

VILLA DUBROVNIK d.d.

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA
31. PROSINCA 2024.**

Sadržaj

VILLA DUBROVNIK D.D.

GODIŠNJE IZVJEŠĆE I IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA NA DAN 31. PROSINCA 2024.
ZAJEDNO S DODATNIM DOKUMENTIMA

Sadržaj

1. Izvješće posloводства
2. Izvješće neovisnog revizora
3. Izjava o odgovornosti Uprave
4. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
5. Izvještaj o financijskom položaju
6. Izvještaj o promjenama kapitala
7. Izvještaj o novčanim tokovima
8. Bilješke uz financijske izvještaje
9. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja
10. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja
11. Odluka Uprave o pokriću gubitaka
12. Odluka Nadzornog odbora o utvrđivanja godišnjih izvješća Društva za 2024. godinu
13. Odluka Nadzornog odbora o pokriću gubitaka

Napomena: Izvještaj u PDF formatu je neslužbeni izvještaj dok je službena verzija godišnjeg izvještaja, sukladno Zakonu o tržištu kapitala, pripremljena i javno dostupna sukladno jedinstvenom elektroničkom formatu za izvještavanje (ESEF - European Single Electronic Format).

Dubrovnik, travanj 2025.

Izvešće posloводства

UVOD

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

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

Društvo na dan 31.12.2024. zastupaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, predsjednica Uprave i gospodin Ivan Potkrajčić, Član Uprave.

Osnovna djelatnost Društva 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.

RAZVOJ DRUŠTVA

U kolovozu 2021. Erste Plavi mirovinski fondovi su 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., tijekom 2022. i 2023. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,28% dionica. Na dan 31. prosinca 2024. godine Društvo je imalo izdano 902.273 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 11.730 tisuća eura.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički "Grupa"), od datuma akvizicije do datuma ovogodišnjeg pripajanja, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen 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, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Izvješće posloводства

RAZVOJ DRUŠTVA (nastavak)

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.

Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje, čime je postupak pripajanja pravomoćno zaključen.

Na dan 31. prosinca 2024. godine struktura vlasništva Ville Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: 98,88% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1,12% ostali dioničari.

Društvo je, s dva izuzetna hotela u svom sastavu, Villa Dubrovnik i D Resort Šibenik, postavilo ambiciozne ciljeve u razvoju turističkog proizvoda visoke razine kvalitete, primjenjujući najviše međunarodne standarde. Villa Dubrovnik, smještena istočno od dubrovačke stare gradske jezgre, primjer je luksuza i elegancije, dok se D Resort Šibenik, kao dizajnerski boutique hotel, može pohvaliti nezaboravnim pogledom na staru jezgru Šibenika iz svoje pozicije u luksuznoj marini. Oba hotela su poznata po svojim sofisticiranim uslugama i ekskluzivnim lokacijama uz Jadransko more, privlačeći goste u potrazi za ekskluzivnim i autentičnim doživljajem.

Arhitektura oba hotela harmonično se uklapa u okolni pejzaž, dok interijeri odražavaju lokalnu kulturnu baštinu kroz kombinaciju modernog luksuza i tradicionalnih elemenata. S ukupno 128 smještajnih jedinica i 169 djelatnika u vrhuncu turističke sezone, Društvo je posvećeno održavanju visokih standarda u turističkoj industriji.

Pridruživanjem prestižnim grupacijama luksuznih hotela Leading Hotels of the World (Villa Dubrovnik) i Small Luxury Hotels of the World (D Resort Šibenik) kao i prestižnim udruženjima luksuznih turističkih agencija poput Virtuoso, American Express Fine Hotels & Resorts, Signature Travel Network, Traveller Made te Mr. & Mrs. Smith, Društvo je steklo međunarodno priznanje. Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim nacionalnim i međunarodnim priznanjima, dok je 2019. godine društvo steklo certifikat Green Globe za unapređenje ekološke prakse.

Nadzorni odbor Društva 11. rujna 2023. dao odobrenje na okvirni plan investicijskog ulaganja za 2023./2024. godinu (Capex), koji uključuje kapitalnu investiciju unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik. Odobrena investicija odnosi se na unutarnje uređenje s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Kapitalna investicija započela je u listopadu 2023. Radovi na investicijskom održavanju hotela Villa Dubrovnik još su u tijeku, te hotel Villa Dubrovnik nije ostvarivao prihode iz poslovanja u 2024. godini, što je značajno utjecalo na poslovni rezultat i ukupne prihode društva, pošto je predmetni hotel najznačajnija imovina društva za ostvarivanje prihoda i generiranje pozitivnog poslovnog rezultata. Kompleksnost građevinskih radova i radova opremanja prilikom razvoja luksuznog proizvoda zahtijevali su prolongaciju otvaranja hotela. S obzirom da su u tijeku finalni radovi uređenja interijera, očekujemo otvaranje hotela tijekom sezone 2025. godine. O točnom terminu otvaranja Društvo će pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost.

FINANCIJSKI POKAZATELJI

Bitno je napomenuti kako je Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik prestala biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Prema datumu pripajanja 01.06.2023. u računu dobiti i gubitka za period 01. siječnja 2024. do 31. prosinca 2024. prikazuju se dvanaestomjesečni prihodi i rashodi ostvareni u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort. Za isto razdoblje prethodne godine prikazuju se rezultati samo hotela Villa Dubrovnik za prvih pet mjeseci, a za period lipanj-prosinac rezultati oba hotela. Stoga, financijski izvještaji nisu u potpunosti usporedivi.

Izvješće posloводства

FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)

Bilanca na dan 31.prosinca 2024. i 31.prosinca 2023. prikazuje zajedničku pripojenu bilancu.

U 2024. godini ostvareni su negativni financijski rezultati. Hotel Villa Dubrovnik nije otvoren uslijed radova na investicijskom održavanju, te nije ostvarivao prihode iz poslovanja u 2024. godini, što je značajno utjecalo na poslovni rezultat i ukupne prihode društva. Hotel Villa Dubrovnik je najznačajnija imovina društva za ostvarivanje prihoda i generiranje pozitivnog poslovnog rezultata. Realizacijom značajne investicije u hotel Villa Dubrovnik Društvo će značajno povećati kvalitetu usluge čime će biti stvoreni preduvjeti za daljnji financijski rast rezultata u dugom roku.

Ukupni prihodi

Društvo je u 2024. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 4.524 tisuća eura ili 61% manje u odnosu na 2023. godinu.

Ukupni poslovni prihod

U 2024. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 4.522 tisuća eura ili 60% manje u odnosu na 2023. godinu.

Prihodi od prodaje

U 2024. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 2.641 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića iznosio 1.341 tisuća eura. U 2023. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 8.127 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića Društva iznosio 2.146 tisuća eura. Ostali poslovni prihodi prodaje Društva u 2024. godini iznosili su 311 tisuća eura, a u 2023. godini 893 tisuća eura.

Operativni troškovi Društva u 2024. godini su iznosili 8.314 tisuća eura, dok u 2023. godini iznose 9.691 tisuća eura. Trošak zaposlenika Društva za 2023. godinu koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz i na plaću Društva za 2023. godinu bio je 3.063 tisuća eura, a u 2024. godini iznosi 3.350 tisuća eura. Troškovi su se regulirali prema kretanju prihoda, veliki utjecaj na troškove u 2024. godini je imalo smanjeni obim posla uslijed neotvaranja hotela Villa Dubrovnik, inflacija, rast troškova radne snage.

Društvo nastoji držati troškove unutar poslovnog plana svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju. Pri usvajanju poslovnih planova, Društvo nastoji kvalitetno predvidjeti kretanje troškova, i napraviti optimalan balans između njihova rasta, mogućnosti ostvarenja rasta prihoda i posljedičnog održavanja i povećanja profitabilnosti.

Izvještajna EBITDA u 2024. godini iznosi negativnih (2.269) tisuće eura, u odnosu na ostvarenu EBITDA 2023. godine u iznosu 3.959 tisuća eura, što je apsolutni pad u iznosu 6.228 tisuće eura. Budući da je u 2023. godini u Računu dobiti i gubitka iskazano poslovanje hotela Villa Dubrovnik, a jedino za period lipanj-prosinac hotela u Šibeniku, a u izvještaju za 2024. godinu, osim poslovanja hotela Villa Dubrovnik, iskazan je i rezultat hotela D Resort od 1. siječnja 2024 do 31. prosinca 2024, te da se hotel Villa Dubrovnik u 2024. godini nije otvorio za sezonu uslijed projekta investicijskog održavanja, izvještajni brojevi nisu usporedivi i ne prikazuju pravu sliku kretanja profitabilnosti između dva izvještajna razdoblja.

Izvješće posloводства

IZLOŽENOST RIZICIMA

Društvo je izloženo različitim rizicima koji su zajednički za turističku industriju i podložni su promjenama svojstvenim za turističku industriju.

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na geopolitičke rizike, 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, imale su negativan efekt na troškove financiranja društva (unatoč novijem početku snižavanja kamatnih stopa dugoročan efekt na troškove financiranja društva imati će inflacijska kretanja), kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Uz samu ekonomsku nesigurnost, geopolitička situacija u svijetu prilično je nestabilna obzirom na ratove u Ukrajini, sukob Palestine i Izraela, te nedavni konflikti Irana i Izraela pridonose konstantnoj prijetnji širenja sukoba na Bliskom istoku. Odnosi dvije najveće ekonomske sile svijeta SAD-a i Kine, također su na najnižim razinama u nekoliko posljednjih desetljeća, što geopolitičku situaciju čini još nestabilnijom.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku.

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 negativne 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. Društvo je krajem 2023. godine potpisalo Ugovor o dugoročnom kreditu za refinanciranje postojećeg kredita podružnice u Šibeniku i financiranje projekta unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik sa investicijskim održavanjem u ukupnom iznosu 25 milijuna eura. Unatoč značajnom iznosu financijskog duga, fiksna kamatna stopa i duga ročnost povrata kredita od 10 godina garantiraju minimizaciju rizika likvidnosti u budućim razdobljima, pošto su realni planirani novčani tijekovi koje će društvo biti u mogućnosti ostvarivati nakon provođenja ulaganja u hotel Villa Dubrovnik značajno viši od budućih odljeva za otplate kredita.

Izvješće posloводства

IZLOŽENOST RIZICIMA (nastavak)

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.

ZAŠTITA OKOLIŠA

Društvo se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Hotel Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj, dok hotel D Resort Šibenik posjeduje prestižni Green key certifikat što je standard za izvrsnost u području ekološke odgovornosti i održivog poslovanja u turističkoj industriji. Ova visoko vrijedna priznanja koja se obnavljaju na godišnjoj razini predstavljaju obvezu poduzeća da se pridržava strogih kriterija i ispunjava niz visokih standarda ekoloških zahtjeva.

