

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 3. KVARTAL 2026. GODINE
ZA RAZDOBLJE OD 1. SIJEČNJA DO 30. RUJNA 2026. GODINE

Međuzvještće Uprave za razdoblje 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine

Opći podaci

Villa Dubrovnik hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo, Vlaha 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.

U kolovozu 2021. godine Erste Plavi mirovinski fondovi, putem društva Erste d.o.o., stekli su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. dionice Društva te postali većinski vlasnici s udjelom od 89,60%. Prijenos dionica izvršen je 2. rujna 2021. godine. Tijekom 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025. godine Erste Plavi mirovinski fondovi dodatno su povećali svoj vlasnički udio kroz provedenu ponudu za preuzimanje i dokapitalizacije Društva.

U sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također steklo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik. Slijedom navedenog, Društvo je od datuma akvizicije do datuma pripajanja bilo obveznik sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja za Društvo i društvo D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički: „Grupa“).

Dana 27. ožujka 2023. godine sklopljen je Ugovor o pripajanju između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva, i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlahu Bukovca 6, OIB: 66669628743, kao društva preuzimatelja. Provedenim pripajanjem društvo D Resort Šibenik d.o.o. pripojeno je društvu VILLA DUBROVNIK d.d. radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pri čemu se sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. od 1. lipnja 2023. godine smatraju poduzetima za račun i u korist društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Nakon provedenog pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o. društvu VILLA DUBROVNIK d.d., Društvo posluje kao jedinstveni pravni subjekt te više ne postoji obveza sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja za Grupu.

Uprava Društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva, donijela je Odluku o osnivanju podružnice Društva u Šibeniku, koja u pravnom prometu posluje pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Temeljni kapital Društva na dan 30. rujna 2026. godine iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 dionica.

Društvo na dan 30. rujna 2026. godine zastupa članica Uprave Mirna Lončar Stražićić.

Osoba ovlaštena za zastupanje VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK je Erhan Hür.

Sjedište Ville Dubrovnik d.d. je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

Osnovna djelatnost Ville Dubrovnik d.d. je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Društvo upravlja hotelom Villa Dubrovnik u Dubrovniku, te preko tvrtke podružnice Villa Dubrovnik d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK, hotelom D-Resort Šibenik.

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. U periodu 01. listopada 2023. do 30. lipnja 2025. odrađena je kapitalna investicija unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

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.

Hotel D Resort je hotel s četiri zvjezdice. Hotel ima 72 sobe s ukupno 158 kreveta.

Glavne vrste usluga koje pruža hotel D Resort 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.

Struktura vlasništva na dan 30. rujna 2026. godine je sljedeća:

99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1% 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 2026. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

Društvo je dovršilo pripreme za turističku sezonu te otvorilo hotel D-Resort Šibenik 11. ožujka 2026. godine, dok je Hotel Villa Dubrovnik otvoren za goste 1. travnja 2026. godine.

U razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 15.245 tisuća eura, u odnosu na 8.750 tisuća eura u istom razdoblju prethodne godine, što predstavlja povećanje od 74,2%. Znatno povećanje prihoda u odnosu na 2025. godinu posljedica je otvaranja hotela D Resort za sezonu 2026. početkom ožujka radi organizacije jedne značajne grupe, u odnosu na prethodnu godinu kad se hotel otvorio 04. travnja, i otvaranja hotela Villa Dubrovnik koji je nakon završetka investicijskog održavanja u prethodnoj godini otvoren 01.07.2025.

Ostvareno je 8.609 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 18,5%. Povećanje poslovnih rashoda u odnosu na 2025. godinu posljedica je ranijeg otvaranja oba hotela, D Resort i Villa Dubrovnik za sezonu 2026, te porast troškova materijala i usluga, rast plaća i ostalih troškova zaposlenih.

Amortizacija iznosi 2.614 tisuća eura, što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 75,1%. Porast amortizacije rezultat je završetka kapitalne investicije hotela Villa Dubrovnik i početak korištenja imovine od 1. srpnja 2025.

EBITDA za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosi 6.636 tisuća eura, što u odnosu na ostvarenu EBITDA-u za isto razdoblje prethodne godine u iznosu od 1.486 tisuća eura predstavlja apsolutni rast od 5.151 tisuća eura, odnosno poboljšanje od 346,6%.

