



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

Internetske stranice Izdavatelja

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 1. KVARTAL

ZA RAZDOBLJE 01.01.2023. – 31.03.2023. GODINE

Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2023. do 31.03.2023. godine

Opći podaci

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlahu Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisano 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 9,17% dionica. Na dan 31. ožujak 2023. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna (11.016 tisuća eura prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450).

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 31.03.2023. iznosi 83.001.900,00 kuna (11.016.245,30 eura prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450) i podijeljen je na 830.019 dionica.

Struktura vlasništva na dan 31.03.2023. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,23% 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 prva tri mjeseci 2023. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel 31.03.2023., što je približno jednako datumu prošlogodišnjeg otvaranja.

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. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u prethodnoj sezoni, Društvo ne očekuje značajnije posljedice na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju budući da se njihov izostanak nadomješta 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 prva tri mjeseca 2023. godine ostvarilo 207 tisuća eura poslovnih prihoda što je značajno više u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Povećanje prihoda u odnosu na 2022. godinu posljedica je otvaranja hotela zadnji dan mjeseca ožujak, te prihoda ostvarenim prodajom i zamjenom manjeg dijela zemljišta u vlasništvu društva, u sklopu šire postignute nagodbe sa društvom Europrojekt d.o.o..

U 2023. godini hotel Villa Dubrovnik je krenuo sa radom 31. ožujka, dok je u 2022. godini otvoren od 01. travnja.

U 2023. godini ostvareno je 923 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 26%, uslijed većeg obima radova na pripremi sezone te povećanih troškova radne snage, koji su posljedica više stranih radnika koji su zaposleni ranije u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Amortizacija iznosi 268 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 41%. Navedeni pad je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa dijela imovine na niže uslijed pomicanja planirane renovacije Hotela, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine za određene dijelove smanjena u 2023. godini u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Financijski prihodi su manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 1%, pretežno uslijed smanjenja tečajnih razlika. Financijski rashodi su manji za 31% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog manjih troškova kamata i tečajnih razlika. Troškovi kamata smanjuju se otplatom kredita sukladno otplatnim planovima.

Gubitak prije oporezivanja iznosi 982 tisuća eura, u odnosu na gubitak u istom razdoblju prethodne godine od 1.180 tisuća eura.

Gubitak tekuće godine u iznosu od 982 tisuće eura niži je od gubitka u usporednom razdoblju prethodne godine za 17%, prvenstveno iz razloga jednokratne dobiti ostvarene prodajom i zamjenom zemljišta (prodajna cijena značajno viša od neto knjigovodstvenih vrijednosti zemljišta)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.03.2023.	01.01.-31.03.2022.
Poslovni prihodi	208	8
Troškovi materijala i usluga	(357)	(305)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(448)	(343)
Amortizacija	(268)	(451)
Ostali troškovi	(118)	(86)
	<hr/>	
(Gubitak)/Dobit iz poslovanja	(983)	(1.177)
Financijski prihodi	11	12
Financijski rashodi	(10)	(15)
	<hr/>	
Neto financijski rashodi	1	(3)
(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja	(982)	(1.180)
Porez na dobit	-	-
(Gubitak)/Dobit za godinu	(982)	(1.180)
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu	(982)	(1.180)
	<hr/>	
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	(1,18)	(1,42)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.03.2023.	01.01.-31.03.2022.
Ukupni prihodi	218	19
Operativna dobit	(983)	(1.177)
Neto dobit	(982)	(1.180)
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	1034%	n/p
Zarada po dionici	(1,18)	(1,42)

Na dan 31.03.2023. broj zaposlenih u Društvu iznosi 87, dok je na 31.03.2022. broj zaposlenih bio 76. Prosječan broj zaposlenih prema satima rada iznosio je 73 u prva tri mjeseca 2023. godine, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 52. S obzirom na situaciju na tržištu radne snage, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je uz povećanje osnovice izračuna plaća utjecalo na povećanje troškova 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 na 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.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo prestaje biti izloženo valutnom riziku paritetu HRK/EUR.

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.

Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva budući valutni rizik vidi kroz kretanje valutnog 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

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. S obzirom na negativan neto dug Društva na izvještajni datum, rizik likvidnosti sveden je na prihvatljivu razinu.

