

Stanovi Jadran

IZVJEŠTAJ POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT za razdoblje od 01.01. do 31.03.2021. godine

U Splitu, 26. travnja 2021. godine

Uvod u poslovne rezultate

Društvo Stanovi Jadran d.d. u veljači 2021. godine pokrenulo je postupak pripajanja Global Rent d.o.o. Društvu o čemu je obavijestilo investicijsku javnost. Pripajanjem Global Rent d.o.o. Društvu, Društvo se pozicionira kao veći subjekt u upravljanju vlastitih nekretnina i projekata. Uz pripajanje, Društvo je objavilo i namjeru dokapitalizacije u novcu u svrhu bržeg razvoja projekata te diverzifikacije portfelja.

Pandemija COVID-19 i u prvom kvartale predstavlja izazove u obavljanju djelatnosti i isti izazovi su iskazani u poslovnim rezultatima. Unatoč tome, investicijski ciklus u kojem se Društvo nalazi u prvom kvartalu rezultirati će skorim otvaranjem hotela Armerun u Šibeniku.

Hotel Armerun trebao bi otvoriti svoja vrata u svibnju/lipnju 2021. godine od čega se očekuje da Društvo ostvaruje stabilne prihode po završetku pandemije COVID-19.

Do pisanja izvještaja Društvo je prodalo većinu financijske imovine u Bosni i Hercegovini osim one za koju Uprava smatra da je od izrazite vrijednosti.

Uprava Društva aktivno se bavi prodajom nekretnina koje nisu u fokusu niti se uklapaju u strategiju razvoja Društva. Slijedom istog, na tržištu se nalaze trenutno nekretnine u Zagrebu i Dubrovniku za koje Uprava Društva dobiva konstantne upite te očekuje skoriju realizaciju.

S poštovanjem,

STANOVI JADRAN d.d.

SADRŽAJ

<u>I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2021. DO 31.03.2021. GODINE</u>	4
<u>II. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU</u>	5
<u>III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI</u>	6
<u>IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA</u>	6
<u>V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA</u>	6
<u>VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA</u>	6
<u>VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI</u>	6
<u>VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA</u>	7
<u>IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA</u>	7
<u>X. IZJAVA UPRAVE</u>	10

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2021. DO 31.03.2021. GODINE

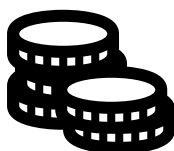
Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je završnoj fazi investicije u hotel Armerun u Šibeniku čije otvaranje se očekuje krajem svibnja ili početkom lipnja. Društvo očekuje stabilne prihode od navedene nekretnine koja će svoj potencijal ostvariti u narednoj godini.

U prvom kvartalu Društvo je ostvarilo prihode od zakupa nekretnine Centar Ploka te prodaje čestica u Lovincu. U navedenom periodu, Društvo je dobilo upite o prodaji nekretnina u Dubrovniku.

U navedenom periodu, poslovni rashodi su viši nego u istom razdoblju prošle godine što je rezultat povećane amortizacije i vanjskih troškova povezanih s transakcijama u Bosni i Hercegovini.



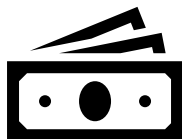
Prihodi
537.759 HRK



Materijalni troškovi
330.045 HRK



Troškovi zaposlenih
218.703 HRK



Gubitak razdoblja
929.241 HRK



Aktiva
108.668.029 HRK

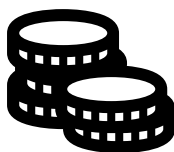


Obaveze
28.257.797 HRK

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) 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. Zbog prodaje ovisnog Društva Winter d.o.o. u veljači 2020. godine rezultati Grupe su značajno različiti.



Prihodi
533.559 HRK



Materijalni troškovi
347.013 HRK



Troškovi zaposlenih
218.703 HRK



Gubitak razdoblja
932.061 HRK



Aktiva
108.668.029 HRK



Obaveze
28.257.797 HRK

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

Društvo je objavilo pokretanje postupka pripajanja Global Rent d.o.o. Društvu čime se Stanovi Jadran d.d. pozicioniraju kao značajan subjekt u upravljanju vlastitim nekretninama i projektima. Završetak postupka pripajanja Društva i Global Rent d.o.o. očekuje se u drugom kvartalu 2021. godine.

Pored navedenog pripajanja, Društvo je obavijestilo investicijsku javnost i o dokapitalizaciji u novcu od strane kvalificiranih ulagatelja što je također za očekivati u drugom kvartalu ove godine. Namjeravanim pripajanjem i dokapitalizacijom u novcu Društvo će razviti vlastite projekte navedene u Informacijskom dokumentu.