Financijski rashodi su veći za 540 tisuća eura, što je rast za 87,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata na kredite banaka. U 2025. godini financijski troškovi u Računu dobiti i gubitka predstavljali su isključivo troškove kamata na kredite povezane sa imovinom podružnice u Šibeniku. Slijedom otvaranja hotela Villa Dubrovnik i završetka ciklusa kapitalne investicije, kamate na bankovne kredite vezane za investiciju su se od 01.07.2025. prestali kapitalizirati i iskazuju se kao financijski troškovi u Računu dobiti i gubitka.

Dobit prije oporezivanja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosi 2.865 tisuća eura, što je u odnosu na ostvareni gubitak prije oporezivanja u istom razdoblju prethodne godine u iznosu od (624) tisuća eura poboljšanje financijskog rezultata za 3.489 tisuća eura, odnosno povećanje dobiti za 559,1%.

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.09.2026.	01.01.-30.09.2025.
Poslovni prihodi	15.245	8.750
Troškovi materijala i usluga	(3.397)	(2.764)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(3.534)	(3.118)
Amortizacija	(2.614)	(1.493)
Ostali troškovi	(1.678)	(1.382)
Dobit (gubitak) iz poslovanja	4.022	(7)
Financijski prihodi		-
Financijski rashodi	(1.157)	(617)
Neto financijski rashodi	(1.157)	(617)
Dobit (gubitak) prije oporezivanja	2.865	(624)
Porez na dobit		
Dobit (gubitak) za godinu	2.865	(624)
Ostala sveobuhvatna dobit		-
Ukupan sveobuhvatna dobit (gubitak) za godinu	2.865	(624)
Dobit (gubitak) po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	2,84	(0,69)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.09.2026.	01.01.-30.09.2025.
Ukupni prihodi	15.245	8.750
Operativna dobit (gubitak)	4.022	(7)
Neto dobit (gubitak)	2.865	(624)
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	74%	n/p
Dobit (gubitak) po dionici	2,84	(0,69)

Na dan 30. rujna 2026. godine broj zaposlenih u Društvu iznosi 179 zaposlenika, dok je na isti dan prethodne godine iznosio 195 zaposlenika. Prosječan broj zaposlenih temeljen na satima rada u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosio je 147 zaposlenika, u odnosu na 146 zaposlenika u istom razdoblju prethodne godine. Povećanje prosječnog broja zaposlenih temeljenog na satima rada posljedica je ranijeg otvaranja oba hotela za turističku sezonu 2026. godine.

Rizici u poslovanju

Globalni rizici

Poslovanje Društva izloženo je globalnim rizicima koji uključuju geopolitičke napetosti, političku nestabilnost, sigurnosne prijetnje te moguće zdravstvene i migracijske krize, na koje Društvo nema utjecaja. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na emitivnim tržištima, kao i promjene cijena roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na turističku potražnju, konkurentnost turističkog sektora i dolazak stranih gostiju. Tijekom prva tri kvartala 2026. godine globalno gospodarsko okruženje obilježila je povećana geopolitička neizvjesnost, uključujući nastavak rata u Ukrajini te eskalaciju sukoba na Bliskom istoku. Navedeni događaji povećali su neizvjesnost na međunarodnim tržištima te uzrokovali volatilnost cijena energenata i troškova prijevoza. Povećanje operativnih troškova u zrakoplovnom sektoru može rezultirati rastom cijena aviokarata, smanjenjem raspoloživih zračnih linija ili poremećajima u zračnom prometu, što može negativno utjecati na dostupnost destinacija i turističku potražnju, osobito na tržištima koja ovise o zračnom prijevozu. Nastavak geopolitičkih napetosti, moguća daljnja eskalacija sukoba te pogoršanje globalnih gospodarskih uvjeta mogli bi nepovoljno utjecati na kupovnu moć potrošača, razinu turističke potražnje i poslovne rezultate Društva.

Valutni rizik

Društvo je izloženo valutnom riziku s obzirom na to da američko tržište čini približno polovinu ukupnih prihoda. Slijedom navedenog, poslovanje Društva osjetljivo je na promjene tečaja USD/EUR. Na kretanje tečaja USD/EUR utječu brojni makroekonomski i financijski čimbenici koji nisu pod utjecajem Društva, među kojima su najznačajniji razlike u monetarnim politikama i referentnim kamatnim stopama američke središnje banke (FED) i Europske središnje banke (ESB), razlike u gospodarskom rastu SAD-a i europodručja, trgovinske politike te fiskalne politike i razine proračunskih deficita. Jačanje američkog dolara u odnosu na euro u pravilu pozitivno utječe na kupovnu moć gostiju iz SAD-a te može imati povoljan učinak na potražnju za uslugama Društva. Suprotno tome, slabljenje američkog dolara u odnosu na euro može negativno utjecati na potražnju s tog emitivnog tržišta.

