



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga

Ulica Franje Račkoga 6
10000 Zagreb

HANFA – Službeni registar propisanih informacija

Zagrebačka burza d.d.

Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb

HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija

Marulićev trg 6
10000 Zagreb

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

VILLA DUBROVNIK D.D.

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 3. KVARTAL

ZA RAZDOBLJE 01.01.2022. – 30.09.2022. GODINE

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300,
F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN:
HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT:
ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj:
HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Međuzvješće uprave za razdoblje 1.1.2022. do 30.9.2022. godine

Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38.60% dionica. U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,14% dionica. Na dan 30. rujna 2021. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražičić kao predsjednica Uprave, te gospodin Ivan Potkrajčić kao član Uprave.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.9.2022. iznosi 83.001.900,00 kuna i podijeljen je na 830.019 dionica.

Struktura vlasništva na dan 30.9.2022. je sljedeća:

98,74% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,26% ostali dioničari.

Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine Društvo je dobilo odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica niti ih Društvo od ranije posjeduje.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel 01.04.2022. Na temelju predsezonskih i rezultata glavne sezone, Društvo je prema očekivanju ostvarilo značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu, mjereno poslovnim prihodom, dok je neto dobit niža, ali isključivo kao posljedica povećane amortizacije.

Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije društvo ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u predsezoni i u glavnoj sezoni, nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Društvo je tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine ostvarilo 53.838 tisuća kuna poslovnih prihoda što je 35% više u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Povećanje prihoda u odnosu na isto razdoblje 2021. godine posljedica je, u najvećoj mjeri, normalizacije situacije s COVID-19 pandemijom i ukidanja većine povezanih ograničenja, što se reflektiralo najviše u travnju, svibnju i lipnju, u kojim mjesecima je ostvaren najznačajniji rast. Ostali mjeseci su također rasli sa poslovnim prihodima, ali po nižim stopama od drugog kvartala radi više baze u 2021. godini.

U 2022. godini hotel Villa Dubrovnik je krenuo sa radom 1. travnja, dok je u 2021. godini otvoren od 30. travnja.

U prvih devet mjeseci 2022. godine ostvareno je 30.130 tisuće kuna poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 59%, uslijed povećanog obujma posla koji je posljedica većeg broja ostvarenih noćenja, kao i ranijeg otvaranja hotela u odnosu na prethodnu godinu.

Amortizacija iznosi 10.310 tisuća kuna što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 90%. Navedeni rast je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa uslijed planirane renovacije Hotela, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine koja se prilikom renovacije planira zamijeniti.

Financijski prihodi su veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 16%, pretežno uslijed povećanja prihoda od kamata s povezanim društvom, radi viših iznosa danih zajmova. Financijski rashodi su manji za 18% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog manjih troškova kamata i tečajnih razlika. Troškovi kamata smanjuju se otplatom kredita sukladno otplatnim planovima.

Dobit tekuće godine iznosi 13.405 tisuća kuna, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 15.312 tisuća kuna.

Dobit tekuće godine niža je od dobiti u usporednom razdoblju prethodne godine prvenstveno radi značajno većih troškova amortizacije, te viših troškova uslijed normalizacije poslovanja i operativnog rada hotela, povećanih materijalnih i ostalih troškova, troškova osoblja. Unatoč rastu troškova osoblja, materijalnih i ostalih troškova koji uvelike ovise o volumenu prihoda i poslovanja, povećanje amortizacije kao fiksnog troška utjecalo je negativno na neto dobit razdoblja. Stoga je amortizacija glavni uzrok pada neto dobiti, dok je dobit prije amortizacija, kamata i poreza (EBITDA) značajno viša nego u prvih 9 mjeseci 2021. godine.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

	01.01.-30.09.2022.	01.01.-30.09.2021.
Poslovni prihodi	53.838	39.750
Troškovi materijala i usluga	(12.803)	(8.853)
Troškovi osoblja	(11.252)	(7.030)
Amortizacija	(10.310)	(5.422)
Ostali troškovi	(6.075)	(3.014)
(Gubitak)/Dobit iz poslovanja	13.398	15.430
Financijski prihodi	348	299
Financijski rashodi	(341)	(417)
Neto financijski rashodi	7	(119)
(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja	13.405	15.312
Porez na dobit	-	-
(Gubitak)/Dobit za godinu	13.405	15.312
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu	13.405	15.312
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	16,15	18,45

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-30.09.2022.	01.01.-30.09.2021.
Ukupni prihodi	54.186	40.048
Operativna dobit	13.398	15.430
Neto dobit	13.405	15.312
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	35%	n/p
Zarada po dionici	16,15	18,45

Na dan 30.9.2022. broj zaposlenih u Društvu iznosi 95, dok je na 30.9.2021. broj zaposlenih bio 77. Prosječan broj zaposlenih prema satima rada iznosio je 79 u 9 mjeseci 2022. godine, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 54. Budući da je Hotel otvorio ranije nego 2021. godine, da je sezona bila normalizirana u poslovanju u odnosu na prethodnu, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je negativno utjecalo na troškove rada.

Rizici u poslovanju

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i u novonastalim inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja društva, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Budući da društvo ima vrlo nizak dug, efekt rasta kamatnih stopa na troškove financiranja društva jest umjeren, dok ozbiljnije posljedice na financijske troškove društva u budućnosti mogu postojati u slučaju financiranja investicija u materijalnu imovinu bankovnim dugom.

Iako je utjecaj na smanjenje kupovne moći kupaca na emitivnim tržištima moguć i značajno ovisi o razmjerima potencijalne gospodarske kontrakcije, koju agresivno podizanje kamata može izazvati, procjena Uprave je da je Luxury segment hotela, otporniji na negativne efekte od ostalih segmenata.

U 2022. godini se i dalje djelomično osjeća utjecaj globalne COVID-19 krize, ali u dosta manjem obimu nego prethodne godine. Društvo i dalje provodi sve mjere u cilju ublažavanja efekata globalne situacije.

Valutni rizik

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

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

Skorašnjim uvođenjem eura kao zakonskog sredstva plaćanja u Republici Hrvatskoj, valutni rizik bit će u značajnoj mjeri smanjen. Budući da američko tržište čini oko polovice prihoda Društva, Uprava društva budući valutni rizik vidi kroz kretanje pariteta USD/EUR. Mogućom aprecijacijom EUR valute u odnosu na američki dolar smanjila bi se kupovna moć američkih gostiju, što bi moglo imati posljedice na prihode Društva. U prvih 9 mjeseci 2022. godine USD je značajno ojačao u odnosu na EUR i domaću valutu, što je imalo značajan pozitivan efekt na goste sa najvažnijeg emitivnog tržišta Sjedinjenih Američkih Država.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Kreditni rizik

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

Rizik likvidnosti

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

Regulatorni rizici

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavljaju značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničene. Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Društva.

Poslovni rizici

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

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatski uvjeti (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.



VILLA DUBROVNIK

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:	01.01.22	do	30.9.2022
Godina:	2022		
Kvartal:	3		

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):	3653650	Oznaka matične države članice	HR
Matični broj subjekta (MBS):	060000978		
Osobni identifikacijski broj (OIB):	66669628743	LEI:	747800H0KCA9Y55BZI68
Šifra ustanove:	2727		

Tvrka izdavateljca: **VILLA DUBROVNIK D.D.**

Poštanski broj i mjesto:	20000	DUBROVNIK
Ulica i kućni broj:	VLAHA BUKOVCA 6	
Adresa e-pošte:	finance@villa-dubrovnik.hr	
Internet adresa:	www.villa-dubrovnik.hr	
Broj zaposlenih (krajem):	95	
Konsolidirani izvještaj:	KN	(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)
Revidirano:	RN	(RN-nije revidirano/RD-revidirano)
Tvrčke ovisnih subjekata (prema MSFI):	Sjedište:	MB:
D RESORT ŠIBENIK D.O.O.	Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik	02263327

knjigovodstveni servis:	Ne	(Da/Ne)	
-------------------------	----	---------	--

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:	Mario Brkić
Telefon:	020-500-387

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Adresa e-pošte: mbrkic@villa-dubrovnik.hr

Revizorsko društvo: _____
(tvrka revizorskog društva)Ovlašteni revizor: _____
(ime i prezime)

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK

BILANCA DUBROVNIK
stanje na dan 30.09.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik 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	101.964.181	100.418.951
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	261.469	258.526
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	224.393	240.526
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	37.076	18.000
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	94.913.385	93.371.098
1. Zemljište	011	10.082.813	10.082.813
2. Građevinski objekti	012	80.307.099	72.233.325
3. Postrojenja i oprema	013	3.665.397	2.580.898
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	226.138	817.940
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	215.113	7.239.297
8. Ostala materijalna imovina	018	416.825	416.825
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	5.967.391	5.967.391
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	5.967.391	5.967.391
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar	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	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
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	821.936	821.936
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	22.710.664	32.929.380
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	690.102	1.167.858
1. Sirovine i materijal	039	645.576	1.124.281
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	44.526	43.577
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	1.036.236	5.565.458
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	629.385	51.859
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	17.805	5.127.681
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	750
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	140.778	275.110
6. Ostala potraživanja	052	248.268	110.058
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	5.800.000	9.800.000
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	5.800.000	9.800.000
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	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	15.184.326	16.396.064
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	92.455	1.105.521
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	124.767.300	134.453.852
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do	067	104.703.609	118.109.059
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	83.001.900	83.001.900
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.855.821	3.855.821
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	1.370.059	1.822.102
1. Zakonske rezerve	071	998.193	1.450.236
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	371.866	371.866
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	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	7.434.967	16.023.786
1. Zadržana dobit	084	7.434.967	16.023.786
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	9.040.862	13.405.450
1. Dobit poslovne godine	087	9.040.862	13.405.450
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	1.439.814	1.367.423
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	1.439.814	1.367.423
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	5.375.517	5.558.155
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	5.000.000	5.000.000
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	375.517	558.155
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	11.991.159	8.653.542
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	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	8.258.890	833.333
7. Obveze za predujmove	116	1.954.104	2.289.547
8. Obveze prema dobavljačima	117	223.058	2.932.506
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	550.999	1.084.275
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	916.268	1.412.034
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	87.840	101.847
E) ODGOĐENO PLACANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	1.257.201	765.673
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	124.767.300	134.453.852
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2022. do 30.09.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kum ulativ	Tromjesečje	Kum ulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	39.749.630	31.708.985	53.837.649	34.439.460
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	37.584.235	30.578.031	53.586.001	34.362.654
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	83.738	35.545	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	25.016	25.016	112.161	72.653
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	2.056.641	1.070.393	139.487	4.153
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	24.319.360	12.565.811	40.439.576	16.847.364
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	8.853.391	5.658.386	12.802.894	5.697.761
a) Troškovi sirovina i materijala	010	2.916.332	1.962.910	4.753.806	2.339.272
b) Troškovi prodane robe	011	21.930	17.663	34.173	19.812
c) Ostali vanjski troškovi	012	5.915.129	3.677.813	8.014.915	3.338.677
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	7.029.706	3.266.601	11.251.721	4.635.227
a) Neto plaće i nadnice	014	4.322.351	1.993.396	6.790.452	2.777.546
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	1.740.868	820.625	2.887.749	1.208.010
c) Doprinosi na plaće	016	966.487	452.580	1.573.520	649.671
4. Amortizacija	017	5.422.125	1.767.476	10.309.592	3.499.756
5. Ostali troškovi	018	2.982.244	1.873.346	5.953.461	3.001.369
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	31.894	2	121.908	13.251
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	298.753	107.329	348.002	129.246
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	142.455	45.756	233.203	82.324
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	48.192	48.192	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	60	18	138	44
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	108.046	13.363	114.661	46.878
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	417.397	165.639	340.625	108.797
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	4.956	4.956	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	15.085	3.403	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	311.612	134.376	261.967	91.801
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	85.744	22.904	78.658	16.996
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	0	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	40.048.383	31.816.314	54.185.651	34.568.706
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	24.736.757	12.731.450	40.780.201	16.956.161
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	058	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

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	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
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	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
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	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	15.311.626	19.084.864	13.405.450	17.612.545
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2022. do 30.09.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik 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	15.311.626	13.405.450
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	5.596.179	10.230.056
a) Amortizacija	003	5.422.125	10.309.592
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	-35.909
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-142.515	-233.203
e) Rashodi od kamata	007	316.569	261.967
f) Rezerviranja	008	0	-72.391
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	20.907.805	23.635.506
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-8.347.272	-3.461.567
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-3.767.063	2.881.393
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-4.385.225	-5.865.204
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-194.984	-477.756
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	12.560.533	20.173.939
4. Novčani izdaci za kamate	018	-316.569	-562.742
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-777.113
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	12.243.964	18.834.084
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	37.912
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	142.515	784.682
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	700.000	3.600.000
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	842.515	4.422.594
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-576.919	-7.028.319
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	-5.967.391	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0	-7.600.000
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-6.544.310	-14.628.319
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-5.701.795	-10.205.725
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	7.696.095	8.315.482
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	7.696.095	8.315.482
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	-15.455.436
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	-276.667
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	-15.732.103
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	7.696.095	-7.416.621
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	14.238.264	1.211.738
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	3.072.205	15.184.326
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	17.310.469	16.396.064

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2022. do 30.09.2022. godine

Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38,60% dionica.

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupile dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,14% dionica. Na dan 30. rujna 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, kao predsjednica Uprave, te gospodin Ivan Potkrajčić, kao član Uprave.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.6.2022. iznosi 83.001.900,00 kuna i podijeljen je na 830.019 dionica. Nominalna vrijednost dionice iznosi 100 kuna.

Struktura vlasništva na dan 30.9.2022. je sljedeća:

98,74% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,26% ostali dioničari.

Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine Društvo je dobilo odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Značajne računovodstvene politike

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2022. do 30.9.2022. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 30.09.2021. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika, osim promjene korisnog vijeka upotrebe za dijelove materijalne imovine koja će se zamijeniti u budućoj renovaciji, a koja je značajno povećala trošak amortizacije u prvih devet mjeseci 2022. godine.

Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima

Posljednji financijski izvještaji dostupni su na web stranici društva <https://www.villa-dubrovnik.hr/hr/s/odnosi-s-investitorima-i-javnošću.html>.

Nastavak poslovanja

Uprava Društva očekuje nastavak poslovanja te priprema izvještaje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Zaposlenici

Društvo je na dan 30.9.2022. godine imalo 95 zaposlenih dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 77. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2022. godini za period 01.01.-30.09. iznosi 79 dok je za isti period prethodne godine iznosio 54.

Značajni poslovni događaji

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel 01.04.2022. Na temelju predsezonskih i rezultata glavne sezone, Društvo je prema očekivanju ostvarilo značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu.

Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije društvo ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u predsezoni i u glavnoj sezoni, nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Društvo je 17. veljače 2022. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2022. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, sa rokom povrata 1. rujna 2022. Dana 1. rujna revolving kredit je zatvoren, sukladno rokovima dospijeca istoga.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Na dan 30.09.2022. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 5.833 tisuća kuna, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 5.833 tisuća kuna, dok je iznos obveza po kamatama 0.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama kuna)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama kunama)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospijecha
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	5.833	-	3,5%*	31. listopad 2023.
Ukupno	5.833	-	/	/

* na dio kredita osiguranog od strane HBOR-a ne obračunava se kamata

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine ostvaren je pozitivan ukupni rezultat, prije oporezivanja u iznosu od - 13.405 tisuća kuna i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 54.186 tisuća kuna i ukupnih rashoda u iznosu 40.780 tisuća kuna. Ukupni prihodi u istom periodu prethodne godine su iznosili 40.048 tisuća kuna, rashodi 24.737 tisuća kuna, čime je dobit prije oporezivanja iznosila 15.312 tisuća kuna.

Poslovni prihodi u prvih devet mjeseci 2022. godine iznosili su 53.838 tisuća kuna (40.048 tisuća kuna u prvih devet mjeseci 2021. godine). Poslovni prihodi većinom se odnose na prihode od prodaje od 53.586 tisuća kuna (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije).

Poslovni rashodi u prvih devet mjeseci 2022. godine iznose 40.440 tisuće kuna od čega su troškovi materijala i robe iznosili 4.788 tisuća kuna, troškovi usluga 8.015 tisuća kuna, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 11.252 tisuća kuna, amortizacija 10.310 tisuća kuna i ostali troškovi 6.075 tisuća kuna. U odnosu na 30.09.2021. godine, ubrzane su amortizacijske stope na pojedine stavke imovine Društva, čime je ukupna amortizacija za prvih devet mjeseci 2022. godine značajno veća nego u istom razdoblju prethodne godine. Za ubrzanje amortizacijskih stopa Društvo se odlučilo uslijed planirane renovacije Hotela. Povećanjem prihoda i obujma rada povećane su i sve vrste troškova u odnosu na isti period prethodne godine.

Financijski prihodi iznose 348 tisuća kuna, dok financijski rashodi iznose 341 tisuća kuna, a obje kategorije se sastoje od kamata i tečajnih razlika.

Najvažniji razlog smanjenja dobiti prije oporezivanja u prvih devet mjeseci 2022. u odnosu na prvih devet mjeseci 2021. godine jest povećanje stopa amortizacije uslijed skraćivanja vijeka upotrebe dijelova materijalne imovine, te povećanih troškova osoblja i viših troškova materijala i usluga vezanih za povećane prihode i inflacije cijena materijala i usluga.

Značajan utjecaj na profitabilnost društva imaju troškovi rada, koji imaju kontinuirani trend rasta posljednjih 5 godina. U uvjetima visoke inflacije u 2022. godini, postoji prirodni pritisak na rast troška rada. Društvo istim upravlja na najbolji mogući način, očuvanjem lojalnosti postojeće radne snage i kontinuiranim snižavanjem stope odlaska radnika, što osim pozitivnog efekta na troškove ima i vrlo pozitivan efekt na kvalitetu usluge. Najavljene promjene porezne politike u vidu smanjivanja poreza na napojnice koje radnici primaju preko računa društva, imale bi pozitivan efekt na kontrolu troškova rada, obzirom na činjenicu da je u luksuznom tipu hotela značajan iznos napojnica, koje gosti uplaćuju na račun društva za naše osoblje.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Vanbilančne stavke

Društvo je u prethodnim razdobljima izdalo garanciju banci u ime povezane strane (D Resort Šibenik) u iznosu 52.811 tisuća kuna.

Događaji nakon datuma bilance

U trenutku pisanja ovog izvješća, situacija povezana sa ratom Ukrajini ostaje u bitnome nepromijenjena.

S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Značajnijim dijelom kao posljedica rata u Ukrajini, društvo je suočeno sa rastućim troškovima sirovina i materijala. Unatoč značajnom rastu cijena električne energije na tržištu, društvo ne osjeća posljedice povećanih troškova električne energije, obzirom na činjenicu da je cijena električne energije fiksirana do lipnja 2024. godine. Plin i nafta u poslovanju društva jesu sporedne sirovine, i koje kao takve ne utječu značajno na troškove društva.

Najveći utjecaj rasta cijena sirovina i materijala prisutan je u segmentu F&B, čime Društvo upravlja na najbolji mogući način. Međutim, mogućnosti Društva u potpunoj kontroli ovih troškova su ograničene, radi visokog standarda kvalitete namirnica, koje Društvo koristi.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine američki dolar aprecirao je prema euru za oko 15 %, što je imalo pozitivan utjecaj na poslovanje društva, obzirom na činjenicu da je oko 50% naših gostiju iz Sjedinjenih Američkih Država, te je aprecijacija dolara pozitivno utjecala na njihovu kupovnu moć.

Osim više navedenoga, nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Društva u 2022. godini.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić





VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18), odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Mirna Lončar Stražičić, Predsjednica Uprave, te Ivan Potkrajčić, Član Uprave daju:

IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje siječanj – rujan 2022. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

Izvještaji sadrže objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva uz opis najznačajnih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić



VILLA DUBROVNIK
hotelijsko turistički-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6