Zbog daljnjeg širenja 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 predalo svu dokumentaciju za ishođenje građevinske dozvole u Dubrovniku. Uprava Društva uskoro očekuje građevinsku dozvolu.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Pripajanjem i dokapitalizacijom Društvo se namjerava pozicionirati kao značajnija nekretninska tvrtka na Zagrebačkoj burzi s namjerom ostvarivanja prinosa na imovinu u svrhu isplate dividende dioničarima.

Portfelj nekretnina kojim Društvo namjerava upravljati odnosio bi se na više industrija u svrhu smanjenja rizika poput rizika koje je uzrokovala pandemija COVID-19 u turističkom sektoru. Slijedom istog, Društvo namjerava upravljati nekretninama sektorima trgovine, zabave, turizma, skladišnih prostora, uredskih prostora te razvojem stambenih prostora.

Cilj Društva je diverzificirati portfelj, odnosno skupine nekretnina, kako bi 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 Društva, Uprava aktivno radi na diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA

Stanovi Jadran d.d. 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.

VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA

Društvo nema otvorenih podružnica. Navedeno se odnosi i na ovisna Društva koja čine Grupu.

VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

Od financijskih instrumenata koje ovo Društvo ima u svom portfelju mogu se izdvojiti sljedeći:

- poslovni udjeli u ovisnim društvima Vile Orašac d.o.o. i Nova Nekretnine d.o.o.,
- 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 Elektroprivrede Sarajevo 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 FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA

Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su financijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja ovog Društva u poglavlju IX. 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.

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

Uprava Društva smatra kako su se rizici bitno promijenili od kraja 2019. godine do kraja izvještajnog razdoblja.

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. 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.

Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu ili u gradovima 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 umanjene 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.

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.

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.

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 izloženošću se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima.

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.

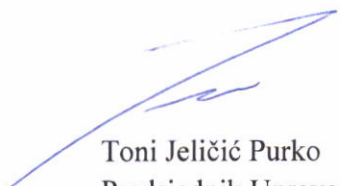
X. IZJAVA UPRAVE

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2021. – 31.03.2021. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja, daju sljedeću

IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2021. – 31.03.2021. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini.

Izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja ovog Društva kao Izdavatelja i njegovih društava uključenih u konsolidaciju, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su Izdavatelj i njegova društva izloženi kao cjelina.



Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



Maja Bradić
Član Uprave

U Splitu, 26. travnja 2021. godine

Prilog 1.**OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:

01/01/2021

do

31/03/2021

Godina:

2021

Kvartal:

1

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

02182190

Oznaka matične države
članice izdavatelja:

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060227551

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

88680117715

LEI:

747800E0R03R0059Q263

Šifra
ustanove:

94048

Tvrtka izdavatelja: **STANOVI JADRAN d.d.**

Poštanski broj i mjesto:

21000

SPLIT

Ulica i kućni broj:

Kralja Zvonimira 14/IX

Adresa e-pošte:

info@stanovijadran.com

Internet adresa:

www.stanovijadran.com

Broj zaposlenih (krajem
izvještajnog razdoblja):

9

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:	Mario Jurić
	(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)
Telefon:	021/482-367
Adresa e-pošte:	mario@stanovijadran.com
Revizorsko društvo:	
	(tvrka revizorskog društva)
Ovlašteni revizor:	
	(ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 31.03.2021.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	72.344.372	73.341.755
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	21.250	20.360
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	21.250	20.360
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	50.790.891	51.771.086
1. Zemljište	011	0	0
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	4.378.297	4.223.345
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	0	0
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	1.504.020	1.393.506
7. Materijalna imovina u pripremi	017	0	0
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	44.908.574	46.154.235
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	21.532.231	21.550.309
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	12.603.923	12.582.057
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	1.945.529	351.712
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	11.000	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	6.971.779	8.616.540
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	34.855.456	35.167.184
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	0	0
1. Sirovine i materijal	039	0	0
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	0	0
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	7.596.218	7.130.685

1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	286.500	291.750
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	7.205.410	6.405.619
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	84.309	414.177
6. Ostala potraživanja	052	19.999	19.139
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	27.197.152	27.986.734
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	250.980	255.680
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	26.946.172	27.731.054
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	62.086	49.765
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	159.540	159.090
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	107.359.368	108.668.029
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	81.339.473	80.410.232
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	76.248.000	76.248.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.357.629	3.357.629
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0	0
1. Zakonske rezerve	071	0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	-10.090.520	1.733.844
1. Zadržana dobit	084	0	1.733.844
2. Preneseni gubitak	085	10.090.520	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	11.824.364	-929.241
1. Dobit poslovne godine	087	11.824.364	0
2. Gubitak poslovne godine	088	0	929.241
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	15.236.046	15.082.358
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0