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novčanih sredstava, oročenih depozita i potraživanja od kupaca te predstavlja rizik neispunjenja ugovornih obveza od strane poslovnih partnera. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu sposobnost, dok se za dio poslova primjenjuju modeli plaćanja unaprijed, sigurnosni depoziti ili naplata putem međunarodno priznatih kreditnih kartica za individualne goste. Radi ograničavanja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati izloženost prema svojim kupcima i poslovnim partnerima te procjenjuje njihovu kreditnu sposobnost. Ovisno o procjeni rizika, Društvo pribavlja odgovarajuće instrumente osiguranja naplate, poput zadužnica i mjenica, čime se smanjuje rizik nenaplativosti potraživanja.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti predstavlja rizik da Društvo neće biti u mogućnosti pravodobno podmirivati svoje financijske obveze. Upravljanje rizikom likvidnosti temelji se na održavanju odgovarajuće razine novčanih sredstava, osiguravanju raspoloživih izvora financiranja te kontinuiranom praćenju i planiranju novčanih tokova kako bi Društvo u svakom trenutku moglo podmirivati svoje dospelje obveze. Krajem 2023. godine Društvo je sklopilo ugovor o dugoročnom kreditu za refinanciranje postojećeg zaduženja podružnice u Šibeniku te financiranje projekta unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik i investicijskog održavanja, u ukupnom iznosu od 25 milijuna eura. Dugoročna ročna kredita i ugovorena fiksna kamatna stopa doprinose većoj predvidivosti budućih novčanih odljeva i smanjenju izloženosti rizicima promjene kamatnih stopa. Društvo procjenjuje da će planirani novčani tokovi iz redovnog poslovanja, uz učinke provedenih ulaganja, biti dostatni za uredno podmirivanje obveza po navedenom kreditu. Dodatno, tijekom 2025. godine provedena je dokapitalizacija u novcu, čime je dodatno ojačana kapitalna osnova i unaprijeđena likvidnosna pozicija Društva.

Regulatorni rizici

Regulatorni rizici uključuju moguće promjene poreznih, fiskalnih i drugih propisa koji uređuju poslovanje Društva. Budući da Društvo nema mogućnost utjecaja na regulatorni okvir, upravljanje ovim rizikom temelji se na kontinuiranom praćenju zakonodavnih promjena i pravodobnoj prilagodbi poslovanja. Promjene poreznih, parafiskalnih i drugih propisa mogu povećati troškove poslovanja te negativno utjecati na konkurentnost i profitabilnost Društva.

Poslovni rizici

Turizam predstavlja jednu od najznačajnijih gospodarskih grana Republike Hrvatske, a hotelijerstvo osnovnu djelatnost Društva. Poslovanje Društva obilježavaju specifičnosti turističke djelatnosti, uključujući visoku razinu fiksnih troškova, potrebu za kontinuiranim održavanjem kvalitete usluge, izraženu ovisnost o raspoloživosti kvalificirane radne snage te potrebu za stalnim prilagođavanjem ponude i prodajnih cijena tržišnim uvjetima i preferencijama gostiju. Jedan od ključnih poslovnih rizika predstavlja sezonalnost turističke potražnje, koja je uvjetovana klimatskim čimbenicima, rasporedom školskih praznika i godišnjih odmora te drugim institucionalnim i tržišnim okolnostima. Izražena sezonalnost može utjecati na iskorištenost smještajnih kapaciteta, ostvarenje prihoda i profitabilnost poslovanja. Poslovanje Društva također je izloženo promjenama gospodarskih, političkih i društvenih okolnosti u Republici Hrvatskoj i na glavnim emitivnim tržištima. Nepovoljna makroekonomska kretanja, promjene potrošačkih navika, inflacijski pritisci, poremećaji na tržištu rada, rast operativnih troškova ili smanjena potražnja za turističkim uslugama mogu negativno utjecati na poslovne rezultate Društva. Društvo navedene rizike nastoji ublažiti kontinuiranim ulaganjima u kvalitetu usluge i turističkog proizvoda, prilagodbom prodajne i cjenovne politike tržišnim uvjetima, diverzifikacijom emitivnih tržišta te aktivnim upravljanjem troškovima i ljudskim resursima.

Zaštita okoliša

Društvo u svom poslovanju primjenjuje načela održivog razvoja te kontinuirano provodi aktivnosti usmjerene na smanjenje utjecaja poslovanja na okoliš i odgovorno upravljanje prirodnim resursima.

Hotel Villa Dubrovnik od 2019. godine nositelj je međunarodnog certifikata Green Globe, a nakon provedene obnove objekta certifikat je uspješno obnovljen. Zbog kontinuiranog ispunjavanja kriterija tijekom razdoblja duljeg od pet godina hotelu je dodijeljen Gold Status. Hotel D-Resort Šibenik posjeduje međunarodni Green Key certifikat, koji potvrđuje primjenu standarda održivog upravljanja u turističkoj industriji. Navedeni certifikati podliježu redovitim provjerama i predstavljaju potvrdu usklađenosti poslovanja s definiranim okolišnim kriterijima. Društvo provodi aktivnosti usmjerene na povećanje energetske učinkovitosti, racionalno korištenje vode i drugih resursa, smanjenje količine otpada te povećanje udjela recikliranog otpada. U poslovanju se primjenjuju mjere poput optimizacije sustava navodnjavanja, sadnje autohtonih biljnih vrsta, smanjenja uporabe pesticida te nabave energetski učinkovitih uređaja. Društvo provodi Politiku zaštite okoliša i planove održivog razvoja koji su integrirani u procese upravljanja i donošenja poslovnih odluka. U postupcima nabave prednost se daje održivim proizvodima i dobavljačima koji primjenjuju odgovorne okolišne i društvene prakse. Posebna se pažnja posvećuje praćenju potrošnje energije, vode i emisija stakleničkih plinova te preventivnom održavanju opreme radi povećanja učinkovitosti i smanjenja okolišnog utjecaja. Sustav gospodarenja otpadom organiziran je u skladu s važećim propisima. Posebne kategorije otpada, uključujući otpadna ulja, ambalažu, kemikalije, papir, karton, elektronički i životinjski otpad, prikupljaju se i zbrinjavaju putem ovlaštenih sakupljača. Sustav gospodarenja otpadnim vodama provodi se putem priključenja na javni sustav odvodnje uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda, čija se kvaliteta redovito kontrolira u skladu s važećim propisima i dozvolama.

Tijekom 2026. godine Društvo nije zabilježilo ekološke incidente niti događaje koji bi imali značajan utjecaj na okoliš i poslovanje Društva.

Prilog 1.**OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:

01.01.26

do

30.09.26

Godina:

2026

Kvartal:

3

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

03653650

Oznaka matične
države članice

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZl68

Šifra
ustanove:

2727

Tvrta 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)

179

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrte ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni
servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrta knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:

Mario Brkić

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

020-500-387

Adresa e-pošte:

mbrkic@villa-dubrovnik.hr

Revizorsko društvo:

(tvrta revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)

BILANCA			
stanje na dan 30.09.2026			
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	0,00	0,00
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	47.522.908,22	47.270.588,88
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	256.812,85	271.344,01
1. Izdaci za razvoj	004	0,00	0,00
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	256.812,85	271.344,01
3. Goodwill	006	0,00	0,00
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0,00	0,00
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0,00	0,00
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0,00	0,00
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	45.244.283,55	44.977.433,05
1. Zemljište	011	1.322.561,97	1.322.561,97
2. Građevinski objekti	012	29.737.993,26	29.827.853,98
3. Postrojenja i oprema	013	6.486.819,60	6.150.131,29
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	5.618.970,37	5.564.793,12
5. Biološka imovina	015	0,00	0,00
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0,00	0,00
7. Materijalna imovina u pripremi	017	183.831,22	279.448,26
8. Ostala materijalna imovina	018	1.894.107,13	1.832.644,43
9. Ulaganje u nekretnine	019	0,00	0,00
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar	022	0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0,00	0,00
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0,00	0,00
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0,00	0,00
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0,00	0,00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	034	0,00	0,00
4. Ostala potraživanja	035	0,00	0,00
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	2.021.811,82	2.021.811,82
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	5.140.336,29	7.416.870,48
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	494.614,95	555.926,96
1. Sirovine i materijal	039	428.274,93	480.560,33
2. Proizvodnja u tijeku	040	0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	041	0,00	0,00
4. Trgovačka roba	042	66.340,02	75.366,63
5. Predujmovi za zalihe	043	0,00	0,00
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0,00	0,00
7. Biološka imovina	045	0,00	0,00
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	757.129,00	1.648.333,25
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	049	84.350,92	1.414.845,66
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	99,54	99,54
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	22.341,65	24.919,09
6. Ostala potraživanja	052	650.336,89	208.468,96
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0,00	0,00
9. Ostala financijska imovina	062	0,00	0,00
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	3.888.592,34	5.212.610,27
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	175.573,35	435.955,86
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	52.838.817,86	55.123.415,22
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0,00	0,00

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)	067	17.210.200,45	20.075.498,78
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	13.123.058,00	13.123.058,00
II. KAPITALNE REZERVE	069	6.904.886,31	6.904.886,31
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	306.682,29	306.682,29
1. Zakonske rezerve	071	257.327,20	257.327,20
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0,00	0,00
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0,00	0,00
4. Statutarne rezerve	074	0,00	0,00
5. Ostale rezerve	075	49.355,09	49.355,09
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0,00	0,00
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077	0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0,00	0,00
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0,00	0,00
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0,00	0,00
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0,00	0,00
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0,00	0,00
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083	0,00	0,00
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084	78.291,04	-3.124.426,15
1. Zadržana dobit	085	78.291,04	0,00
2. Preneseni gubitak	086	0,00	3.124.426,15
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087	-3.202.717,19	2.865.298,33
1. Dobit poslovne godine	088	0,00	2.865.298,33
2. Gubitak poslovne godine	089	3.202.717,19	0,00
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090	0,00	0,00
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091	0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092	0,00	0,00
2. Rezerviranja za porezne obveze	093	0,00	0,00
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094	0,00	0,00
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095	0,00	0,00
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096	0,00	0,00
6. Druga rezerviranja	097	0,00	0,00
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098	31.518.631,14	29.562.132,64
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099	0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100	0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101	0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102	0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103	29.814.000,00	27.773.000,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104	0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	105	0,00	0,00
8. Obveze prema dobavljačima	106	0,00	0,00
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107	0,00	0,00
10. Ostale dugoročne obveze	108	1.704.631,14	1.789.132,64
11. Odgođena porezna obveza	109	0,00	0,00
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110	3.997.817,27	5.336.662,17
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111	0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112	0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113	0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114	0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115	1.200,00	1.200,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116	2.008.381,14	2.154.692,48
7. Obveze za predujmove	117	292.235,15	1.182.858,93
8. Obveze prema dobavljačima	118	1.092.254,07	960.939,07
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119	0,00	0,00
10. Obveze prema zaposlenicima	120	197.131,85	336.703,76
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121	257.180,60	541.260,00
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122	0,00	0,00
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123	0,00	0,00
14. Ostale kratkoročne obveze	124	149.434,46	159.007,93
E) ODGOĐENO PLACANJE TROŠKOVA PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125	112.169,00	149.121,63
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126	52.838.817,86	55.123.415,22
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127	0,00	0,00

RAČUN DOBITI I GUBITKA u razdoblju 01.01.2026 do 30.09.2026					
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	8.749.764,32	7.270.374,04	15.245.016,14	9.324.435,12
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodi od prodaje	003	8.604.206,87	7.192.869,12	15.147.825,13	9.283.458,49
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	145.557,45	77.504,92	97.191,01	40.976,63
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	8.757.706,50	4.189.932,76	11.222.993,38	4.592.661,21
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	2.765.404,74	1.555.737,03	3.396.613,54	1.521.843,31
a) Troškovi sirovina i materijala	010	1.074.909,81	720.849,94	1.438.862,83	716.031,04
b) Troškovi prodane robe	011	39.124,87	30.767,22	50.157,14	33.737,18
c) Ostali vanjski troškovi	012	1.651.370,06	804.119,87	1.907.593,57	772.075,09
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	3.118.483,46	1.258.268,58	3.533.806,96	1.354.566,89
a) Neto plaće i nadnice	014	1.941.723,25	782.550,91	2.145.542,60	820.212,73
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	768.689,11	312.940,63	899.784,16	346.842,77
c) Doprinosi na plaće	016	408.071,10	162.777,04	488.480,20	187.511,39
4. Amortizacija	017	1.492.678,47	705.074,83	2.614.337,97	898.125,20
5. Ostali troškovi	018	1.166.706,00	616.387,16	1.627.836,06	815.047,64
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0,00	0,00	0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0,00	0,00	0,00	0,00
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0,00	0,00	0,00	0,00
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Druga rezerviranja	028	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Ostali poslovni rashodi	029	214.433,83	54.465,16	50.398,85	3.078,17
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	396,18	12,04	502,04	14,78
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	20,42	11,92	20,19	14,78
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	375,76	0,12	481,85	0,00
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	039	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Ostali financijski prihodi	040	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	616.768,09	403.491,12	1.157.226,47	391.356,99
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	614.991,86	403.471,41	1.154.838,24	391.356,99
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	1.776,23	19,71	2.388,23	0,00
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Ostali financijski rashodi	048	0,00	0,00	0,00	0,00
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0,00	0,00	0,00	0,00
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0,00	0,00	0,00	0,00
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	8.750.160,50	7.270.386,08	15.245.518,18	9.324.449,90
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	9.374.474,59	4.593.423,88	12.380.219,85	4.984.018,20
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	-624.314,09	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0,00	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-624.314,09	0,00	0,00	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	058	0,00	0,00	0,00	0,00
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	-624.314,09	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0,00	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-624.314,09	0,00	0,00	0,00

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0,00	0,00	0,00	0,00
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0,00	0,00	0,00	0,00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0,00	0,00	0,00	0,00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0,00	0,00	0,00	0,00
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0,00	0,00	0,00	0,00
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	-624.314,09	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 096)	087	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	089	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	090	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	091	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	092	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	093	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	094	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Promjene fer vrijednosti terminkskih elemenata terminkskih ugovora	095	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	097	0,00	0,00	0,00	0,00
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 097)	098	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+098)	099	-624.314,09	2.676.962,20	2.865.298,33	4.340.431,70
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	100	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	101	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	102	0,00	0,00	0,00	0,00

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2026. do 30.09.2026.

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	-624.314,09	2.865.298,33
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	2.099.942,53	3.769.537,85
a) Amortizacija	003	1.492.678,47	2.614.337,97
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-7.727,80	361,64
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0,00	0,00
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0,00	0,00
e) Rashodi od kamata	007	614.991,86	1.154.838,24
f) Rezerviranja	008	0,00	0,00
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0,00	0,00
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0,00	0,00
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	1.475.628,44	6.634.836,18
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-539.313,55	-49.260,81
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	924.435,54	1.666.433,24
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-1.150.267,61	-1.654.382,04
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-313.481,48	-61.312,01
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0,00	0,00
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	936.314,89	6.585.575,37
4. Novčani izdaci za kamate	018	-1.096.560,71	-1.116.640,20
5. Plaćeni porezi na dobit	019	0,00	0,00
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	-160.245,82	5.468.935,17
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	12.110,00	0,00
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0,00	0,00
3. Novčani primici od kamata	023	0,00	0,00
4. Novčani primici od dividendi	024	0,00	0,00
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0,00	0,00
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0,00	0,00
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	12.110,00	0,00
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-7.220.472,91	-2.209.622,42
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0,00	0,00
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0,00	0,00
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0,00	0,00
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0,00	0,00
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-7.220.472,91	-2.209.622,42
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-7.208.362,91	-2.209.622,42
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0,00	0,00
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	3.106.453,14	0,00
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	8.660.475,37	0,00
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0,00	0,00
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	11.766.928,51	0,00
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-1.594.000,00	-1.892.000,00
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0,00	0,00
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-41.064,45	-43.294,82
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0,00	0,00
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0,00	0,00
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-1.635.064,45	-1.935.294,82
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	10.131.864,06	-1.935.294,82
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0,00	0,00
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	2.763.255,33	1.324.017,93
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	1.226.859,66	3.888.592,34
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	3.990.114,99	5.212.610,27

[illegible]

Bilješke uz financijske izvještaje za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. 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.

U kolovozu 2021. godine Erste Plavi mirovinski fondovi, putem društva Erste d.o.o., stekli su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. dionice Društva te postali većinski vlasnici s udjelom od 89,60%. Prijenos dionica izvršen je 2. rujna 2021. godine. Tijekom 2021., 2022., 2023., 2024. i 2025. godine Erste Plavi mirovinski fondovi dodatno su povećali svoj vlasnički udio kroz provedenu ponudu za preuzimanje i dokapitalizacije Društva.

U sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također steklo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik. Slijedom navedenog, Društvo je od datuma akvizicije do datuma pripajanja bilo obveznik sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja za Društvo i društvo D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički: „Grupa“).

Dana 27. ožujka 2023. godine sklopljen je Ugovor o pripajanju između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva, i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlahu Bukovca 6, OIB: 66669628743, kao društva preuzimatelja. Provedenim pripajanjem društvo D Resort Šibenik d.o.o. pripojeno je društvu VILLA DUBROVNIK d.d. radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pri čemu se sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. od 1. lipnja 2023. godine smatraju poduzetima za račun i u korist društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Nakon provedenog pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o. društvu VILLA DUBROVNIK d.d., Društvo posluje kao jedinstveni pravni subjekt te više nema obvezu sastavljanja konsolidiranih financijskih izvještaja.

Uprava Društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva, donijela je Odluku o osnivanju podružnice Društva u Šibeniku, koja u pravnom prometu posluje pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Temeljni kapital Društva na dan 30. rujna 2026. godine iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 dionica.

Društvo na dan 30. rujna 2026. godine zastupa članica Uprave Mirna Lončar Stražićić.

Osoba ovlaštena za zastupanje VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK je Erhan Hür.

Na dan 30. rujna 2026. Villa Dubrovnik d.d. kontrolirana je od strane društva ERSTE d.o.o. - društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima (koje upravlja Društvom u ime i za račun sljedećih mirovinskih fondova: Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, Erste Plavi Expert - dobrovoljni mirovinski fond, Zatvoreni dobrovoljni cestarski mirovinski fond, Erste zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Nestle zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Pošta zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Policijski zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Arena Mudra Mirovina zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond), registriranog u Hrvatskoj, Ivana Lučića 2A, koje je ujedno i krajnje matično društvo. Dionice Društva uvrštene su u kotaciju javnih dioničkih društava na Zagrebačkoj burzi.

Sjedište Ville Dubrovnik d.d. je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

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. U razdoblju od 1. listopada 2023. do

30. lipnja 2025. godine provedena je kapitalna investicija unutarnjeg uređenja i investicijskog održavanja interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

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.

Hotel D Resort je hotel s četiri zvjezdice. Hotel ima 72 sobe s ukupno 158 kreveta.

Glavne vrste usluga koje pruža hotel D Resort 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.

Struktura vlasništva na dan 30. rujna 2026. godine je sljedeća:

99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1% 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 2026. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Uprava i Nadzorni odbor Društva

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Članica Uprave

Nadzorni odbor

Senka Fekeža Klemen – predsjednica Nadzornog odbora

Nataša Ivanović – zamjenica predsjednice Nadzornog odbora

Borislav Maletić – član Nadzornog odbora

Krešimir Gunjača – član Nadzornog odbora

Značajne računovodstvene politike

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2026. do 30.09.2026. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31. prosinca 2025. godine nije bilo promjena ključnih računovodstvenih politika. Tijekom 2026. godine Društvo je provelo manju promjenu računovodstvene procjene vijeka trajanja pojedinih komponenti dugotrajne imovine, na način da je blago produžen vijek trajanja, što će se odraziti na smanjenje troška amortizacije u budućim razdobljima. Iako je ukupni trošak amortizacije viši u prva tri kvartala 2026. godine u odnosu na usporedno razdoblje 2025. godine, razlog istome je početak obračuna amortizacije od 1. srpnja 2025. nakon stavljanja imovine u upotrebu. Korištene stope amortizacije u prva tri kvartala 2026. godine, radi promjene računovodstvene procjene vijeka trajanja materijalne imovine su blago niže u odnosu na one koje su korištene u istom periodu 2025. godine.

Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima

Posljednji financijski izvještaji dostupni su na web stranici društva <https://www.villa-dubrovnik.hr/hr/for-investors/>

Nastavak poslovanja

Uprava Društva procjenjuje da ne postoje okolnosti koje bi dovodile u pitanje sposobnost Društva da nastavi poslovati u doglednoj budućnosti te su financijski izvještaji sastavljeni uz primjenu pretpostavke vremenski neograničenog poslovanja.

Zaposlenici

Društvo je na dan 30. rujna 2026. godine imalo 179 zaposlenika, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenika iznosio 195. Prosječan broj zaposlenih temeljen na satima rada u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosio je 147 zaposlenika, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 146 zaposlenika.

Značajni poslovni događaji

Član Uprave Društva Ivan Potkrajčić podnio je dana 13. veljače 2026. godine ostavku na mjesto člana Uprave, s učinkom zaključno s danom 31. svibnja 2026. godine.

Na dan 30. rujna 2026. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 29.928 tisuća eura, od čega se 29.814 tisuća eura odnosi na obveze po glavnici kredita, dok se 114 tisuća eura odnosi na obveze po kamatama.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u 000 eura)	Iznos dospjelih kamata (u 000 eura)	Datum dospijeća
Erste zajam 5121731189	23.250	95	30. rujan 2034.
Erste zajam 5125276320	4.464	19	30. rujan 2034.
HPB zajam 210/2024-DPVPJS	2.100	-	30. rujan 2029.
Ukupno	29.814	114	/

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

U razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine ostvaren je pozitivan rezultat prije oporezivanja u iznosu od 2.865 tisuća eura, kao rezultat ukupnih prihoda u iznosu od 15.245 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu od 12.380 tisuća eura. U istom razdoblju prethodne godine ukupni prihodi iznosili su 8.750 tisuća eura, ukupni rashodi 9.374 tisuća eura, dok je gubitak prije oporezivanja iznosio (624) tisuća eura.

Poslovni prihodi u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosili su 15.245 tisuća eura (8.750 tisuća eura u istom razdoblju 2025. godine). Poslovni prihodi najvećim se dijelom odnose na prihode od prodaje u iznosu od 15.148 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge turističke agencije), dok se preostali dio odnosi na ostale poslovne prihode u iznosu od 97 tisuća eura, od čega se 64 tisuće eura odnosi na prihode od zakupa nekretnina, 22 tisuće eura na prihode od naplate štete, 6 tisuća eura na prihode od naknadnih odobrenja, 4 tisuće eura na prihode od prefakturiranih troškova te 1 tisuću eura na ostale poslovne prihode.

Poslovni rashodi u razdoblju od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznose 11.223 tisuća eura, od čega se 1.489 tisuća eura odnosi na troškove materijala i robe, 1.908 tisuća eura na troškove usluga, 3.534 tisuća eura na troškove osoblja te 1.678 tisuća eura na ostale troškove. Trošak amortizacije iznosi 2.614 tisuća eura.

Financijski prihodi iznose 0,5 tisuće eura, dok financijski rashodi iznose 1.157 tisuća eura. Financijski prihodi najvećim se dijelom odnose na prihode od tečajnih razlika, dok se financijski rashodi najvećim dijelom odnose na troškove kamata te manjim dijelom na troškove tečajnih razlika.

Dobit prije oporezivanja za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine iznosi 2.865 tisuća eura, u odnosu na gubitak prije oporezivanja od (624) tisuća eura ostvaren u istom razdoblju prethodne godine.

U prvih devet mjeseci 2026. godine Društvo je ostvarilo poslovne rezultate iznad usvojenih planova i proračunskih očekivanja. Na ostvarene rezultate pozitivno je utjecalo operativno poslovanje u promatranom razdoblju te povoljniji uvjeti poslovanja u odnosu na prethodnu godinu.

Poseban doprinos očekivanom poboljšanju poslovnih rezultata predstavlja činjenica da će Hotel Villa Dubrovnik u 2026. godini poslovati tijekom cijele turističke sezone, dok je u 2025. godini poslovao ograničeno zbog provedbe investicijskih aktivnosti. Trenutna procjena rezultata za ostatak sezone, osobito za Hotel Villa Dubrovnik, ukazuje na pozitivna očekivanja Uprave u pogledu ostvarenja planiranih poslovnih ciljeva za 2026. godinu.

Vanbilančne stavke

Društvo nema vanbilančnih stavki.

Događaji nakon datuma bilance

Društvo nije imalo značajnih događaja nakon datuma bilance.

Članica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražićić

Na temelju članka 468. stavka 2. Zakona o tržištu kapitala (NN 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24, 126/25, 45/26), odgovorna osoba za sastavljanje financijskih izvještaja, Mirna Lončar Stražičić, članica Uprave, daje sljedeću:

IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju, financijski izvještaji Društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 1. siječnja do 30. rujna 2026. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja te daju istinit i objektivni prikaz imovine i obveza, financijskog položaja i rezultata poslovanja Društva.

Izvještaji sadrže objektivni prikaz razvoja i rezultata poslovanja te položaja Društva, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Članica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić