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Društvo i Grupa kontinuirano prate svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitim analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca do 30 dana	6.875	2.603	6.879	2.869
Potraživanja od kupaca do 90 dana	25	-	29	-
Potraživanja od kupaca do 180 dana	57	-	62	-
Potraživanja od kupaca do 360 dana	235	-	246	-
Potraživanja od kupaca preko 360 dana	13	-	276	-
Potraživanja za dane zajmove i kamate	26.946	3.714	27.197	3.174
Ispravak vrijednosti	-	-	-	-
<b>Neto potraživanje</b>	<b>34.151</b>	<b>6.317</b>	<b>34.689</b>	<b>6.043</b>

Društvo smatra da na 31. prosinca 2020. godine nema nenaplativih potraživanja. Sva potraživanja preko 360 dana se odnose na potraživanja od povezanih poduzetnika.

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Upravljanje rizikom kapitala

##### *Odnos neto duga i kapitala*

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

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	20.588	18.190	20.588	19.038
Novac i novčani ekvivalenti	(63)	(9)	(62)	(8)
<b>Neto dug</b>	<b>20.525</b>	<b>18.181</b>	<b>20.526</b>	<b>19.030</b>
Glavnica	82.142	74.480	81.339	69.517
Omjer duga i glavnice	24,99%	24,41%	25,24%	23,40%

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Kategorije financijskih instrumenata**

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>Financijska imovina</b>				
Novac i novčani ekvivalenti	63	9	62	8
Dani zajmova	28.741	3.714	28.992	3.714
Vrijednosni papiri	6.983	3.266	6.983	3.266
Potraživanja od kupaca	7.205	2.603	7.492	2.869
Ostala potraživanja	407	371	264	226
	<b>43.399</b>	<b>9.963</b>	<b>43.793</b>	<b>10.083</b>
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze po kreditima	20.588	18.190	20.588	19.038
Obveze prema dobavljačima	1.334	1.922	1.218	1.717
Ostale obveze	4.331	188	4.215	188
	<b>26.253</b>	<b>20.300</b>	<b>26.021</b>	<b>20.943</b>

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Rizik promjene deviznih tečajeva

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

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

	Imovina		Obveze	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	24.998	6.581	20.240	12.345
EUR	74	-	6.013	6.564
BAM	11.495	272	-	1.391
<b>HRK</b>	<b>36.567</b>	<b>6.853</b>	<b>26.253</b>	<b>20.300</b>

Kupnjom dionica društava sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/HRK.

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

	Imovina		Obveze	
	31.12.2020.	31.12.2019.	31.12.2020.	31.12.2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	25.392	6.973	20.008	13.531
EUR	74	-	6.013	6.564
BAM	11.495	-	-	848
<b>HRK</b>	<b>36.961</b>	<b>6.973</b>	<b>26.021</b>	<b>20.943</b>

Sljedeća tablica prikazuje učinak osjetljivosti bilančnih pozicija na moguće promjene tečaja eura i konvertibilne marke na dobit Društva i Grupe prije oporezivanja, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne.

		Grupa		Društvo	
		EUR	BAM	EUR	BAM
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>2020.</b>	1,00%	(59)	115	(59)	115
	-1,00%	59	(115)	59	(115)
<b>2019.</b>	1,00%	(66)	3	(66)	(8)
	-1,00%	66	0	66	8

## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

---

### 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Kamatni rizik

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

Kamatni rizik za Grupu proizlazi iz dugoročnih kredita. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

Sljedeća tablica prikazuje osjetljivost Društva na promjene kamatnih stopa, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne, na dobit prije oporezivanja.

	<b>Povećanje / Smanjenje varijabilne kamatne stope (u postotku)</b>	<b>Efekt na promjenu dobitka prije oporezivanja tisuće kuna</b>
<b>2020.</b>		
HRK	1,00%	78
HRK	-1,00%	(78)
<b>2019.</b>		
HRK	1,00%	147.153
HRK	-1,00%	(147.153)

#### Upravljanje rizikom likvidnosti

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



## Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

### 28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

#### Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

##### Analiza rizika likvidnosti

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

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	1 - 12	1-5 godina	Preko 5	Ukupno
		mjeseca	mjeseci		godina	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2020. godine</b>						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.334	-	-	-	1.334
Ostale obveze (beskamatne)		808	-	3.523	-	4.331
Obveze temeljem zajma	4,14%	919	4.433	5.575	9.661	20.588
		<b>3.061</b>	<b>4.433</b>	<b>9.098</b>	<b>9.661</b>	<b>26.253</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)**

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2019.</b>						
<b>godine</b>						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.922	-	-	-	1.922
Ostale obveze (beskamatne)		188	-	-	-	188
Obveze temeljem zajma	4,14%	226	2.795	5.251	9.918	18.190
		<b>2.336</b>	<b>2.795</b>	<b>5.251</b>	<b>9.918</b>	<b>20.300</b>

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

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2020.</b>						
<b>godine</b>						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.334	-	-	-	1.334
Ostale obveze (beskamatne)		693	-	3.524	-	4.217
Obveze temeljem zajma		919	4.433	5.575	9.661	20.588
		<b>2.946</b>	<b>4.433</b>	<b>9.099</b>	<b>9.661</b>	<b>26.139</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)**

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2019. godine</b>						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.717	-	-	-	<b>1.717</b>
Ostale obveze (beskamatne)		188	-	-	-	<b>188</b>
Obveze temeljem zajma	4,14%	226	3.643	5.251	9.918	<b>19.038</b>
		<b>2.131</b>	<b>3.643</b>	<b>5.251</b>	<b>9.918</b>	<b>20.943</b>

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2020. godine</b>						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		7.205	-	-	-	7.205
Ostala potraživanja (beskamatna)		407	-	-	-	407
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	632	-	-	632
Potraživanja po zajmovima	3,48%	-	26.314	1.795	-	28.109
Vrijednosni papiri		6.983	-	-	-	6.983
Novac i novčani ekvivalenti		63	-	-	-	63
		<b>14.658</b>	<b>26.946</b>	<b>1.795</b>	<b>-</b>	<b>43.399</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)**

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	1 - 12	1-5 godina	Preko 5	Ukupno
		mjeseca	mjeseci		godina	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<b>31. prosinca 2019. godine</b>						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.603	-	-	-	2.603
Ostala potraživanja (beskamatna)		371	-	-	-	371
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	2.423	-	-	2.423
Potraživanja po zajmovima	4,00%	-	1.292	-	-	1.292
Vrijednosni papiri		3.266	-	-	-	3.266
Novac i novčani ekvivalenti		9	-	-	-	9
		<b>6.249</b>	<b>3.715</b>	-	-	<b>9.964</b>

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)**

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
<b>31. prosinca 2020. godine</b>		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		7.492	-	-	-	7.492
Ostala potraživanja (beskamatna)		264	-	-	-	264
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	639	-	-	639
Potraživanja po zajmovima	3,48%	-	26.558	1.795	-	28.353
Vrijednosni papiri		6.983	-	-	-	6.983
Novac i novčani ekvivalenti		62	-	-	-	62
		<b>14.801</b>	<b>27.197</b>	<b>1.795</b>	<b>-</b>	<b>43.793</b>

Stanovi Jadran d.d	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	1 - 12 mjeseci	1-5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
<b>31. prosinca 2019. godine</b>		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.869	-	-	-	2.869
Ostala potraživanja (beskamatna)		226	-	-	-	226
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	2.423	-	-	2.423
Potraživanja po zajmovima	4,00%	-	1.292	-	-	1.292
Vrijednosni papiri		3.266	-	-	-	3.266
Novac i novčani ekvivalenti		8	-	-	-	8
		<b>6.369</b>	<b>3.715</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.084</b>

## **28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

### **Fer vrijednost financijskih instrumenata**

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

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima i bez prisile ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2020. te 31. prosinca 2019. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

### **Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju**

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

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

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

**28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)**

**Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)**

				<b>2020.</b>
<b>Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva</b>	<b>1. razina</b>	<b>2. razina</b>	<b>3. razina</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
Financijska imovina	3.765	3.206	-	<b>6.971</b>

				<b>2019.</b>
	<b>1. razina</b>	<b>2. razina</b>	<b>3. razina</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
Financijska imovina	227	3.028	-	<b>3.255</b>

				<b>2020.</b>
<b>Stanovi Jadran</b>	<b>1. razina</b>	<b>2. razina</b>	<b>3. razina</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
Financijska imovina	3.765	3.206	-	<b>6.971</b>

				<b>2019.</b>
	<b>1. razina</b>	<b>2. razina</b>	<b>3. razina</b>	<b>Ukupno</b>
	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>	<b>'000kn</b>
Financijska imovina	227	3.028	-	<b>3.255</b>

**Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)**

Za godinu završenu 31. prosinca 2020.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)*

---

**29. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Uprava Društva je 8. veljače 2021. godine pokrenula postupak pripajanja društva Global rent d.o.o. Postupak pripajanja reguliran je odredbama zakona o trgovačkim društvima te će Društvo, u rokovima određenim primjenjivim propisima, izvještavati o tijeku postupka.

U 2021.g. i dalje se nastavila neizvjesnost u pogledu mjera prevencije koje su poduzete s ciljem zaustavljanja širenja i suzbijanja COVID-19 pandemije. Nije moguće procijeniti budući vijek trajanja pandemije, ali Grupa i Društvo aktivno prate situaciju i poduzimati će sve potrebne mjere s ciljem minimiziranja potencijalnih negativnih utjecaja u slučaju pogoršanja situacije.

Drugih značajnih događaja nakon datuma bilance nije bilo.

**30. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA**

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 25. veljače 2021. godine.

**Potpisali za i u ime Uprave:**



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

**STANOVI JADRAN**  
d.d. SPLIT



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

*25. veljače 2021. godine*