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.

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

01.01.23

do

31.03.23

Godina:

2023

Kvartal:

1

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

03653650

Oznaka matične
države članice

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZI68

Šifra
ustanove:

2727

Tvrka izdavatelja: VILLA DUBROVNIK D.O.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

87

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke 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

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020-500-387

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

Revizorsko društvo:

(tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)

BILANCA			
stanje na dan 31.03.2023			
u eurima			
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	13.233.202	13.678.127
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	27.071	20.919
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	27.071	20.750
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	169
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	12.194.336	12.645.413
1. Zemljište	011	1.338.219	1.320.931
2. Građevinski objekti	012	9.202.338	9.021.972
3. Postrojenja i oprema	013	362.700	379.361
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	44.580	37.883
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	1.077.334	1.708.201
8. Ostala materijalna imovina	018	169.165	177.065
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	792.009	792.009
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	792.009	792.009
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. ODGOBENA POREZNA IMOVINA	036	219.786	219.786
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	3.109.189	3.231.788
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	116.070	167.985
1. Sirovine i materijal	039	111.558	163.348
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	4.512	4.637
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	59.842	467.572
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	797
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	9.176	62.298
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	100	100
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	20.969	64.672
6. Ostala potraživanja	052	29.597	339.705
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	1.300.684	1.900.684
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	1.300.684	1.900.684
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	1.632.593	695.547
D) P LAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	29.628	48.803
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	16.372.019	16.958.718
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do	067	13.852.663	12.870.780	
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	11.016.245	11.016.245	
II. KAPITALNE REZERVE	069	511.755	511.755	
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	241.834	241.834	
1. Zakonske rezerve	071	192.479	192.479	
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	49.355	49.355	
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	2.126.722	2.082.829	
1. Zadržana dobit	084	2.126.722	2.126.722	
2. Preneseni gubitak	085	0	43.893	
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-43.893	-981.883	
1. Dobit poslovne godine	087	0	0	
2. Gubitak poslovne godine	088	43.893	981.883	
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0	
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	1.181.488	181.488	
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	1.181.488	181.488	
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	61.550	61.550	
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	0	0	
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	61.550	61.550	
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0	
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	1.202.803	3.781.407	
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	664.600	2.668.608	
7. Obveze za predujmove	116	81.599	286.087	
8. Obveze prema dobavljačima	117	155.314	516.900	
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0	
10. Obveze prema zaposlenicima	119	99.872	113.093	
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	125.751	125.397	
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	75.667	71.322	
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	73.515	63.493	
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	16.372.019	16.958.718	
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0	

RACUN DOBITI I GUBITKA					
u razdoblju 01.01.2023 do 31.03.2023					
u eurima					
Obveznik: Villa Dubrovnik 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	7.690	7.690	207.462	207.462
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	804	804	9.079	9.079
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	3.564	3.564	10.280	10.280
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	3.322	3.322	188.103	188.103
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)	007	1.184.193	1.184.193	1.189.915	1.189.915
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	304.689	304.689	356.572	356.572
a) Troškovi sirovina i materijala	010	46.599	46.599	56.944	56.944
b) Troškovi prodane robe	011	0	0	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	258.090	258.090	299.628	299.628
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	342.950	342.950	447.925	447.925
a) Neto plaće i nadnice	014	207.275	207.275	271.483	271.483
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	87.909	87.909	114.625	114.625
c) Doprinosi na plaće	016	47.766	47.766	61.817	61.817
4. Amortizacija	017	451.288	451.288	267.631	267.631
5. Ostali troškovi	018	80.146	80.146	113.931	113.931
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	5.120	5.120	3.856	3.856
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	11.557	11.557	10.674	10.674
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	8.504	8.504	9.828	9.828
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	0	0	4	4
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	3.053	3.053	842	842
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	14.590	14.590	10.104	10.104
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	9.781	9.781	9.630	9.630
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	4.809	4.809	474	474
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	19.247	19.247	218.136	218.136
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	1.198.783	1.198.783	1.200.019	1.200.019
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
XII. POREZ NA DOBIT	058	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)					
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					
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	065	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	066	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	068	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)					
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)					
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	071	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	072	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	075	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	076	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA					
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)					
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)					
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	077	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	078	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	080	0	0	0	0
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	081	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	082	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	083	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)					
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	084	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	085	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	086	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	087	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	088	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	089	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	090	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	091	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	092	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)					
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	097	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	098	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883
100	-1.179.536	-1.179.536	-981.883	-981.883	
101	0	0	0	0	

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju 01.01.2023. do 31.03.2023.

u eurima

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	-1.179.536	-981.883
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	455.927	-619.708
a) Amortizacija	003	451.288	267.631
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne	004	0	112.863
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-8.504	-9.832
e) Rashodi od kamata	007	9.781	9.630
f) Rezerviranja	008	0	-1.000.000
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	3.362	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	-723.609	-1.601.591
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	117.088	-139.591
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	298.625	292.501
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-133.248	-380.177
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-48.289	-51.915
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	-606.521	-1.741.182
4. Novčani izdaci za kamate	018	-21.037	-5.622
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-46.729
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	-627.558	-1.793.533
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	210.860
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	9.832
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	0	220.692
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-306.480	-764.205
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	-929.060	-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	-1.235.540	-1.364.205
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-1.235.540	-1.143.513
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	504.126	2.000.000
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	504.126	2.000.000
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-311.278	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-2.418	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	-313.696	0
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	190.430	2.000.000
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	-1.672.668	-937.046
E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	2.015.307	1.632.593
F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	342.639	695.547

Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2023. do 31.03.2023. godine

Opći podaci

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlahu Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisano 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 9,17% dionica. Na dan 31. ožujak 2023. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna (11.016 tisuća eura prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450).

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 31.03.2023. iznosi 83.001.900,00 kuna (11.016.245,30 eura prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450) i podijeljen je na 830.019 dionica. Nominalna vrijednost dionice iznosi 100 kuna (13,27 eura prema fiksnom tečaju konverzije).

Struktura vlasništva na dan 31.03.2023. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,23% 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 prva tri mjeseca 2023. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Značajne računovodstvene politike

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2023. do 31.03.2023. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31.12.2022. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika.

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 31.03.2023. godine imalo 87 zaposlenih dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 76. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2023. godini za period 01.01.-31.03. iznosi 73 dok je za isti period prethodne godine iznosio 52.

Značajni poslovni događaji

Na dan 1. siječnja 2023. godine. euro ja postala službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj. Fiksni tečaj konverzije određen je na 7,53450 kuna za jedan euro.

Društvo je 17. siječnja 2023. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2023. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, sa rokom povrata 31. prosinac 2023.

Trgovački sud u Dubrovniku 21. veljače 2023. donio Presudu na temelju odricanja, posl.br. P-106/2022, kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja EUROPROJEKT d.o.o. te ukinuo rješenje radi osiguranja privremenom mjerom zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina i sve provedene radnje, uz brisanje zabilježbe na nekretninama opisanima u obavijesti Društva od 14. veljače 2023. godine, a sve temeljem nagodbe sklopljene između društva i EUROPROJEKT d.o.o. Presuda i Rješenje su pravomoćni. Uspješno okončanje spora dio je cjelovitog nagodbenog rješenja, povezanog sa neoperativnim zemljištem na Svetom Jakovu ukupne površine 6.675 m², kojeg je Društvo postiglo s društvom EUROPROJEKT d.o.o. temeljem kojeg je potvrđeno vlasništvo Društva na nekretninama, te vraćena ranije uplaćena kapara u iznosu od 1.000.000,00 EUR (slovima: milijun eura). Dodatno, Društvo je zamjenom i prodajom manjih dijelova nekretnina sa vlasnicima susjednih nekretnina (koji su u partnerskom odnosu sa društvom EUROPROJEKT d.o.o. i samim time dio šire nagodbe), postigla traženu minimalnu površinu potrebnu za razvoj planiranog projekta manjih pojedinačnih luksuznih smještajnih jedinica na svim česticama u vlasništvu Društva, što ranije nije bio slučaj. Ugovori o kupoprodaji i zamjeni nekretnina sklopljeni su pod uvjetom da nositelji prava prvokupa neće koristiti prava iz čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, što je raskidni uvjet u ugovorima o zamjeni i prodaji nekretnina, no međutim ne i u samoj nagodbi, koja je pravomoćna.

Dana 27. ožujka 2023. godine radi pojednostavljenja organizacijske strukture, sklopljen je Ugovor o pripajanju između društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, kao Društva preuzimatelja i društva D Resort Šibenik, Šibenik, Obala Jerka Šizgorića 1, OIB: 55920360113, kao društva koje se pripaja, a čiji je jedini član društvo VILLA DUBROVNIK d.d. Uprava Društva uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva, donijela je Odluku o osnivanju podružnice Društva kojom VILLA DUBROVNIK d.d. osniva podružnicu u Šibeniku koja će u pravnom prometu poslovati pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Na dan 31.03.2023. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 2.668 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 2.664 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 4.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama eura)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama eura)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	664	-	3,50%*	31. listopad 2023.
Erste revolving zajam	2.000	4	2,90%	31. prosinac 2023.
Ukupno	2.664	4	/	/

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

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel 31.03.2023.

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom prva tri mjeseca 2023. godine ostvaren je negativan ukupni rezultat, u iznosu od 982 tisuće eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 219 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 1.201 tisuća eura. Ukupni prihodi u istom periodu prethodne godine su iznosili 20 tisuća eura, rashodi 1.200 tisuća eura, čime je gubitak prije oporezivanja iznosio 1.180 tisuća eura.

Poslovni prihodi u prva tri mjeseca 2023. godine iznosili su 208 tisuća eura (8 tisuća eura u 2022 godini). Poslovni prihodi manjim dijelom se odnose na prihode od prodaje od 9 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te većim dijelom (189 tisuća eura) prihodom od prodaje i zamjene manjeg dijela zemljišta koji se nalazi u neposrednoj blizini hotela, ostali poslovni prihodi iznose 10 tisuća eura.

Poslovni rashodi u prva tri mjeseca 2023. godine iznose 1.190 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 57 tisuća eura, troškovi usluga 300 tisuća eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 448 tisuća eura, amortizacija 268 tisuća eura i ostali troškovi 117 tisuća eura.

Amortizacija iznosi 268 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 41%. Navedeni pad je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa dijela imovine na niže uslijed pomicanja planirane renovacije Hotela, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine za određene dijelove smanjena za 2023. godinu., što je produžilo korisni vijek upotrebe dijela imovine za dodatnih 9 mjeseci u 2023. godini.

Financijski prihodi iznose 10 tisuća eura, dok financijski rashodi iznose 11 tisuća eura, a obje kategorije se sastoje od kamata i tečajnih razlika.

Gubitak prije oporezivanja tekuće godine iznosi 982 tisuće eura, u odnosu na gubitak u istom razdoblju prethodne godine od 1.180 tisuća eura.

Uzevši u obzir sezonalnost poslovanja Društva i činjenicu da Hotel tijekom prva tri mjeseca 2023. godine bio otvoren za goste samo jedan dan, ostvareni poslovni rezultat Društva u velikoj je mjeri pod utjecajem troškova potrebnih za pripremu sezone.

Značajan utjecaj na profitabilnost društva imaju troškovi rada, koji imaju kontinuirani trend rasta posljednjih 5 godina. 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.

Vanbilančne stavke

Društvo je u prethodnim razdobljima izdalo garanciju banci u ime povezanе strane (D Resort Šibenik) u iznosu 6.776 tisuća eura.

Događaji nakon datuma bilance

Društvo je 18. travnja 2023. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2023. godinu sklopilo još jedan Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 1 milijun €, sa rokom povrata 31. siječanj 2024. Do datuma objave financijskih izvještaja kredit je korišten u iznosu 500 tisuća eura.

Društvo je sukladno donesenim odlukama Glavne skupštine od dana 16. ožujka 2023. godine, u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku upisalo usklađenje temeljnog kapitala zbog uvođenja eura i izmjena odredaba Statuta. Nakon usklađenja temeljni kapital iznosi 10.790.247,00 EUR i podijeljen je na 830.019 redovnih dionica nominalnog iznosa 13,00 EUR.

Osim više navedenoga, nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Društva u 2023. godini.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18, 17/20, 83/21), 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 – ožujak 2023. 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 najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić