

# Stanovi Jadran

---

## IZVJEŠTAJ POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT

za razdoblje od 01.01. do 31.03.2022. godine

U Splitu, 25. travnja 2022. godine

---

## Uvod u poslovne rezultate

Tijekom 2022. godine društvo Stanovi Jadran d.d. nastavilo je raditi na podizanju prihoda i ishođenju građevinskih dozvola u svrhu stavljanja neoperativne imovine u funkciju.

U prvom kvartalu 2022. godine i do dana pisanja ovog izvještaja potpisan je aneks sa zakupoprimcem u Chromos Tower s produljenjem roka zakupa i višom cijenom zakupa te je dan u zakup dio prostora u trgovačkom centru Jug Mall Čakovec koji je bio prazan. Isto tako, ishođena je pravomoćna građevinska dozvola za pristupni put vilama Nova Nekretnine te se uskoro očekuju i dozvole za vile.

Uslijed podizanja kamatnih stopa na tržištu bitno je istaknuti kako je Društvo zaduženo po iznimno povoljnim stopama.

Uprava se aktivno bavi i prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u strategiju razvoja Društva te je tijekom 2021. i do pisanja ovog izvještaja prodalo veliki dio nekretnina u Ilici 213 te na Trg Petra Svačića 16 u Zagrebu, poslovnog prostora u Koprivnici, poslovnog prostora u Virovitici i parcela u Lovincu.

U veljači 2022. godine odobren je i prospekt u vezi s uvrštenjem na uređeno tržište 355.269 redovnih dionica, a dana 25. travnja 2022. godine je donesena odluka Zagrebačke burze d.d. o uvrštenju navedenih dionica na Redovito tržište te prijelazu segmenta već uvrštenih dionice u Redovito tržište.

S poštovanjem,

STANOVI JADRAN d.d.

## **SADRŽAJ**

<b><u>OPĆI PODACI .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>KOMENTAR POSLOVANJA .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>IZJAVA UPRAVE.....</u></b>	<b><u>6</u></b>

## OPĆI PODACI

Stanovi Jadran d.d. osnovano je u Republici Hrvatskoj na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, Split.

Članovi Uprave:

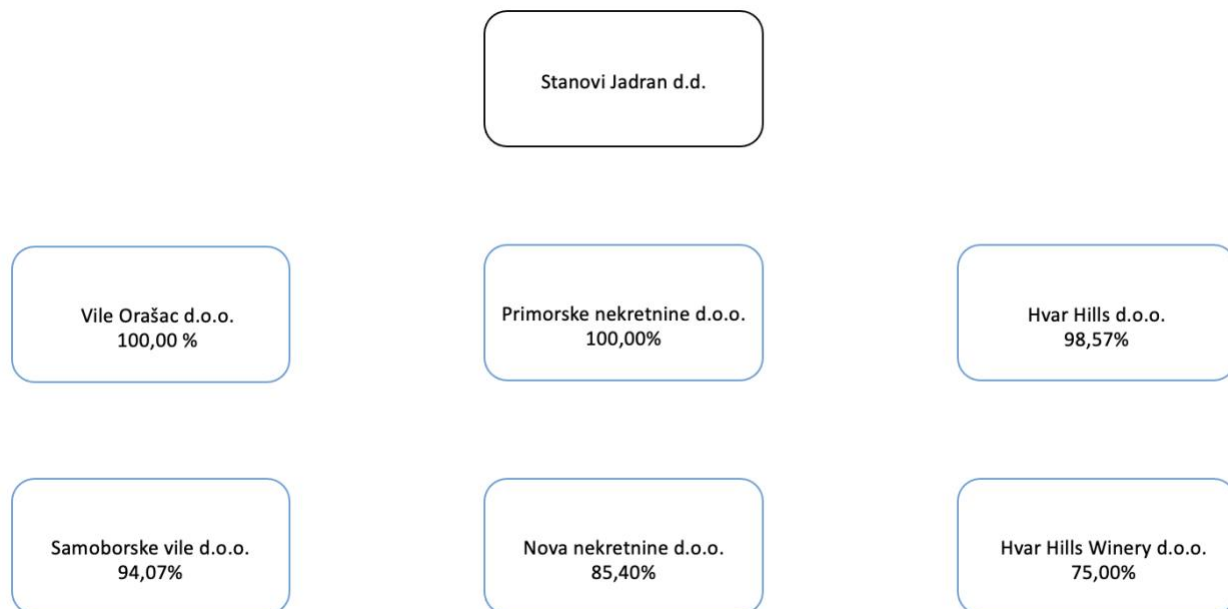
- Toni Jeličić – Purko, predsjednik Uprave
- Maja Bradić, član Uprave

Članovi Nadzornog odbora:

- Miroslav Jeličić – Purko, predsjednik Nadzornog odbora
- Emil Mihalina, potpredsjednik Nadzornog odbora
- Ante Vrančić, član Nadzornog odbora
- Krešimir Huljev, član Nadzornog odbora
- Berislav Martić, član Nadzornog odbora

Na dan 31. ožujka 2021. godine temeljni kapital Društva iznosi 147.301.800,00 kuna i podijeljen je na 736.509 redovnih dionica, svaka nominalne vrijednosti 200,00 kuna.

Organizacijska struktura Grupe Stanovi Jadran d.d.:



## KOMENTAR POSLOVANJA

---

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) tijekom prvog kvartala 2022 godine je (i) započelo razgovore s Gradom Rijekom oko kupovine preostalih 9% zgrade u Scarpinog ulici u Rijeci, (ii) ishodilo pravomoćnu građevinsku dozvolu za pristupni put vilama Nova Nekretnine, (iii) potpisalo aneks ugovora s novim uvjetima sa zakupoprimcem u Chromos Tower u Zagrebu kojim je produljen ugovor te podignuta cijena zakupa po četvornom metru, (iv) potpisalo ugovor s kioskerom Tisak o zakupu prostora u Jug Mall Čakovec, (v) pokrenulo proceduru ishoda potrebnih dokumentacija za ugradnju dizala za 2. kat Jug Mall Čakovec, (vi) pokrenuli proceduru otkupa zemljišta za nužnu uporabu centra Ploka, (vii) pokrenulo proceduru mjerenja parcela u Lovincu u svrhu parcelacije na manje čestice namijenjene prodaji te (viii) aktivno sudjelovalo u promjeni člana Nadzornog odbora ispred manjinskih dioničara u društvu Elektroprivreda BIH.

Tijekom zadnjeg kvartala, potpisan je predugovor o prodaji poslovnog prostora, 2 garažna mjesta i spremišta na adresi Ilica 213, dok se potpis ugovor očekuje u drugom kvartalu 2022. godine

Na razini grupe, ovisno društva Hvar Hills d.o.o. i ove godine očekuje dobre rezultate, dok Hvar Hills Winery d.o.o. aktivno otkupljuje vinograde i parcele nužne za izgradnju vinarije na otoku Hvaru.

Tijekom 2022 godine očekuje se stabilizacija i povećanje prihoda, posebno u trećem i četvrtom kvartalu.

Od dokapitalizacije do danas je smanjen veliki dio obaveza prema dobavljačima, vraćen je dio obaveza prema bankama, te plasiran dio novca uz kamatnu stopu veću od zaduženja.

## OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

---

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

Cilj Društva je diverzificirati portfelj, odnosno skupine nekretnina, kako bi Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija. U iduće dvije godine plan Uprave je staviti 100% portfelja u funkciju u svrhu povećanja prihoda i smanjenja zaduženja te isplate dividendi dioničarima. Društvo nema vlastitih dionica u svom vlasništvu, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica. Program otkupa vlastitih dionica trenutno ne postoji, a odluka za davanje suglasnosti Upravi Društva za otkup vlastitih dionica izglasana je na Skupštini Društva.

## 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 01.01.2022. – 31.03.2022. 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 01.01.2022. – 31.03.2022. 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, 25. travnja 2022. godine

## Prilog 1.

## OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

1.1.2022

do

31.3.2022

Godina:

2022

Kvartal:

1

## Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB): 02182190

Oznaka matične države  
članice izdavatelja:

HR

Matični broj  
subjekta (MBS): 060227551Osobni identifikacijski  
broj (OIB): 88680117715

LEI: 747800E0R03R0059Q263

Šifra  
ustanove: 94048

Tvrtna 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): 8

Konsolidirani izvještaj: KN (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RN (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtnke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

NOVA NEKRETNINE d.o.o. | Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split | 90019408

VILE ORAŠAC d.o.o. | Za Gospom 6, 20233 Trsteno | 80607279

PRIMORSKE NEKRETNINE d.o.o. | Scarpina 7, 51000 Rijeka | 01476114

SAMOBORSKE VILE d.o.o. | Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split | 02096676

HVAR HILLS d.o.o. | Vrbanj 191, 21462 Vrbanj | 03769623

HVAR HILLS WINERY d.o.o. | Vrbanj 191, 21462 Vrbanj | 05404754

Knjigovodstveni servis: Da (Da/Ne)

Collaboro d.o.o.

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Mario Jurić  
(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 098/164-2479

Adresa e-pošte: mariojuric@collaboro.hr

Revizorsko društvo: BDO Croatia d.o.o.  
(tvrtka revizorskog društva)Ovlašteni revizor: Vedrana Stipić  
(ime i prezime)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.03.2022

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
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	172.455.356	179.462.293
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	17.690	16.800
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	17.690	16.800
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
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	133.189.109	132.565.438
1. Zemljište	011	0	0
2. Građevinski objekti	012	0	0
3. Postrojenja i oprema	013	10.289.436	10.000.806
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	0	0
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	856.741	1.089.158
7. Materijalna imovina u pripremi	017	0	0
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	122.042.932	121.475.474
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	39.248.557	46.880.055
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	28.994.594	28.994.594
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	209.169	233.285
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	10.044.794	17.652.176
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	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
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	0	0
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	43.496.673	36.103.443
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	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
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	9.534.709	11.154.208
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	379.931	390.127
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	3.581.571	4.015.864
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	108.840	36.471
6. Ostala potraživanja	052	5.464.367	6.711.746
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	16.686.729	24.418.086
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	15.152.769	16.873.058
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	1.533.960	7.545.028
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	17.275.235	531.149



<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	200.987	175.120
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	216.153.016	215.740.856
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	186.684	186.684
<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	173.801.533	173.631.726
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>068</b>	147.301.800	147.301.800
II. KAPITALNE REZERVE	<b>069</b>	26.236.953	26.236.953
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	<b>070</b>	454.771	454.771
1. Zakonske rezerve	<b>071</b>	454.771	454.771
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>072</b>	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>073</b>	0	0
4. Statutarne rezerve	<b>074</b>	0	0
5. Ostale rezerve	<b>075</b>	0	0
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>076</b>	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	<b>077</b>	0	0
1. Fer vrijednost finansijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	<b>078</b>	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	<b>079</b>	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	<b>080</b>	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	<b>081</b>	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	<b>082</b>	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	<b>083</b>	546.285	-191.991
1. Zadržana dobit	<b>084</b>	546.285	0
2. Preneseni gubitak	<b>085</b>	0	191.991
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	<b>086</b>	-738.276	-169.807
1. Dobit poslovne godine	<b>087</b>	0	0
2. Gubitak poslovne godine	<b>088</b>	738.276	169.807
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	<b>089</b>	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>091</b>	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>092</b>	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	<b>093</b>	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	<b>094</b>	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	<b>095</b>	0	0
6. Druga rezerviranja	<b>096</b>	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	34.894.515	34.102.229
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>098</b>	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>099</b>	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>100</b>	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>101</b>	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>102</b>	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	<b>103</b>	34.707.249	33.915.900
7. Obveze za predujmove	<b>104</b>	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	<b>105</b>	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>106</b>	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	<b>107</b>	0	0
11. Odgođena porezna obveza	<b>108</b>	187.266	186.329
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	7.007.843	7.199.326
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>110</b>	54.842	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>111</b>	70.336	63.950
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>112</b>	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>113</b>	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>114</b>	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	<b>115</b>	3.399.042	3.640.090
7. Obveze za predujmove	<b>116</b>	275.145	275.145
8. Obveze prema dobavljačima	<b>117</b>	253.876	131.681
9. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>118</b>	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	<b>119</b>	77.190	73.227
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>120</b>	15.178	131.018
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	<b>121</b>	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>122</b>	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	<b>123</b>	2.862.234	2.884.215
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	449.125	807.575
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	216.153.016	215.740.856
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	186.685	186.684

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2022. do 31.03.2022

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
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>347.357</b>	<b>347.357</b>	<b>2.057.717</b>	<b>2.057.717</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	4.200	4.200	8.722	8.722
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	343.157	343.157	2.048.995	2.048.995
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	0	0	0	0
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>1.206.565</b>	<b>1.206.565</b>	<b>2.147.001</b>	<b>2.147.001</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	330.045	330.045	700.267	700.267
a) Troškovi sirovina i materijala	010	65.512	65.512	127.487	127.487
b) Troškovi prodane robe	011	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	264.533	264.533	572.780	572.780
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	218.703	218.703	226.693	226.693
a) Neto plaće i nadnice	014	133.381	133.381	146.823	146.823
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	40.961	40.961	49.150	49.150
c) Doprinosi na plaće	016	44.361	44.361	30.720	30.720
4. Amortizacija	017	347.949	347.949	1.087.243	1.087.243
5. Ostali troškovi	018	135.978	135.978	132.798	132.798
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	173.890	173.890	0	0
<b>III. FINACIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>190.402</b>	<b>190.402</b>	<b>388.670</b>	<b>388.670</b>
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	77.250	77.250
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	34.738	34.738	178.625	178.625
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	155.664	155.664	97.146	97.146
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	35.649	35.649
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
<b>IV. FINACIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>260.435</b>	<b>260.435</b>	<b>469.193</b>	<b>469.193</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	614	614
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	145.950	145.950	236.142	236.142
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	114.485	114.485	226.632	226.632
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	4.950	4.950
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	855	855
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUSTAVA POVEZANIH SUDJELUJUCIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUSTAVA POVEZANIH SUDJELUJUCIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	<b>537.759</b>	<b>537.759</b>	<b>2.446.387</b>	<b>2.446.387</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	<b>1.467.000</b>	<b>1.467.000</b>	<b>2.616.194</b>	<b>2.616.194</b>

<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>-929.241</b>	<b>-929.241</b>	<b>-169.807</b>	<b>-169.807</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-929.241	-929.241	-169.807	-169.807
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>-929.241</b>	<b>-929.241</b>	<b>-169.807</b>	<b>-169.807</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-929.241	-929.241	-169.807	-169.807
<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>					
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	<b>-929.241</b>	<b>-929.241</b>	<b>-169.807</b>	<b>-169.807</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne 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
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnovne 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
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>098</b>	<b>-929.241</b>	<b>-929.241</b>	<b>-169.807</b>	<b>-169.807</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 01.01.2022. do 31.03.2022

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-929.241	-169.807
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	566.200	1.187.031
a) Amortizacija	003	347.949	1.087.243
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-52.324	-82.411
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	120.866	35.649
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-34.738	-178.625
e) Rashodi od kamata	007	145.950	236.142
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	38.497	89.033
h) Ostala usklađenja za novčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>-363.041</b>	<b>1.017.224</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-340.930	-1.412.487
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-58.582	334.312
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-282.348	-1.746.799
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	0	0
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>-703.971</b>	<b>-395.263</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-169.881	-129.103
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	0
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>-873.852</b>	<b>-524.366</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	71.906	126.586
2. Novčani primici od prodaje finansijskih instrumenata	022	3.727.368	0
3. Novčani primici od kamata	023	7.496	66.150
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	5.258.383	148.000
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>9.065.153</b>	<b>340.736</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-1.371.051	-506.857
2. Novčani izdaci za stjecanje finansijskih instrumenata	029	-5.446.793	-7.576.683
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	-1.114.900	-7.681.000
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	-6.183	-24.116
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-7.938.927</b>	<b>-15.788.656</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>1.126.226</b>	<b>-15.447.920</b>
<b>Novčani tokovi od finansijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	0	0
4. Ostali novčani primici od finansijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih finansijskih instrumenata	040	-264.695	-771.800
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za finansijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-264.695</b>	<b>-771.800</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>-264.695</b>	<b>-771.800</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>-12.321</b>	<b>-16.744.086</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>62.086</b>	<b>17.275.235</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>49.765</b>	<b>531.149</b>



**Naziv izdavatelja:** STANOVI JADRAN d.d.  
**OIB:** 88680117715  
**Izveštajno razdoblje:** 1.1.2022 - 31.12.2022

**Osnova sastavljanja:** Međunarodni standardni financijskog izvještavanja

**Računovodstvene politike:**

Iste računovodstvene politike se primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za izvještajno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima i kao u posljednjim tromjesečnim izvještajima. Posljednji godišnji izvještaji za godinu koja završava 31.12.2020. su objavljeni na stranicama ZSE.

**Prosječan broj zaposlenih tijekom godine:** 8

**Ovisna društva:**

Vile Orašac d.o.o. - 100%  
Nova Nekretnine d.o.o. - 85,4%  
Hvar Hills winery d.o.o. - 75%  
Primorske nekretnine d.o.o. - 100%  
Samoborske vile d.o.o. - 94,07%  
Hvar hills d.o.o. - 98,57%  
Local market d.o.o. - 100% preko Primorske nekretnine d.o.o.

**Zalog:** Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 91.292 tisuća kuna

Dugoročne kreditne obveze dopijevaju u mjesečnim ratama do 30.09.2035. i 31.08.2028.

	Do 1 mjeseca '000 kn	Od 1 do 12 mjeseci '000 kn	1 godine do 5 godina '000 kn	Preko 5 godina '000 kn	Ukupno '000 kn
Obveze temeljem zajma	87	3.514	15.751	18.165	37.517

**Ostale informacije:**

U 2022.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.

Društvo trenutno nije značajno izložena poslovnim aktivnostima sa Ukrajinom i Rusijom

Društvo Stanovi Jadran je tijekom godine prodalo dvije čestice zemljišta u Lovincu te je ostvarilo dobit od 83 tisuće kuna.

Društvo Stanovi Jadran je kupilo obveznice u vrijednosti od 1.000.000 EUR dana 28.02.2022 s datumom iskupa 28.02.2027

Radi se o anuitetskim obveznicama uz ostatak vrijednosti osiguran založnim pravom s valutnom klauzulom.

Društvo je dijelom izloženo sezonalnosti poslovanja obzirom da hotel Armerun, apartman Vinci te restoran Bronzin pojačano rade u razdoblju od 01.06. - 01.10. poslovne godine

Ne postoje financijske obveze, jamstava ili nepredviđenihizdataci koji nisu uključeni u bilancu.

Društvo nije kapitaliziralo trošak plaća i svi troškovi zaposlenika su priznati izravno u račun dobiti i gubitka.

Ne postoje subjekti u kojima društvo ima neograničenu odgovornost.

Sve ostale informacije i primjerci izvještaja se mogu dobiti na stranicama Društva [www.stanovijadran.com](http://www.stanovijadran.com) ili upitom na [info@stanovijadran.com](mailto:info@stanovijadran.com)

**Ostalo:** Ostali detalji su prezentirani u Izvještaju poslovanja Uprave.