2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	15.236.046	15.082.358
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	0	0
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	10.769.832	13.175.439
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	5.229.310	8.510.806
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	122.956	150.477
7. Obveze za predujmove	116	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.217.166	868.037
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	67.117	63.417
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	625.516	56.524
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	3.507.767	3.526.178
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	14.017	0
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	107.359.368	108.668.029
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2021. do 31.03.2021.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	19.921.484	599.977	347.357	347.357
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	16.800	8.400	4.200	4.200
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	5.300.210	591.577	343.157	343.157
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	14.604.474	0	0	0
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	7.268.527	984.063	1.206.565	1.206.565
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	1.096.385	289.079	330.045	330.045
a) Troškovi sirovina i materijala	010	345.038	41.289	65.512	65.512
b) Troškovi prodane robe	011	0	51.504	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	751.347	196.286	264.533	264.533
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	736.232	182.167	218.703	218.703
a) Neto plaće i nadnice	014	451.915	114.424	133.381	133.381
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	136.707	42.827	40.961	40.961
c) Doprinosi na plaće	016	147.610	24.916	44.361	44.361
4. Amortizacija	017	1.367.200	217.360	347.949	347.949
5. Ostali troškovi	018	909.655	278.822	135.978	135.978
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	3.159.055	16.635	173.890	173.890
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	1.170.633	11.791.284	190.402	190.402
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	611.282	1	34.738	34.738
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	349.248	0	155.664	155.664
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	210.103	11.791.283	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	839.581	139.581	260.435	260.435
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	562.711	119.364	145.950	145.950
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	276.370	20.217	114.485	114.485
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	500	0	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	21.092.117	12.391.261	537.759	537.759
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	8.108.108	1.123.644	1.467.000	1.467.000

XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	12.984.009	11.267.617	-929.241	-929.241
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	12.984.009	11.267.617	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	-929.241	-929.241
XII. POREZ NA DOBIT	058	1.159.646	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	11.824.363	11.267.617	-929.241	-929.241
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	11.824.363	11.267.617	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	-929.241	-929.241
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	11.824.363	11.267.617	-929.241	-929.241
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	11.824.363	11.267.617	-929.241	-929.241
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2021. do 31.03.2021.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	11.267.617	-929.241
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	-2.811.209	566.200
a) Amortizacija	003	217.360	347.949
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	-52.324
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	120.866
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	-34.738
e) Rashodi od kamata	007	0	145.950
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	38.497
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-3.028.569	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	8.456.408	-363.041
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-5.311.298	-340.930
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	1.339.579	-58.582
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-6.650.877	-282.348
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	3.145.110	-703.971
4. Novčani izdaci za kamate	018	0	-169.881
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	0
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	3.145.110	-873.852
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	71.906
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	857.516	3.727.368
3. Novčani primici od kamata	023	0	7.496
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	5.258.383
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	857.516	9.065.153
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-1.609.902	-1.371.051
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	-5.446.793
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	-2.152.200	-1.114.900
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	-6.183
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-3.762.102	-7.938.927
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-2.904.586	1.126.226
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	0	0
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	-264.695
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	0	-264.695
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	0	-264.695
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	240.524	-12.321
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	7.685	62.086
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	248.209	49.765

Naziv izdavatelja: STANOVI JADRAN d.d.
OIB: 88680117715
Izveštajno razdoblje: 1.1.2021 - 31.03.2021

Osnova sastavljanja: Međunarodni standardni financijskog izvještavanja
Iste računovodstvene politike se primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za izveštajno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima. Posljednji godišnji izvještaji za godinu koja

Računovodstvene politike: završava 31.12.2020. su objavljeni na stranicama ZSE.

Prosječan broj zaposlenih tijekom godine: 9

Udjeli u ovisnim društvima: Vile Orašac d.o.o. - 100%
Nova Nekretnine d.o.o. - 85,4%

Zalog: Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 41.988 tisuća kuna
Dugoročne kreditne obveze dopijevaju u mjesečnim ratama do 30.09.2035. i 31.08.2028.

Ostale informacije: Otvaranje hotela Armerun se očekuje u svibnju/lipnju 2021.g.
U 2021.g. i dalje se nastavlja 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 aktivno prati situaciju i poduzimati će sve potrebne mjere s ciljem minimiziranja potencijalnih negativnih utjecaja u slučaju pogoršanja situacije.

Ostalo: Ostali detalji su prezentirani u Izveštaju poslovanja Uprave.