D Resort Šibenik kontinuirano radi na edukaciji osoblja i podizanju svjesnosti o važnosti održivosti i zaštiti okoliša kroz sastanke, te svake godine donosi godišnji akcijski plan koji je i ostvaren za 2024. godinu. Između ostalog izdvajamo:

- Smanjenje potrošnje vode u sustavu navodnjavanja za 5%, te nadogradnju istog
- Sadnju autohtonih kultura na dodatnih 10% iskoristive površine
- Smanjenje uporabe pesticida za 10% u odnosu na godinu ranije
- Svi novokupljeni uređaji su A razreda energetske učinkovitosti

Villa Dubrovnik d.d. integralni je dio zajednice koja njeguje tradiciju zaštite okoliša. Naša filozofija, utemeljena na renesansnoj ideji "Jedinstva čovjeka i prirode", odražava se u bogatoj baštini gradova u kojima poslujemo, Dubrovnik i Šibenik, koja su pod zaštitom UNESCO-a. Kao istaknuti predstavnici jedinstvenog kulturnog i ekološkog krajolika, duboko smo posvećeni očuvanju okoliša i promicanju dobrobiti ne samo sadašnjih, već i budućih generacija.

Izvješće posloводства

ZAŠTITA OKOLIŠA (nastavak)

Naša ekološka odgovornost ogleda se u čvrstom pridržavanju nacionalnih i međunarodnih zakona o okolišu, te nastojanju da smanjimo potrošnju vode, energije, papira i drugih resursa. Aktivno se bavimo upravljanjem otpadom, smanjujući ukupnu količinu otpada te povećavamo stopu njegova recikliranja. U našem poslovanju dajemo prednost upotrebi obnovljivih materijala i ekoloških kemijskih proizvoda

koji nisu štetni za okoliš. Osim toga, educiramo naše goste o ekološki prihvatljivim proizvodima i praksama koje su poželjne u našoj lokalnoj zajednici.

Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju.

Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva.

Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže. Društvo kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC.

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO₂ i uključuje raspodjelu emisija. Hotel Villa Dubrovnik ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO₂ - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2024. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

Izvješće posloводства

ZAPOSLENICI

Tijekom 2024. godine, Villa Dubrovnik d.d. je zapošljavala prema satima rada u prosjeku 136 radnika (2023.: 124). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2024. godine bio je 106, od kojih je 67 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenika Društva na kraju godine se povećao za 3 u odnosu na 31. prosinca 2023. godine, dok se prosječni broj zaposlenih povećao za 12. Najznačajniji utjecaj povećanja rezultat je pripajanja D Resort Šibenik d.o.o. i usporedivosti sa prošlom godinom te neotvaranje hotela Villa Dubrovnik. Budući da je odluka o neotvaranju donesena kada su već bili zaposleni svi sezonski zaposlenici odlučeno je da će se svi zadržati odnosno da im se neće raskidati ugovori. Takva odluka je rezultat stanja na tržištu rada odnosno tendencije da se ne izgube dugogodišnji sezonski zaposlenici. Neto plaće, doprinosi i porezi plaćaju se pravovremeno. Osim toga, zaposlenici su osigurani od nezgode na radu, uplaćuju im se odgovarajuće nagrade, otpremnine i novčane potpore u slučaju dugotrajnog bolovanja.

Kroz sezonu 2024. godine Društvo je u oba hotela ukupno zapošljavalo do 169 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj, a usporedno se prilagodilo reguliranju troškova radne snage.

Sezonalnost hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru. Društvo zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja. Kao mjeru zadržavanja kvalitetnih zaposlenika, zaposlenicima se nude devetomjesečni ugovori (jer tada ostvaruju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje ostala 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste preraspodjelu, odnosno svoje slobodne dane koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati, i/ili godišnji odmor.

Villa Dubrovnik potpisnica je Kolektivnog ugovora ugostiteljstva. Ne postoji interni kolektivni ugovor. Također, Villa Dubrovnik nema sindikat radnika.

Svi sezonski zaposlenici koji nisu iz mjesta odredišta hotela imaju pravo na smještaj. Smještaj za zaposlenike opremljen je svim potrebštinama koje će im boravak učiniti ugodnijim (televizija, internet, kuhinja sa svim aparatima, blizina autobusne stanice, itd.). Za određene zaposlenike koji uspiju sami pronaći smještaj u Dubrovniku ili Šibeniku, postoji mogućnost primanja naknade za smještaj u obliku dodatka na plaću.

Svi sezonski zaposlenici prolaze uvodnu edukacijsku orijentaciju kako bi zadovoljili visokim standardima hotela. Nakon orijentacijske obuke prolaze obuke unutar svojih odjela nakon čega postaju neovisni na svojim pozicijama. Svi sezonski zaposlenici imaju probni rad od 2 mjeseca. Nakon ovog roka menadžer im daje povratne informacije o njihovom radu.

Uz obuku novih zaposlenika, kako bi se održali visoki standardi usluge, tijekom veljače kao priprema za novu sezonu održavaju se treninzi usavršavanja, što uključuje razvijanje voditeljskih vještina za menadžere na svim razinama i obuku djelatnika koji su zaposleni za neodređeno ili imaju ugovor na godinu dana. Svi zaposlenici upoznati su s etičkim kodeksom koji služi kao osnova za ponašanje zaposlenika u hotelu. U skladu s hrvatskim Zakonom o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

Izvješće posloводства

INVESTICIJE

Uprava društva tijekom 2023. godine donijela je odluku o provođenju projekta unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem hotela Villa Dubrovnik koji uključuje kompletno unutarnje uređenje soba i zajedničkih prostora. Radovi su u tijeku od listopada 2023. Ulaganje u hotel je posljedica identifikacije tržišne prilike dodatnog rasta prihoda i profitabilnosti u Luxury segmentu hotelijerstva. Nakon rješenja imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova oko neoperativnog zemljišta na Svetom Jakovu ukupne površine 6.675 m² sa tvrtkom Europrojekt d.o.o. te zamjene i prodaje manjeg broja kvadrata zemljišta sa privatnim vlasnicima, Uprava Društva donijela je odluku o razvoju projekta manjih luksuznih smještajnih jedinica na zemljištu u vlasništvu društva.

Uprava društva tijekom 2024. godine donijela je odluku o realizaciji investicijskog projekta uređenja plaže ispred poluotoka D-Resort Šibenik, čija je provedba planirana za 2026. godinu. Ova investicija ima za cilj povećanje ukupne vrijednosti hotela te poboljšanje ponude s naglaskom na privlačenje gostiju zainteresiranih za duži boravak. Ulaganjem u ekskluzivni plažni sadržaj i dodatne sadržaje prilagođene premium segmentu, hotel će dodatno učvrstiti svoju poziciju na tržištu luksuznog turizma te osigurati konkurentsku prednost u regiji.

STJECANJE VLASTITIH DIONICA

Na dan 31. prosinca 2024. godine dionička glavica iznosi 11.730 tisuća eura; 902.273 dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2024. godine bila je sljedeća: 98,88% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1,12% 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. Do kraja 2024. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2024. godine protiv Društva se vodi manji broj sudskih sporova. Uprava društva procijenila je stanje po svim sudskim sporovima i procijenila da nisu potrebne rezervacije za potencijalne gubitke u sudskim sporovima.

Izvješće posloводства

PREGLED POSLOVANJA U 2024. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2025. GODINU

Poslovanje Društva u 2024. godini obilježeno je provođenjem značajne investicije u hotel Villa Dubrovnik, te izostankom poslovnih prihoda. Poslovni rashodi (prvenstveno troškovi rada) nisu mogli biti umanjeni što je rezultiralo značajnim negativnim rezultatom Društva.

Realizacijom same investicije unatoč negativnom poslovnom rezultatu Društva u 2024. godini stvoreni su uvjeti za daljnji rast rezultata Društva u budućnosti. Luksuzni proizvod u hotelijerstvu iziskuje više iznose ulaganja (od ostalih hotelskih proizvoda) i duže razdoblje provođenja investicija u materijalnu imovinu (radi zahtjevnosti izvedbenih detalja), što je značajna „barijera ulaska“ za konkurenciju i garancija da neće doći do inflacije ponude luksuznih hotela u budućnosti. Unatoč visokim troškovima investicije i privremeno negativnim rezultatima, realizacija ulaganja u novi proizvod zasigurno donosi pozitivan efekt na rast društva i povrate dioničarima na dugi rok.

Nedavna eskalacija trgovinskog rata od strane SAD-a može uzrokovati negativne ekonomske posljedice koje će se reflektirati na smanjenje kupovne moći američkih gostiju. Dodatno je neizvjesno kako bi se potencijalni trgovinski rat mogao reflektirati na paritet tečaja EUR/USD. U slučaju slabljenja američkog dolara pala bi kupovna moć kupaca sa najznačajnijeg emitivnog tržišta SAD-a.


Mirna Lončar Stražičić
Predsjednik Uprave



VILLA DUBROVNIK
Hotelijersko turističko agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK Vlahu Bukovca 6

3

Ivan Potkrajčić
Član Uprave



01. travnja 2025.
Vlahu Bukovca 6, Dubrovnik
Hrvatska

Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

Naše mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo”) na dan 31. prosinca 2024. godine i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizijskom odboru od 14. travnja 2025.

Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2024.
 - izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2024.
 - izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu
 - izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu i
 - bilješke uz financijske izvještaje, koje sadrže značajne informacije o računovodstvenim politikama i ostale objašnjavajuće informacije.
-

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

Prema našim najboljim saznanjima i uvjerenju, izjavljujemo da nismo pružili nerevizijske usluge koje su zabranjene člankom 5(1) Uredbe (EU) br. 537/2014 te, nadalje, da nismo pružili ostale dozvoljene nerevizijske usluge Društvu u razdoblju od 1. siječnja 2024. do 31. prosinca 2024. godine.

Naš pristup reviziji

Pregled

| | |
|-----------------------------------|--|
| Značajnost | <ul style="list-style-type: none"> Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjeline: 128,8 tisuća eura, što predstavlja 3% ukupnih prihoda. |
| Ključna revizijska pitanja | <ul style="list-style-type: none"> Kapitalizacija troškova i aktivacija nekretnina, postrojenja i opreme hotela u Dubrovniku |

Oblikovali smo našu reviziju utvrđujući značajnost i procjenjujući rizike značajnog pogrešnog prikazivanja u financijskim izvještajima. Konkretno, razmatrali smo područja subjektivnih procjena uprave; na primjer, značajne računovodstvene procjene koje uključuju pretpostavke i uzimaju u obzir buduće događaje koji su inherentno neizvjesni. Kao i u svim našim revizijama, također smo obavili postupke povezane sa zaobilaženjem internih kontrola od strane uprave, uključujući između ostalog i analizu o tome postoje li dokazi koji bi upućivali na pristranost koja predstavlja rizik značajne pogreške kao posljedicu prijevare.

Značajnost

Na opseg naše revizije utjecala je naša primjena značajnosti. Revizija je oblikovana kako bi se moglo steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikaza. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške. Smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na osnovi tih financijskih izvještaja.

Na temelju naše profesionalne prosudbe utvrdili smo određene kvantitativne pragove značajnosti, uključujući značajnost za financijske izvještaje kao cjeline, kako je prikazano u tablici u nastavku. Oni su nam, zajedno s kvalitativnim razmatranjima, pomogli u određivanju opsega revizije, vrste, vremenskog rasporeda i obujma naših revizijskih postupaka, kao i utvrđivanju utjecaja pogrešnog prikazivanja, ako postoji, pojedinačno i u zbroju na financijske izvještaje kao cjeline.

| | |
|---|---|
| Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjeline | 128,800 Eura |
| Kako smo je utvrdili | 3% ukupnih prihoda |
| Obrazloženje za korišteno odabrano mjerilo | Za mjerilo smo odabrali ukupne prihode od prodaje jer smatramo da su ukupni prihodi od prodaje prikladno mjerilo na temelju kojeg se mjeri uspješnost poslovanja Društva, u smislu tržišnog udjela. Nadalje, neto dobit/gubitak za prethodne godine nije bio postojan, a prihodi predstavljaju konzistentnije mjerilo uspješnosti poslovanja. Odabrali smo 3% što je u skladu s kvantitativnom razinom značajnosti društava u ovom sektoru koja su orijentirana na ostvarenje dobiti. |

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su, po našoj profesionalnoj prosudbi, bila od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

| Ključno revizijsko pitanje | Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje |
|---|--|
| <p><i>Kapitalizacija troškova i aktivacija nekretnina, postrojenja i opreme hotela u Dubrovniku</i></p> <p><i>Vidjeti bilješku 2.3. (Značajne informacije o računovodstvenim politikama), bilješku 4 (Ključne računovodstvene procjene) i bilješku 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema)</i></p> <p>Na dan 31. prosinca 2024. godine Društvo iskazuje nekretnine, postrojenja i opremu knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 36.460 tisuća eura, te trošak amortizacije za navedenu imovinu u 2024. godini u iznosu od 1.523 tisuća eura. Povećanja nekretnina, postrojenja i opreme tijekom godine koja je završila 31. prosinca 2024. iznose 13.524 tisuća eura.</p> <p>Usmjerili smo pozornost na ovo područje zbog obnove hotela u Dubrovniku tijekom godine, kapitalizacijom povezanih troškova te pravovremenoj aktivaciji nekretnina, postrojenja i opreme kada je pojedina imovina spremna za upotrebu.</p> | <p>Stekli smo detaljno razumijevanje pristupa Uprave u praćenju troška obnove hotela te određivanju trenutka kada je pojedina imovina spremna za upotrebu. Ovaj proces uključuje procjenu fizičke spremnosti i sposobnosti imovine da donosi ekonomske koristi.</p> <p>Uskladili smo ukupne iznose nekretnina, postrojenja i opreme iz registra osnovnih sredstava s glavnim knjigom kako bismo potvrdili kompletnost financijskih podataka.</p> <p>Izabrali smo uzorak od ukupnog povećanja imovine u kategoriji nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi, i izvršili smo pregled relevantnih faktura, ugovora i privremenih situacija kako bismo provjerili točnost iznosa i datuma povećanja imovine, te provjerili zadovoljavaju li ti troškovi uvjete za kapitalizaciju. Za uzorak imovine koja je bila aktivirana tijekom godine, pregledali smo zapisnik o primopredaji radova i okončanom obračunu za izvođenje radova da potvrdimo spremnost za operativno korištenje te smo proveli testiranje amortizacijskih troškova aktivirane imovine.</p> <p>Fizički smo posjetili gradilište hotela u Dubrovniku i obavili smo razgovore sa zaposlenicima hotela kako bismo pregledali imovinu stavljenju u upotrebu.</p> <p>Na uzorku smo razmotrili troškove koji nisu kapitalizirani, a koji su povezani s obnovom, te razumnost njihova priznavanja u računu dobiti i gubitka.</p> <p>Potvrdili smo primjerenost i sveobuhvatnost objava vezanih uz aktivaciju nekretnina, postrojenja i opreme u bilješkama uz financijske izvještaje, u skladu s relevantnim računovodstvenim standardima.</p> |

Izveštavanje o ostalim informacijama

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства, Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja obuhvaćene Godišnjim izvješćem, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati gore navedene ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvešća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru je li Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu te uključuje li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije definirane u članku 25. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- informacije u Izvešču posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima
- Izvešće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu
- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 25. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izvešču posloводства, Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i ostalim informacijama dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenski neograničenom poslovanju, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Društva.

Odgovornost revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije jamstvo da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Također:

- Prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, uslijed prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bismo osigurali osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost primijenjenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena koje donosi uprava i s njima povezanih objava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu izazvati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prekida vremenski neograničenog poslovanja Društva.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima se temelje na način kojim se postiže fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, o planiranom djelokrugu i vremenskom rasporedu revizije te važnim revizijskim nalazima, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

Također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim u svrhu uklanjanja prijetnji ili primijenjenim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga predstavljaju ključna revizijska pitanja. Navedena pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takve objave.

Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Imenovanje

Počevši od datuma kad se počela primjenjivati Uredba EU br. 537/2014 Europskog parlamenta, prvi put smo imenovani za revizore Društva 13. kolovoza 2021. godine. Naše imenovanje obnavlja se jednom godišnje odlukom skupštine s najnovijim ponovnim imenovanjem na dan 10. listopada 2024. što predstavlja ukupno neprekinuto razdoblje angažmana od 4 godine.

Izvešće o usklađenosti formata financijskih izvještaja sa zahtjevima Uredbe o europskom jedinstvenom elektroničkom formatu („ESEF“)

Na temelju našeg ugovora, angažirani smo od strane uprave Društva za provođenje angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja za provjeru usklađenosti prezentacije financijskih izvještaja Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2024., a koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci villadubrovnikdd-2024-12-31-hr.zip, (dalje u tekstu: financijski izvještaji) s primjenjivim zahtjevima za prezentaciju („Financijski izvještaji u ESEF formatu“).

Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji

Uprava Društva sastavila je financijske izvještaje u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20 i 83/21) („Zakon o tržištu kapitala“) i s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2019/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jednog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u“). Navedeni propisi predviđaju ispunjavanje sljedećih zahtjeva:

- financijski izvještaji sadržani u Godišnjem izvješću sastavljeni su u XHTML formatu
- podaci sadržani u financijskim izvještajima propisani Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala označeni su i sve oznake ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
 - korišten je XBRL jezik za označavanje,
 - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedeni u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značenjem, osim ako nije napravljen dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
 - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Zahtjevi opisani u prethodnom odlomku određuju osnovu za primjenu u sastavljanju financijskih izvještaja u ESEF formatu i, prema našem mišljenju, predstavljaju odgovarajuće kriterije za donošenje zaključka s izražavanjem razumnog uvjerenja.

Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor

Uprava Društva odgovorna je za pripremu financijskih izvještaja u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala. Osim toga, uprava Društva odgovorna je za održavanje sustava internih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja u ESEF formatu bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala, uslijed prijevare ili pogreške.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Naša odgovornost

Naša je odgovornost donijeti zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja, temeljen na pribavljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu, u svim značajnim odrednicama u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala. Obavili smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjen) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije. Ovaj standard zahtijeva da smo usklađeni s etičkim zahtjevima te da planiramo i provedemo postupke kako bismo dobili razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu pripremljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim zahtjevima.

Razumno uvjerenje visoka je razina izražavanja uvjerenja, ali nije jamstvo da će usluga izvršena u skladu s MSIU 3000 (R) uvijek otkriti postojeće značajne pogreške prikaze (značajna neusklađenost sa zahtjevima).

Provedeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obujam odabranih postupaka ovise o prosudbi revizora.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala
- stekli smo razumijevanje sustava internih kontrola i procesa relevantnih za primjenu jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje za financijske izvještaje, uključujući izradu XHTML formata i označavanje financijskih izvještaja
- provjerili smo je li XHTML format ispravno primijenjen
- ocijenili smo potpunost označavanja financijskih izvještaja korištenjem iXBRL jezika za označavanje u skladu sa zahtjevima implementacije elektroničkog formata opisanim u Uredbi o ESEF-u
- ocijenili smo prikladnost korištenja XBRL oznaka odabranih iz taksonomije ESEF-a te izradu proširenih oznaka kada nije bilo moguće utvrditi odgovarajući element taksonomije ESEF-a i
- ocijenili smo prikladnost povezivanja elemenata proširene taksonomije s taksonomijom ESEF-a.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za izražavanje našeg zaključka.

Zaključak

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji u ESEF formatu za godinu koja je završila 31. prosinca 2024., sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci, pripremljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

Naš zaključak ne predstavlja mišljenje o istinitosti i fer prikazu financijskih izvještaja prezentiranih u elektroničkom formatu. Osim toga, ne izražavamo nikakvo uvjerenje o ostalim informacijama objavljenim u dokumentima u ESEF formatu.

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Tamara Mačašović.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Heinzelova 70, Zagreb
15. travnja 2025.


Tamara Mačašović
Član uprave, ovlaštenu revizor

Odgovornost Uprave

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog položaja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo neograničenosti vremena poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja uključuje osiguravanje:

- odabira i dosljednog primjenjivanja odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumnih i opreznih prosudbi i procjena;
- primjenjivanja važećih računovodstvenih standarda; te
- pripremu financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njegovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nepravilnosti.

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnje izvješće koje obuhvaća financijske izvještaje, izvješće poslovanja i Izjavu o promjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Izvješće poslovanja sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 24. Zakona o računovodstvu, a izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sukladno zahtjevima članka 25. Zakona o računovodstvu.

Dodatno, u skladu s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2018/815 od 17. prosinca 2018. godine o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u“), Uprava Društva dužna je sastaviti i objaviti godišnji izvještaj nekonsolidirani i konsolidirani u XHTML formatu te opisno označiti godišnje financijske izvještaje sastavljene sukladno MSFI-jevima u XHTML formatu koristeći XBRL oznake te označiti bilješke uz godišnje financijske izvještaje kao blok teksta radi ispunjavanja uvjeta iz članka 462. Zakona o tržištu kapitala.

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 1. travnja 2025. godine.

Villa Dubrovnik d.d.
Vlaha Bukovca 6
Dubrovnik

Potpisano u ime Društva:



Mirna Lončar Stražičić
Predsjednik Uprave



Ivan Potkrajčić
Član Uprave

01. travnja 2025. godine



VILLA DUBROVNIK
Hotelijsko turističko agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK Vlaha Bukovca 6
3

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

| | Bilješke | 2024. '000 EUR | 2023. '000 EUR |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Prihodi od ugovora s kupcima | 6 | 4.293 | 11.166 |
| Ostali poslovni prihodi | 7 | 229 | 424 |
| Troškovi materijala | 8 | (786) | (1.169) |
| Troškovi usluga | 9 | (1.455) | (1.805) |
| Troškovi osoblja | 10 | (3.870) | (3.608) |
| Amortizacija | 15,16 | (1.523) | (2.060) |
| Ostali troškovi | 11 | (680) | (1.049) |
| (Gubitak)/dobit iz poslovanja | | (3.792) | 1.899 |
| Financijski prihodi | | 2 | 20 |
| Financijski rashodi | | (369) | (319) |
| Neto financijski (rashodi) | 12 | (367) | (299) |
| (Gubitak)/dobit prije oporezivanja | | (4.159) | 1.600 |
| Porez na dobit | 13 | (625) | (303) |
| (Gubitak)/dobit za godinu | | (4.784) | 1.297 |
| Ostala sveobuhvatna dobit | | - | - |
| Ukupna sveobuhvatni (gubitak)/dobit za godinu | | (4.784) | 1.297 |
| (Gubitak)/zarada po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena | | (5.30) | 1,52 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2024.

| | Bilješke | 31. prosinca 2024. '000 EUR | 31. prosinca 2023. '000 EUR |
|--|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| IMOVINA | | | |
| Dugotrajna imovina | | | |
| Nematerijalna imovina | 15 | 173 | 122 |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 16 | 36.460 | 24.262 |
| Odgodena porezna imovina | 13 | 2.039 | 2.665 |
| Ukupna dugotrajna imovina | | 38.672 | 27.049 |
| Kratkotrajna imovina | | | |
| Zalihe | | 289 | 224 |
| Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja | 17 | 3.978 | 1.830 |
| Potraživanja za porez na dobit | 17 | 61 | 89 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 18 | 1.227 | 2.495 |
| Ukupna kratkotrajna imovina | | 5.555 | 4.638 |
| UKUPNA IMOVINA | | 44.227 | 31.687 |
| Kapital i rezerve | | | |
| Temeljni kapital | 19 | 11.730 | 11.730 |
| Kapitalne rezerve | 19 | 3.798 | 3.798 |
| Zakonske rezerve | | 257 | 193 |
| Ostale rezerve | | 49 | 49 |
| Zadržana dobit | 19 | 78 | 4.927 |
| Ukupna glavnica | | 15.912 | 20.697 |
| Dugoročne obveze | | | |
| Dugoročni krediti | 21 | 23.890 | 7.236 |
| Obveze za najam | 20 | 1.716 | 1.590 |
| Ukupne dugoročne obveze | | 25.606 | 8.826 |
| Kratkoročne obveze | | | |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 20 | 1.709 | 1.688 |
| Kratkoročni krediti | 21 | 846 | 27 |
| Ugovorne obveze | 6 | 154 | 449 |
| Ukupno kratkoročne obveze | | 2.709 | 2.164 |
| Ukupno obveze | | 28.315 | 10.990 |
| UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE | | 44.227 | 31.687 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

| '000 EUR | Bilješke | Temeljni kapital | Kapitalne rezerve | Zakonske rezerve | Ostale rezerve | Zadržana dobit | Ukupna glavnica |
|---------------------------------------|----------|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Stanje 1. siječnja 2023. | | 11.016 | 512 | 193 | 49 | 2.083 | 13.853 |
| Ukupna sveobuhvatna dobit razdoblja | | - | - | - | - | 1.297 | 1.297 |
| Dokapitalizacija | 19 | 939 | 3.061 | - | - | - | 4.000 |
| Efekt pripajanja | | - | - | - | - | 1.548 | 1.548 |
| Smanjenje temeljnog kapitala | 19 | (225) | 225 | - | - | (1) | (1) |
| Stanje 31. prosinca 2023. | | 11.730 | 3.798 | 193 | 49 | 4.927 | 20.697 |
| Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja | | - | - | - | - | (4.784) | (4.784) |
| Prijenosi unutar kapitala | | - | - | 64 | - | (64) | - |
| Ostalo | | - | - | - | - | (1) | (1) |
| Stanje 31. prosinca 2024. | | 11.730 | 3.798 | 257 | 49 | 78 | 15.912 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

| | Bilješka | 2024. '000 EUR | 2023. '000 EUR |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti | | | |
| (Gubitak)/dobit za godinu | | (4.784) | 1.297 |
| <i>Usklađenja za:</i> | | | |
| Porez na dobit | 13 | 625 | 303 |
| Amortizacija | 15,16 | 1.523 | 2.060 |
| (Dobit) od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme | 16, 11 | (8) | (163) |
| Neto financijski rashodi | 12 | 364 | 299 |
| Promjena u rezerviranjima | 11 | - | (1.181) |
| | | (2.280) | 2.615 |
| <i>Promjena za:</i> | | | |
| Potraživanje od kupaca i ostala potraživanja | | 104 | (94) |
| Zalihe | | (64) | 123 |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze | | 43 | (324) |
| Novac iz poslovnih aktivnosti | | (2.197) | 2.320 |
| Plaćene kamate | 21 | (846) | (321) |
| Plaćeni porez na dobit | | (36) | (156) |
| Neto novac iz poslovnih aktivnosti | | (3.079) | 1.843 |
| Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti | | | |
| Primljene kamate | | - | 10 |
| Primici od danih zajmova | | - | 165 |
| Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja, opreme, nematerijalne imovine | | (15.539) | (4.377) |
| Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme | | 13 | 253 |
| Dani zajmovi | | - | (800) |
| Pripajanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac | | - | 5 |
| Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti | | (15.526) | (4.744) |
| Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti | | | |
| Primljeni krediti | 21 | 17.403 | 9.736 |
| Novčani primici od povećanja kapitala i rezervi | 19 | - | 4.000 |
| Otplata kredita i posudbi | 21 | - | (9.941) |
| Otplata obveza po najmu | 21 | (66) | (32) |
| Neto novčani primici iz financijskih aktivnosti | | 17.337 | 3.763 |
| Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata | | (1.268) | 862 |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja | | 2.495 | 1.633 |
| Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca | 18 | 1.227 | 2.495 |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-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.

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., tijekom 2022. i 2023. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,28% dionica (Bilješka 20).

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički “Grupa”), od datuma akvizicije do datuma ovogodišnjeg pripajanja, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen 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., kao društva preuzimatelja, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva 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 posloovati pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2024. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI (nastavak)

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

Zastupnik VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK je gospodin Erhan Hür.

Na 31. prosinca 2024. 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 krajnja Matica. Vlasnička struktura kapitala prikazana je u bilješci 19. Dionice Društva uvrštene su u kotaciju javnih dioničkih društava na Zagrebačkoj burzi.

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

Osnovna djelatnost Ville Dubrovnik d.d. 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.

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.

Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

Tijekom 2024. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Uprava i Nadzorni odbor Društva

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Predsjednica Uprave

Ivan Potkrajčić – Član Uprave

Nadzorni odbor

Senka Fekeža Klemen – predsjednica Nadzornog odbora

Nataša Ivanović – zamjenica predsjednice Nadzornog odbora

Borislav Maletić – član Nadzornog odbora

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

2.1 Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“).

Financijski izvještaji sastavljeni su primjenom metode povijesnog troška. Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti poslovati u skladu s načelom vremenske neograničenosti poslovanja u svim prikazanim razdobljima.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4 *Ključne računovodstvene procjene*.

2.2 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojemu Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u tisućama eura, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda/rashoda“. Sve negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda i rashoda“.

2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u izvještaju o financijskom položaju po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificiranog sredstva su sastavni dio troška toga sredstva. Ostali troškovi posudbe se priznaju kao rashod.

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija se obračunava linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe, kao što je prikazano u nastavku:

| | |
|--|----------------|
| Zgrade | 20 – 30 godina |
| Postrojenja i oprema | 4 – 10 godina |
| Alati, pogonski inventar, transportna sredstva | 4 – 10 godina |
| Ostala materijalna imovina | 5 godina |

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA
(nastavak)

2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Građevinski objekti su temeljem tehničkih specifikacija podijeljeni u kategorije koje sukladno prirodi i uobičajenoj povijesnoj praksi korištenja navedene kategorije sredstva iskustveno ukazuju na sličan vijek trajanja.

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine se pregledava na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuje. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

Društvo je na temelju plana investicija u budućim razdobljima na građevinskim objektima izvršilo promjenu vijeka trajanja pojedinih komponenti zgrada u 2023. godini na način da je skratilo vijek trajanja, što se odrazilo na povećani trošak amortizacije od 587 tisuća eura.

2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li pokazatelji umanjavanja vrijednosti imovine. Ako takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknadiivi iznos imovine.

Gubitak od umanjavanja vrijednosti priznaje se kada knjigovodstveni iznos imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njegov nadoknadiivi iznos. Gubici od umanjavanja vrijednosti priznaju se u okviru Ostalih troškova.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Ukidanje gubitka od umanjavanja vrijednosti priznaje se do iznosa koji ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine koja bi bila utvrđena, nakon umanjavanja za amortizaciju, da nije priznat gubitak od umanjavanja vrijednosti.

2.4 Financijski instrumenti

2.4.1 Financijska imovina

Priznavanje i prestanak priznavanja

Prilikom inicijalnog priznavanja, Društvo mjeri financijsku imovinu po fer vrijednosti uvećano za transakcijske troškove koji se direktno mogu povezati uz stjecanje financijske imovine. Transakcijski troškovi financijske imovine koja se vrednuje po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Klasifikacija

Društvo klasificira svoju financijsku imovinu u kategoriju financijska imovina po amortiziranom trošku s obzirom na metodu vrednovanja. Klasifikacija se provodi prilikom inicijalnog priznavanja i ovisi o poslovnom modelu za upravljanje financijskom imovinom usvojenom od strane Društva te o karakteristikama ugovorenih novčanih tokova instrumenta. Klasifikacija dužničkih instrumenata će se promijeniti, ako i isključivo ako se promijenio poslovni model za upravljanje istima.

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

Naknadno vrednovanje

Dužnički instrumenti – Financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku

Društvo u spomenutu kategoriju klasificiraju sljedeće oblike imovine:

- potraživanja iz poslovanja i ostala potraživanja
- zajmovi koji zadovoljavaju klasifikaciju prema SPPI testu te koji se drže sukladno definiciji poslovnog modela „držanje s osnove prikupljanja ugovorenih novčanih tokova“,
- novac i novčane ekvivalente.

Društvo primjenjuje opći pristup očekivanih kreditnih gubitaka na zajmove i dužničke instrumente koji se mjere po amortiziranom trošku. Pojednostavljeni pristup očekivanih kreditnih gubitaka primjenjuje se na potraživanja od kupaca što rezultira ranijim priznavanjem troška od umanjenja vrijednosti.

2.4.2 Financijske obveze

Financijske obveze se klasificiraju kao naknadno mjerene po amortiziranom trošku gdje spadaju i zajmovi.

Financijske obveze se prestaju priznavati kada su ugašene (tj. kada se obveza navedena u ugovoru izvrši, otkáže ili istekne).

2.4.3 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine

Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti

Gubici od umanjenja vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata

Usklađenje vrijednosti vezano uz novac i novčane ekvivalente određeno je individualno za novčana sredstva u svakoj pojedinoj financijskoj instituciji. S ciljem procjene kreditnog rizika, koriste se interni scoring modeli za sve financijske institucije temeljeni na svim javno dostupnim informacijama.

Budući da sve komponente novca imaju nizak kreditni rizik na datum izvještavanja, Društvo je odredilo vrijednosno usklađenje na temelju 12-mjesečnih očekivanih kreditnih gubitaka.

Gubici od umanjenja vrijednosti vezani uz potraživanja

Za kratkotrajna potraživanja bez značajnih financijskih komponenti, Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup sukladno zahtjevima MSFI-a 9. Društvo je uzimajući u obzir svoje povijesno iskustvu vezano uz stope neplaćanja i zabilježene gubitke, zahtjeve regulatora, kao i buduća očekivanja gubitaka po ovom tipu izloženosti, ekspertno uspostavilo matricu cjeloživotnih vrijednosti ECL-a na kojima se temelje postoci rezerviranja za očekivane kreditne gubitke.

Definicija neispunjavanja financijske obaveze (engl. default)

Status neispunjavanja financijske (engl. default) obaveze je nastupio kada je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta:

- Društvo smatra vjerojatnim da dužnik neće u cijelosti podmiriti svoje obveze prema njoj, ne uzimajući u obzir moguću naplatu iz kolaterala (engl. Unlikelihood to pay), ili
- Dužnik je dospio preko 90 dana bez podmirenja svoje obveze.

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA
(nastavak)

2.5 Zalihe

Zalihe hrane i pića i trgovačke robe iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

2.6 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na računima u bankama i sličnim institucijama i gotovog novca u blagajnama, depozita kod banaka po viđenju i ostalih kratkotrajno visoko likvidnih instrumenata s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

2.7 Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora, Društvo procjenjuje predstavlja li ugovor najam odnosno sadrži li najam. Ugovor predstavlja ili sadrži najam ako se njime prenosi pravo upravljanja nad upotrebom predmetne imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. Kako bi procijenili sadrži li ugovor prijenos prava upravljanja nad upotrebom predmetne imovine, Društvo primjenjuje definiciju najmova propisanu MSFI-em 16.

i. Društvo kao najmoprimac

Prilikom sklapanja ili izmjena ugovora koji sadrže komponente najma, Društvo raspoređuju naknade iz ugovora na svaku komponentu najma na temelju njene relativne samostalne cijene. Međutim, za najmove nekretnina Društvo je izabralo da ne raspoređuju komponente na one koje nisu najam i evidentirati najmove i povezane stavke koje nisu najmovi kao jedinstvenu komponentu najma.

i. Društvo kao najmoprimac (nastavak)

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i obvezu za najmove na datum početka najma. Imovina s pravom korištenja se početno mjeri po trošku.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma. Nadalje, imovina s pravom korištenja se redovito umanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje, te se usklađuje zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Razdoblje amortizacije imovine s pravom korištenja je kako slijedi:

| | |
|--|-----------|
| Zemljište (pomorsko dobro) – VD | 10 godina |
| Najam automobila – VD | 5 godina |
| Koncesija za pravo građenja – D Resort | 50 godina |
| Koncesija za korištenje pomorskog dobra – D Resort | 12 godina |

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmova koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući kamatnu stopu koja proizlazi iz najma ili, ako se ta stopa ne može izravno utvrditi, graničnu kamatnu stopu zaduživanja Društva. Općenito, Društvo koristi svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu. Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i provode određena usklađenja koja odražavaju uvjete najma i vrste unajmljene imovine.

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA
(nastavak)

2.7 Najmovi (nastavak)

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja na poziciji ‘nekretnine, postrojenja i oprema’ i obveze za najmove na poziciji ‘obveza prema dobavljačima i ostalih obveza’ u izvještaju o financijskom položaju.

Troškovi koncesija Društva priznaju se u skladu s MSFI 16 te su podijeljene na fiksnu i varijabilnu komponentu. Fiksna komponenta iskazana je kao imovina s pravom korištenja kao što je prikazano u bilješci 16 Nekretnine, postrojenja i oprema dok je varijabilni dio, koji ovisi o ostvarenom prometu, iskazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano bilješci 9 – troškovi usluga.

Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti

Društvo je odabralo da ne priznaje imovinu s pravom korištenja i obveze za najmove imovine niske vrijednosti (niže od 5.000 eura) i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo priznaje plaćanja najмова vezano uz takve najmove kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

2.8 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja se ne priznaju za buduće gubitke iz poslovanja.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

2.9 Priznavanje prihoda

(a) Prihodi od usluga

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prodaja usluga također uključuje usluge spa centra i pojedine druge usluge kao što su transferi i izleti, najam automobila, praonica rublja i sl. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over time“). Pojedinačne usluge obično se zasebno ugovaraju s kupcima i kao takve se zasebno priznaju kao prihod.

(b) Hrana i piće

Društvo nudi hranu i piće u hotelskim restoranima, gostima hotela i ostalim gostima. Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge pružene („point in time“).

Obveze isporuke i politike priznavanja prihoda

Prihod se mjeri na temelju naknade koja je definirana u ugovoru s kupcem. Društvo priznaje prihod kada na kupca prenese kontrolu nad robom ili uslugom.

U skladu sa standardnim komercijalnim uvjetima grupe, ovisno o sezonalnosti poslovanja, može se ostvariti povrat predujmova kupaca ako se zatraži u skladu s objavljenom politikom. Istek razdoblja povrata daje Društvu pravo da neiskorištene predujmove prizna kao prihod.

2.10 Zarada po dionici

Zarada po dionici se obračunava dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine.

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA
(nastavak)

2.11 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Operativni segmenti su dijelovi subjekta o kojima se izvještava na način koji je konzistentan s internim izvještavanjem koje se prezentira glavnom donositelju poslovnih odluka. Glavni donositelj poslovnih odluka koji je odgovoran za donošenje odluka o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti njegovo poslovanje identificiran je kao Uprava Ville Dubrovnik koja donosi strateške odluke.

2.12 Tekući i odgođeni porez na dobit

Porezni trošak za godinu sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza na dobit. Porez se priznaje u dobiti ili gubitku razdoblja, osim ako se odnosi na stavke priznate u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ili direktno u kapitalu. U tom slučaju, porez se priznaje u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ili u kapitalu. Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Uprava povremeno procjenjuje pojedine stavke u poreznim prijavama s obzirom na situacije u kojima su primjenjive porezne odredbe podložne tumačenju te razmatra formiranje rezerviranja, gdje je to prikladno, na temelju očekivanog iznosa koji treba platiti Poreznoj upravi.

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak). Odgođena porezna imovina i obveze mjere se poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju kada će imovina biti nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika. Odgođena porezna imovina i obveze se prebijaju gdje postoji pravno dopušteno pravo prebijanja tekuće porezne imovine i obveza i gdje se stavke odgođenih poreza odnose na istu Poreznu upravu. Tekuća porezna imovina i obveze se prebijaju gdje društvo ima pravno dopušteno pravo prebijanja te namjerava ili namiriti stanje na neto osnovi ili realizirati imovinu uz istovremeno podmirenje obveze.

2.13 Usvajanje novih ili izmijenjenih standarda i tumačenja

Sljedeći izmijenjeni standardi u primjeni su od 1. siječnja 2024. godine, usvojeni su u EU:

- Dodaci MSFI-ju 16 Najmovi: Obveza po osnovi najma u transakciji prodaje s povratnim najmom (objavljeni 22. rujna 2022. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine)
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne – Dodaci MRS-u 1 (izvorno objavljeni 23. siječnja 2020. godine i naknadno izmijenjeni 15. srpnja 2020. i 31. listopada 2022. godine, na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine)
- Dodaci MRS-u 7 Izvještaj o novčanim tokovima i MSFI-ju 7 Financijski instrumenti: Objave: Financijski aranžmani dobavljača (objavljeni 25. svibnja 2023. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine)

Osim ako gore nije drugačije navedeno, ne očekuje se da će novi standardi i tumačenja značajno utjecati na financijske izvještaje Društva

BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA
(nastavak)

2.14 Novi računovodstveni standardi i tumačenja

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine ili kasnije, koja su usvojena u EU i koje Društvo nije ranije usvojilo.

- Dodaci MRS-u 21 Nedostatak zamjenjivosti (objavljeni 15. kolovoza 2023. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine)

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine ili kasnije, koja nisu usvojena u EU i koje Društvo nije ranije usvojilo.

- Dodaci klasifikaciji i mjerenju financijskih instrumenata - Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 (objavljeni 30. svibnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).
- Godišnja poboljšanja MSFI-jeva (objavljena u srpnju 2024. godine i na snazi od 1. siječnja 2026. godine). Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 u vezi s ugovorima o električnoj energiji koja ovisi o prirodnim uvjetima (objavljeni 18. prosinca 2024. godine, na snazi od 1. siječnja 2026. godine)

Osim ako gore nije drugačije navedeno, ne očekuje se da će novi standardi i tumačenja značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlaže ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava.

Računovodstvene politike za financijske instrumente primijenjene su na sljedeće stavke Društva:

| | 2024. | 2023. |
|---|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| <i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i> | | |
| Potraživanja od kupaca | 131 | 253 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 1.227 | 2.495 |
| | 1.358 | 2.748 |
| <i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i> | | |
| Obveze prema dobavljačima | 1.059 | 1.062 |
| Obveze za najam | 1.772 | 1.657 |
| Obveze za kredite | 24.736 | 7.263 |
| Obveze za isplatu dividende | 2 | 2 |
| | 27.569 | 9.984 |

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Društvo nije izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz euro (EUR). Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija i priznate imovine i obveza.

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

(b) Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik Društva da kupac ili druga strana financijskog instrumenta neće izvršiti obvezu te će time uzrokovati nastajanje financijskih gubitaka Društva. Značajan dio kreditnog rizika proizlazi iz potraživanja od kupaca i danih zajmova.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (*nastavak*)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (*nastavak*)

(b) Kreditni rizik (*nastavak*)

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

| | 2024. | 2023. |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| Potraživanje od kupaca | 131 | 253 |
| Novac i novčani ekvivalenti | 1.227 | 2.495 |
| Ukupno | 1.358 | 2.748 |

Izloženost kreditnom riziku Društva za potraživanja od kupaca i dane zajmove prema geografskim regijama bila je sljedeća:

| | 2024. | 2023. |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| Ujedinjeno Kraljevstvo | 27 | 177 |
| Belgija | 17 | 19 |
| Hrvatska | 40 | 17 |
| Njemačka | 8 | 8 |
| Ostali | 39 | 32 |
| | 131 | 253 |

Izloženost kreditnom riziku Društva za potraživanja od kupaca i zajmove dane prema vrsti ugovorne strane bila je sljedeća:

| | 2024. | 2023. |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| Kartične kuće | 25 | 160 |
| Turističke agencije | 75 | 79 |
| Ostalo | 31 | 14 |
| | 131 | 253 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (*nastavak*)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (*nastavak*)

(b) Kreditni rizik (*nastavak*)

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| Potraživanja od kupaca | | |
| Nedospjela | 7 | 9 |
| Dospjela | 124 | 244 |
| | 131 | 253 |

Društvo polaže gotovinu u tri ugledne banke u Hrvatskoj bez standardiziranog kreditnog rejtinga.

Društvo ima uspostavljene politike kojima se osigurava prodaja proizvoda kupcima s odgovarajućom kreditnom poviješću. Naplata se vrši avansnim plaćanjima, plaćanjima u gotovini ili kreditnim karticama (pojedinačni kupci, odnosno fizičke osobe).

Uprava prati naplativost potraživanja putem izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Potraživanja od kupaca umanjena su kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sve dospjele iznose prema izvornim uvjetima potraživanja. Iznos svih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja umanjen je na njihov nadoknadivi iznos.

Dospjela potraživanja Društva na datum izvještavanja imaju dospijeća kako slijedi:

| | 2024. | 2023. |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| | '000 EUR | '000 EUR |
| Do jednog mjeseca | 24 | 21 |
| 1 do 3 mjeseca | 16 | 20 |
| 3 do 6 mjeseci | 22 | 79 |
| 6 do 12 mjeseci | 4 | 123 |
| Više od 12 mjeseci | 58 | 1 |
| | 124 | 244 |

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca uz usklađivanje vremenskih okvira priljeva i odljeva novca. Uprava mjesečno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza. Uprava smatra kako bi budžetirani operativni novčani tokovi i njihova dospijeća trebali osigurati dovoljna sredstava za podmirenje tekućih obveza kada dospijevaju. Nadalje, Uprava smatra da sredstva osiguranja navedena u bilješci 24 *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(c) Rizik likvidnosti (nastavak)

Tablica u nastavku prikazuje financijske obveze Društva na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

| <i>na dan 31. prosinca 2024.</i> <i>(u tisućama eura)</i> | Knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | Do 3 mjeseca | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 1.059 | 1.059 | 959 | 14 | 81 | 5 | - | - |
| Obveze za isplatu dividende | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - | - |
| | 1.061 | 1.061 | 961 | 14 | 81 | 5 | - | - |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze za kredite | 24.640 | 33.282 | 287 | 296 | 1.333 | 2.130 | 7.070 | 22.166 |
| Obveze za najam | 1.772 | 2.780 | 34 | 34 | 68 | 134 | 353 | 2.157 |
| | 26.412 | 36.062 | 321 | 330 | 1.401 | 2.264 | 7.423 | 24.323 |
| | 27.473 | 37.123 | 1.282 | 344 | 1.482 | 2.269 | 7.423 | 24.323 |

| <i>na dan 31. prosinca 2023.</i> <i>(u tisućama eura)</i> | Knjigovodstvena vrijednost | Ugovoreni novčani tokovi | Do 3 mjeseca | 3-6 mjeseci | 6-12 mjeseci | 1-2 godine | 2-5 godina | Preko 5 godina |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Obveze koje ne nose kamatu | | | | | | | | |
| Obveze prema dobavljačima | 1.062 | 1.062 | 1.044 | 2 | 16 | - | - | - |
| Obveze za isplatu dividende | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - | - |
| | 1.064 | 1.064 | 1.046 | 2 | 16 | - | - | - |
| Kamatonosne obveze | | | | | | | | |
| Obveze za kredite | 7.236 | 9.389 | 112 | 85 | 170 | 1.055 | 2.962 | 5.005 |
| Obveze za najam | 1.657 | 2.583 | 30 | 30 | 61 | 115 | 320 | 2.027 |
| | 8.893 | 11.972 | 142 | 115 | 231 | 1.170 | 3.282 | 7.032 |
| | 9.957 | 13.036 | 1.188 | 117 | 247 | 1.170 | 3.282 | 7.032 |

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.2 Procjena fer vrijednosti

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti ili s kojim bi se obveza mogla podmiriti između upućenih i zainteresiranih strana koje djeluju u svom najboljem interesu.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja te obveza prema dobavljačima približna je njihovoj fer vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost posudbi približno je jednaka njihovoj fer vrijednosti zbog tržišnih kamatnih stopa na posudbe.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Procjene se kontinuirano vrednuju i temelje se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

(a) Procijenjeni vijek upotrebe nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% dulji, bez promjene ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi viša za 128 tisuća eura, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 128 tisuća eura.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% kraći, bez promjene ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi niža za 156 tisuća eura, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 156 tisuća eura.

(b) Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je stranka u određenim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom tijeku poslovanja. Uprava koristi procjene kada je poznat vjerojatni ishoda pravnih postupaka na temelju konzultacija s pravnim savjetnicima. Za dodatne detalje vidjeti bilješku 24 *Potencijalne i preuzete obveze*.

(c) Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina uključuje iznos od 2.039 tisuća eura nastala uslijed pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o. te priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti i priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja nekretnina (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni. Društvo je napravilo novu procjenu na dan 31.12.2024. godine prema rezultatima 2024. godine i budućim poslovnim planovima, te korigiralo iznos odgođene porezne imovine prema novoj procjeni, koji je umanjen u odnosu na inicijalno priznati iznos kod pripajanja u 2023. godini. Umanjenje je iskazano kao negativan iznos poreza na dobit kroz Račun dobiti i gubitka. Sukladno planovima Društva konzervativna je procjena da će iznos od 2.039 tisuća eura biti nadoknativ u budućnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA

Uprava Ville Dubrovnik procjenjuje rezultate poslovanja operativnih segmenata na temelju ostvarenih prihoda te zarade prije kamate, poreza i amortizacije (EBITDA-e).

Uprava je odredila svoje izvještajne segmente kao poslovne djelatnosti na temelju razlika u vrsti pružene usluge te je odredila da su izvještajni segmenti: (1) Smještaj, (2) Hrana i piće i (3) Ostalo. Ostali segmenti uključuju uglavnom administrativne funkcije te eliminacije.

Alokacija troškova na segmente vrši se metodom direktnog troška, sukladno Uniform System of Accounts for the Lodging Industry („USALI“) metodi. Neraspoređeni prihodi i troškovi predstavljaju indirektno troškove koje nije moguće nedvosmisleno pripisati jednom od segmenata.

| <i>(u tisućama eura)</i> | 31. prosinca 2024. | | | | 31. prosinca 2023. | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| | Smještaj | Hrana i piće | Ostalo | Ukupno | Smještaj | Hrana i piće | Ostalo | Ukupno |
| Prihodi | 2.794 | 1.384 | 115 | 4.293 | 8.685 | 2.169 | 295 | 11.149 |
| Alocirani trošak radne snage | (893) | (1.374) | (160) | (2.427) | (924) | (1.345) | (174) | (2.443) |
| Ostali alocirani troškovi | (382) | (523) | (51) | (956) | (1.146) | (847) | (52) | (2.045) |
| Doprinos | 1.519 | (513) | (96) | 910 | 6.615 | (23) | 69 | 6.661 |
| Ostali neraspoređeni prihodi | | | | 229 | | | | 623 |
| Ostali neraspoređeni troškovi | | | | (1.971) | | | | (2.174) |
| Nealocirani trošak radne snage | | | | (1.443) | | | | (1.165) |
| EBITDA | | | | (2.275) | | | | 3.945 |

Usklađenje između EBITDA-e i prihoda poslovnih segmenata te neto dobiti i prihoda razdoblja:

| <i>(u tisućama eura)</i> | 2024. | 2023. |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| EBITDA poslovnih segmenata | (2.275) | 3.945 |
| Amortizacija i umanjenje vrijednosti | (1.523) | (2.048) |
| Neto financijski rashodi | (367) | (299) |
| Porez na dobit | (625) | (303) |
| Ostalo | 6 | 2 |
| (Gubitak)/dobit za godinu | (4.784) | 1.297 |

| <i>(u tisućama eura)</i> | 2024. | 2023. |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Prihodi segmenata | 4.293 | 11.149 |
| Ostale usklade | - | 17 |
| Prihodi od ugovora s kupcima | 4.293 | 11.166 |

Interno izvještavanje o rezultatima segmenata je prilagođeno poslovanju i ključnim događanjima za svaki segment zasebno pa su sukladno tome objave tih informacija prilagođene za tekuću godinu i prijašnje razdoblje.

Uprava ne prati imovinu i obveze na razini Društva i pojedinih segmenata.

Svi prihodi i nekretnine, postrojenja i oprema segmenata se ostvaruju i nalaze se u Hrvatskoj.

Uprava također prati prihode prema zemlji porijekla kupaca te zauzetost smještajnih jedinica po segmentu prema kanalima prodaje. Navedene informacije su detaljno prikazane u bilješci 6.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 6 – PRIHODI OD UGOVORA S KUPCIMA

Izvori prihoda

Društvo generira prihode primarno iz usluga smještaja, prodaje hrane i pića i pružanja pomoćnih hotelskih usluga svojim gostima.

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Prihodi od smještaja | 2.641 | 8.127 |
| Prihodi od hrane i pića | 1.341 | 2.146 |
| Prihodi od spa centra | 60 | 192 |
| Ostale usluge | 251 | 701 |
| | 4.293 | 11.166 |

Prihodi od smještaja Društva mogu se klasificirati ovisno o podrijetlu kupaca:

| | 2024. | 2023. |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Domaći gosti | 328 | 307 |
| Inozemni gosti | 2.313 | 7.820 |
| | 2.641 | 8.127 |

| Inozemni gosti | 2024. | | 2023. | |
|-----------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | EUR '000 | % | EUR '000 | % |
| SAD | 188 | 8% | 3.294 | 42% |
| Ujedinjena Kraljevina | 802 | 35% | 1.491 | 19% |
| Francuska | 77 | 3% | 170 | 2% |
| Australija | 20 | 1% | 156 | 2% |
| Kanada | 59 | 3% | 166 | 2% |
| Njemačka | 314 | 14% | 441 | 6% |
| Brazil | 1 | 0% | 125 | 2% |
| Ostali | 852 | 36% | 1.977 | 25% |
| | 2.313 | 100% | 7.820 | 100% |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 6 – PRIHODI OD UGOVORA S KUPCIMA (nastavak)

Prihodi od smještaja Društva klasificirani su po prodajnom kanalu i vrsti usluge:

| | 2024. | 2023. |
|---|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| <i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i> | | |
| Individualni gosti | 1.627 | 7.249 |
| Grupe | 296 | 290 |
| Alotmani | 718 | 588 |
| | <u>2.641</u> | <u>8.127</u> |
| <i>Prihodi od ostalih djelatnosti</i> | | |
| Prihodi od hrane i pića - pansion doručak | 363 | 453 |
| Prihodi od hrane i pića - à la carte | 978 | 1.693 |
| Prihodi od usluga gostima | 251 | 701 |
| Prihodi od spa centra | 60 | 192 |
| | <u>1.652</u> | <u>3.039</u> |
| | <u>4.293</u> | <u>11.166</u> |
| <i>Ukupni prihodi od prodaje</i> | 4.293 | 11.166 |

Prihod od hotelske djelatnosti priznaje se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („tijekom vremena“).

Prihod od ostalih djelatnosti priznaje se u trenutku kada su usluge pružene.

Ugovorne obveze

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Ugovorne obveze - predujmovi kupaca | 154 | 449 |
| | <u>154</u> | <u>449</u> |

Ugovorne obveze na dan 31. prosinca 2024. i 31. prosinca 2023. godine odnose se na predujmove kupaca koji se odnose na hotelske rezervacije u sljedećem razdoblju. Uprava Društva očekuje kako će se svi primljeni predujmovi realizirati tijekom 2025. godine

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 7 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI

Ostali poslovni prihodi Društva odnosili su se na:

| | 2024. | 2023. |
|---|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Prihodi od naplate šteta | 44 | 54 |
| Prihodi od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme | 13 | 225 |
| Prihodi od dotacija i nadoknada | 9 | 26 |
| Prihodi od najmova | 81 | 43 |
| Ostali prihodi | 82 | 76 |
| | 229 | 424 |

BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI MATERIJALA

Troškovi materijala Društva su se odnosili na:

| | 2024. | 2023. |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Troškovi hrane i pića | 365 | 623 |
| Električna energija | 209 | 220 |
| Plin i gorivo | 15 | 39 |
| Utrošeni materijali | 198 | 287 |
| | 786 | 1.169 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 9 – TROŠKOVI USLUGA

Troškovi usluga Društva su se odnosili na:

| | 2024. | 2023. |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Naknade za upravljanje | 55 | 85 |
| Marketing | 335 | 254 |
| Održavanje | 383 | 540 |
| Profesionalne usluge | 55 | 58 |
| Komunalne usluge i naknade | 256 | 220 |
| Intelektualne usluge | 107 | 242 |
| Troškovi koncesija | 89 | 68 |
| Troškovi usluga telefona i pošte | 53 | 45 |
| Troškovi najma | 7 | 4 |
| Troškovi prodanih izleta | 18 | 245 |
| Ostalo | 97 | 44 |
| | 1.455 | 1.805 |

Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2024. godinu društvu PricewaterhouseCoopers d.o.o. iznosi 21.500,00 eura + PDV.

BILJEŠKA 10 – TROŠKOVI OSOBLJA

Troškovi osoblja Društva su se odnosili na:

| | 2024. | 2023. |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Bruto plaće i nadnice | 2.891 | 2.638 |
| Doprinosi na plaće | 459 | 424 |
| Ostali troškovi zaposlenih | 520 | 546 |
| | 3.870 | 3.608 |

Troškovi osoblja u 2024. godini uključuju obvezne doprinose za mirovinsko osiguranje u iznosu od 563 tisuća eura (2023.: 514 tisuća eura).

Prosječan broj zaposlenih Društva u 2024. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 136 (2023.: 124).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 11 – OSTALI TROŠKOVI

Ostali troškovi Društva su se odnosili na:

| | 2024. | 2023. |
|--|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Agencijske provizije | 174 | 431 |
| Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica | 69 | 218 |
| Usluge studentskog servisa i troškovi drugog dohotka | 133 | 197 |
| Reprezentacija | 59 | 81 |
| Članarine, doprinosi i porezi | 22 | 68 |
| Premije osiguranja | 91 | 78 |
| Neto trošak (prihod) rezerviranja po sudskim sporovima | - | (181) |
| Gubici od otpisa nekretnina, postrojenja i opreme | 4 | 62 |
| Ostali troškovi | 128 | 95 |
| | 680 | 1.049 |

BILJEŠKA 12 – NETO FINANCIJSKI PRIHODI/RASHODI

Financijski prihodi/rashodi Društva su se odnosili na:

| | 2024. | 2023. |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Financijski prihodi | | |
| Prihod od kamata | - | 18 |
| Pozitivne tečajne razlike | 2 | 2 |
| | 2 | 20 |
| Financijski rashodi | | |
| Troškovi kamata | 308 | 282 |
| Troškovi kamata – obveze za najam | 56 | 32 |
| Negativne tečajne razlike | 5 | 5 |
| | 369 | 319 |
| Neto financijski rashodi | (367) | (299) |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT

Porez na dobit Društva je iznosio:

| | 2024. | 2023. |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Tekući porez na dobit | - | - |
| Odgođeni porez | 625 | 303 |
| | 625 | 303 |

Usklađenje poreza na dobit Društva tekuće godine:

| | 2024. | 2023. |
|---|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| (Gubitak)/dobit prije oporezivanja | (4.159) | 1.600 |
| Porezna (korist)/trošak po stopi od 18% | (749) | 288 |
| Porezno nepriznati rashodi | 23 | 16 |
| Neoporezivi prihodi | (6) | (1) |
| Nepriznati porezni gubici za prijenos | 885 | - |
| Neiskorišteni prethodno priznati porezni gubici | 472 | - |
| Porez na dobit | 625 | 303 |
| <i>Efektivna stopa</i> | 15% | 19% |

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od 3 godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Prilikom pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik d.o.o. Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu 2.747 tisuća eura, kroz pravo na korištenje prenesenih poreznih gubitaka ovisnog društva u iznosu od 901 tisuća eura iz prošlosti i priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort) u iznosu od 1.846 tisuća eura.

U svojim financijskim izvještajima Društvo je na dan 31. prosinca 2024. godine iskazalo odgođenu poreznu imovinu na osnovi priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni u ukupnom iznosu od 2.039 tisuća eura (2023.: 2.665 tisuća eura na temelju prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine te neto iznosu razlike odgođene porezne imovine za obveze po najmovima i odgođene porezne obveze na imovini s pravom korištenja), jer očekuje da će istu u potpunosti iskoristiti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT (nastavak)

Odgodena porezna imovina

| | 31. prosinca 2024. EUR '000 | 31. prosinca 2023. EUR '000 |
|--|--|--|
| Odgodena porezna imovina pravo korištenja poreznih gubitaka | 422 | 901 |
| Odgodena porezna imovina od vrijednosnog usklađenja zgrade | 1.605 | 1.758 |
| Odgodena porezna imovina za obveze po najmovima | 319 | 298 |
| | 2.346 | 2.957 |
| Umanjeno za odgođenu poreznu obvezu na imovini s pravom korištenja | 307 | 292 |
| | 2.039 | 2.665 |
| | 2024. EUR '000 | 2023. EUR '000 |
| Odgodena porezna imovina nadoknadiva u roku 12 mjeseci | (995) | (660) |
| Odgodena porezna imovina nadoknadiva nakon 12 mjeseci | (1.044) | (2.005) |
| | (2.039) | (2.665) |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT (nastavak)

Kretanja u odgođenoj poreznoj imovini Društva tijekom godine su kako slijedi:

| EUR '000 | Amortizacija | Bonus uprave | Porezni gubici | Vrijednosno usklađenje zgrade | Obveze po najmovima | Ukupno |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| Stanje 31. prosina 2022. | 210 | 10 | - | - | 292 | 512 |
| Priznato u računu dobiti i gubitka | (210) | (10) | - | (89) | 6 | (303) |
| Efekt pripajanja | - | - | 901 | 1.847 | - | 2.748 |
| Stanje 31. prosina 2023. | - | - | 901 | 1.758 | 298 | 2.957 |
| Priznato u računu dobiti i gubitka | - | - | (479) | (153) | 21 | (611) |
| Stanje 31. prosina 2024. | - | - | 422 | 1.605 | 319 | 2.346 |

BILJEŠKA 14 – ZARADA PO DIONICI (osnovna i razrijeđena)

Osnovna i razrijeđena zarada po dionici Društva

Osnovna zarada po dionici izračunava se na način da se dobit koja pripada dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

| | 2024. EUR '000 | 2023. EUR '000 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| (Gubitak)/dobit za godinu | (4.784) | 1.297 |
| Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovni i razrijeđeni) | 902.273 | 854.104 |
| (Gubitak)/zarada po dionici (osnovna i razrijeđena) | (5,30) | 1,52 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 15 – NEMATERIJALNA IMOVINA

Nematerijalna imovina Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| | Softver | Imovina u pripremi | Ukupno |
|---|------------|-----------------------|-------------|
| | '000 EUR | '000 EUR | '000 EUR |
| NABAVNA VRIJEDNOST | | | |
| Stanje 1. siječnja 2023. | 304 | - | 304 |
| Povećanja | 35 | 37 | 72 |
| Efekt pripajanja ovisnog Društva | 318 | - | 318 |
| Otuđenja | (110) | - | (110) |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 547 | 37 | 584 |
| Povećanja | 30 | 53 | 83 |
| Prijenos | 10 | (10) | - |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 587 | 80 | 667 |
| AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI | | | |
| Stanje 1. siječnja 2023. | 277 | - | 277 |
| Amortizacija tijekom godine | 29 | - | 29 |
| Amortizacija efekt pripajanja ovisnog Društva | 266 | - | 266 |
| Otuđenja | (110) | - | (110) |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 462 | - | 462 |
| Amortizacija tijekom godine | 32 | - | 32 |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 494 | - | 494 |
| NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST | | | |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 85 | 37 | 122 |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 93 | 80 | 173 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 16 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

Nekretnine, postrojenja i oprema Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| '000 EUR | Zemljište | Gradevinski objekti | Postrojenja i oprema | Imovina priprema | Imovina pravo korištenja pravo građenja | Imovina pravo korištenja pomorsko dobro | Imovina pravo korištenja transportna sredstva | Ukupno |
|---|--------------|---------------------|----------------------|------------------|---|---|---|---------------|
| Nabavna vrijednost | | | | | | | | |
| Stanje 1. siječnja 2023. | 1.338 | 17.793 | 4.042 | 1.078 | - | 98 | 59 | 24.408 |
| Povećanja | 53 | 14 | 161 | 3.833 | - | 12 | - | 4.073 |
| Efekt pripajanja ovisnog Društva | - | 6.604 | 1.992 | 20 | 1.518 | 25 | 38 | 10.197 |
| Prijenos | - | - | 31 | (11) | - | - | (20) | - |
| Otuđenja | (70) | (3.954) | (2.472) | - | - | - | - | (6.496) |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 1.321 | 20.457 | 3.754 | 4.920 | 1.518 | 135 | 77 | 32.182 |
| Povećanja | 2 | 67 | 184 | 13.272 | 126 | - | 45 | 13.696 |
| Prijenos | - | 765 | 249 | (984) | - | - | (30) | 0 |
| Otuđenja | - | - | (232) | - | - | - | - | (232) |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 1.323 | 21.289 | 3.955 | 17.208 | 1.644 | 135 | 92 | 45.646 |
| Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti | | | | | | | | |
| Stanje 1. siječnja 2023. | - | 8.591 | 3.581 | - | - | 35 | 7 | 12.214 |
| Amortizacija tijekom godine | - | 1.470 | 509 | - | 26 | 17 | 24 | 2.046 |
| Prijenos | - | - | 8 | - | - | - | (8) | - |
| Otuđenja | - | (3.954) | (2.386) | - | - | - | - | (6.340) |
| Stanje 31. prosinca 2023. | - | 6.107 | 1.712 | - | 26 | 52 | 23 | 7.920 |
| Amortizacija tijekom godine | - | 814 | 593 | - | 48 | 19 | 17 | 1.491 |
| Prijenos | - | - | 28 | - | - | - | (28) | - |
| Otuđenja | - | - | (225) | - | - | - | - | (225) |
| Stanje 31. prosinca 2024. | - | 6.921 | 2.108 | - | 74 | 71 | 12 | 9.186 |
| Neto knjigovodstvena vrijednost | | | | | | | | |
| Stanje 31. prosinca 2023. | 1.321 | 14.350 | 2.042 | 4.920 | 1.492 | 83 | 54 | 24.262 |
| Stanje 31. prosinca 2024. | 1.323 | 14.368 | 1.847 | 17.208 | 1.570 | 64 | 80 | 36.460 |

Iznos povećanja na imovini u pripremi uključuje kapitalizirane troškove posudbi u iznosu od 549 tisuća Eura (2023: 0 tisuća eura).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 16 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (nastavak)

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci 22 *Obveze za kredite*. Ukupna knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2024. godine iznosi 8.882 tisuća eura (2023.: 14.331 tisuća eura) i odnosi se na ukupnu neto knjigovodstvenu vrijednost zgrade i zemljišta ispod hotela Villa Dubrovnik. Dana 28. veljače 2024. godine Općinski sud u Šibeniku donio je rješenje o brisanju založnog prava uknjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 11.780 tisuća eura za korist Nova Hrvatska Banka d.d.

Na dan 31. prosinca 2024. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 1.714 tisuća eura, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro ispred hotela Villa Dubrovnik i D Resort, leasing za automobile te pravo građenja na zemljištu hotela D Resort. Prilikom mjerenja obveza za najam pomorskog dobra te pravo građenja ispred hotela D Resort Šibenik, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. lipnja 2023. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa je 3,2%. Društvo korigira obvezu za pravo građenja na zemljištu hotela D Resort Šibenik godišnje prema promjeni iznosa stalne naknade koji se mijenja prema kretanju inflacije za svaku pojedinu godinu.

BILJEŠKA 17 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Potraživanje od kupaca | 131 | 253 |
| | 131 | 253 |
| Potraživanje od države | 182 | 49 |
| Potraživanja za porez na dobit | 61 | 89 |
| Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme /i/ | 3.501 | 1.340 |
| Unaprijed plaćeni troškovi | 136 | 154 |
| Ostala potraživanja | 27 | 34 |
| | 3.907 | 1.666 |
| | 4.038 | 1.919 |

/i/ Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2024. godine odnose na predujmove za investiciju u hotel Villa Dubrovnik, te će biti realizirani tijekom prve polovice 2025. u cijelosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 18 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

Novac i novčani ekvivalenti Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Novac u banci | 1.226 | 2.494 |
| Novac u blagajni | 1 | 1 |
| | 1.227 | 2.495 |

Novac i novčani ekvivalenti izraženi u valutama:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|-----|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| EUR | 1.217 | 2.488 |
| USD | 9 | 7 |
| GBP | 1 | - |
| | 1.227 | 2.495 |

Društvo deponira novac kod lokalnih banaka koje su članice bankarskih grupacija i koje za 2024. godinu prema ocjeni Fitch Ratings (2023.: prema ocjeni Fitch Ratings) imaju slijedeće kreditne ocjene:

| | 2024. | 2023. |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| BB (2023.: BB) | 260 | 876 |
| A+ (2023.: A+) | 967 | 1.619 |
| | 1.227 | 2.495 |

BILJEŠKA 19 – KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2024. godine iznosi 11.730 tisuća eura i sastoji se od 902.273 u potpunosti odobrenih i plaćenih redovnih dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici.

Tijekom listopada 2023. godine u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku upisano je povećanje temeljnog kapitala i izmjena odredbi Statuta temeljem odluke Glavne skupštine od 31. kolovoza 2023. godine. Temeljni kapital Društva prije povećanja iznosio je 10.790.247,00 EUR i bio je podijeljen na 830.019 dionica. Sukladno Odluci, Društvo izdaje 72.254 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od po 13,00 EUR. Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, povećanje kapitala upisano je u sudski registar. Nakon provedenog povećanja, temeljni kapital Društva iznosi 11.729.549,00 EUR i podijeljen je na 902.273 dionice pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR. Svih 72.254 novih dionica su redovne dionice i svaka od novih dionica daje pravo na jedan glas, kao i ostale redovne dionice Društva.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 19 – KAPITAL I REZERVE (nastavak)

Od ukupnih kapitalnih rezervi, dio kapitalne rezerve u iznosu od 511 tisuća eura stvoren je u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. rezerve. Dio kapitalne rezerve u iznosu od 3.061 tisuća eura stvoren je u 2023. godini u procesu dokapitalizacije kao rezultat razlike između nominalne i tržišne vrijednosti novih dionica. Dio kapitalne rezerve u iznosu 225 tisuća eura stvoren je u 2023. godini kao rezultat smanjenja temeljnog kapitala kod uvođenja eura i izmjena odredaba Statuta. Ove rezerva su raspodjeljive.

Zakonske rezerve formiraju se u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, koji zahtijeva da se 5% dobiti za godinu koja premašuje akumulirane gubitke prenese u ovu rezervu dok ne dosegne 5% temeljnog kapitala. Tijekom godine Društvo je sukladno Odluci o preraspodijeli dobiti poslovne 2023. godine povećalo zakonske rezerve za iznos 65 tisuća eura. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Ostale rezerve odnose se na iznose izdvojene iz dobiti za godinu u razdobljima koja su prethodila potpunom preuređenju hotela koje je započelo 2007. godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Struktura dioničara Društva prikazana je u sljedećoj tablici:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Erste d.o.o. (u svoje ime a za tuđi račun) | 98.88% | 98,87% |
| Ostali | 1.12% | 1,13% |
| | 100% | 100% |

Struktura udjela pojedinog mirovinskog fonda, pod upravljanjem društva Erste d.o.o., u vlasničkoj strukturi Društva na 31. prosinca 2024. godine je kako slijedi:

| | 31. prosinca 2024. |
|--|---------------------------|
| Erste Plavi OMF Kategorije B | 92,17% |
| Erste Plavi Expert - Dobrovoljni Mirovinski Fond | 2,31% |
| Erste Plavi OMF Kategorije A | 3,61% |
| Erste Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond | 0,45% |
| Pošta Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond | 0,16% |
| Zatvoreni Dobrovoljni Cestarski Mirovinski Fond | 0,15% |
| Nestle Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond | 0,03% |
| Ostali | 1,12% |
| | 100% |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 20 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|---|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| <i>Financijske obveze</i> | | |
| Obveze prema dobavljačima | 1.059 | 1.062 |
| Obveze za najam | 1.772 | 1.657 |
| Obveze za isplatu dividende | 2 | 2 |
| <i>Ostale nefinancijske obveze</i> | | |
| Obračunati troškovi | 155 | 120 |
| Obveze prema zaposlenima | 166 | 167 |
| Obveze za poreze, doprinose i sl. | 177 | 173 |
| Ostale kratkoročne obveze | 93 | 97 |
| Ukupne obveze prema dobavljačima i ostale obveze | 3.424 | 3.278 |
| Dugoročni dio obveze za najam | (1.716) | (1.590) |
| | 1.708 | 1.688 |

BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE

Obveze za kredite Društva na dan 31. prosinca 2024. godine:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Dugoročne obveze | | |
| Bankovni kredit | 23.890 | 7.236 |
| | 23.890 | 7.236 |
| Kratkoročne obveze | | |
| Bankovni kredit | 846 | 27 |
| | 846 | 27 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)

Obveze su izražene u sljedećim valutama:

| | 31. prosinca 2024. | 31. prosinca 2023. |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Dugoročne obveze | | |
| Euro | 23.890 | 7.236 |
| | 23.890 | 7.236 |
| Kratkoročne obveze | | |
| Euro | 846 | 27 |
| | 846 | 27 |

Na imovini Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2024. godine objavljena je u bilješci *16 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (*nastavak*)

Društvo je dana 14. studenog 2023. godine nakon provedenog pozivnog natječaja s odabranim najvećim domaćim poslovnim bankama, sklopilo Ugovor o dugoročnom kreditu s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., u ukupnoj vrijednosti od 25.000.000,00 EUR , s rokom korištenja do 30. rujna 2024. godine i krajnjim rokom povrata 30. rujan 2024. godine. Kamatna stopa je fiksna za cijelo razdoblje trajanja kredita. Namjena ukupnog iznosa kredita je sljedeća:

1) Iznos od 6.400.000,00 EUR koristiti će se za refinanciranje kreditnih obveza kod Hrvatske poštanske banke d.d., uslijed pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću za hotelijerstvo, trgovinu i poslove putničke agencije;

2) Ostatak sredstava se koristiti za financiranje unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Dodatno, sredstva se povlače sukladno stvarnim troškovima ulaganja.

Društvo je tijekom rujna 2024. godine sklopilo Dodatak ugovora o dugoročnom kreditu od 14. studenoga 2023. i produžilo rok korištenja do 31. siječnja 2025. godine.

Na dan 31.12.2024. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 24.736 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 23.890 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 846. Kredit je osiguran zadužnicom na ukupni iznos glavnice kredita uvećan za kamate, naknade i troškove. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2024. godine objavljena je u bilješci *16 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

Društvo nije izloženo promjeni kamatne stope jer je ugovorilo fiksnu kamatnu stopu.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)

Usklada kretanja obveza s novčanim tokovima od financijskih aktivnosti Društva prikazana je u nastavku:

| | Obveze po kreditima '000 EUR | Obveze po najmovima '000 EUR |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Na dan 1. siječnja 2023. | 665 | 139 |
| Primici od posudbi | 9.736 | - |
| Otplate posudbi | (9.941) | - |
| Plaćanje obveza za najam | - | (32) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | (205) | (32) |
| Utjecaj promjene tečaja | (1) | - |
| Ostale promjene | | |
| Trošak kamata | 282 | 32 |
| Novčani izdaci za kamate | (319) | (2) |
| Utjecaj pripajanja | 6.855 | 1.520 |
| Ostalo | (14) | - |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 6.804 | 1.550 |
| Na dan 31. prosinca 2023. | 7.263 | 1.657 |
| Primici od posudbi | 17.403 | - |
| Otplate posudbi | - | - |
| Plaćanje obveza za najam | - | (66) |
| Neto novac od financijskih aktivnosti | 17.403 | (66) |
| Ostale promjene | | |
| Trošak kamata | 306 | 58 |
| Kapitalizirani trošak kamata | 549 | - |
| Novčani izdaci za kamate | (786) | (60) |
| Ostalo | 1 | 183 |
| Ukupne ostale promjene vezane uz obveze | 70 | 181 |
| Na dan 31. prosinca 2024. | 24.736 | 1.772 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 22 – REZERVIRANJA

Rezerviranja Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

| | Rezerviranja za sudske sporove |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| | '000 EUR |
| Na dan 1. siječnja 2023. | 1.181 |
| Iskorišteno tijekom godine | (1.000) |
| Ukinuta rezerviranja | (181) |
| Povećanje | - |
| Na dan 31. prosinca 2023. | - |
| Kratkoročni dio | - |
| Dugoročni dio | - |
| Na dan 1. siječnja 2024. | - |
| Iskorišteno tijekom godine | - |
| Ukinuta rezerviranja | - |
| Povećanje | - |
| Na dan 31. prosinca 2024. | - |

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova.

Društvo je imalo iskazanu rezervaciju za potencijalne gubitke u sudskim sporovima sa društvom Adriatic global d.o.o. u iznosu 181 tisuća eura. U tijeku trećeg kvartala 2023. godine ista rezervacija se ukinula kroz iskazivanje prihoda od ukidanja rezervacija za sudske sporove. Obzirom na dugotrajnost ovog spora i opetovano vraćanje presuda od strane viših sudova na ponavljanje postupka ne postoji vjerojatnost bržeg rješavanja ovog spora. Procjena Uprave Društva je da su pravni argumenti nepobitno na strani Društva te da će nakon dužeg vremena doći do pozitivnog rješenja ovog spora u korist Društva.

18. veljače 2025 Trgovački sud u Dubrovniku donio je prvostupanjsku presudu kojom se Društvu nalaže plaćanje 49.646,18 EUR uvećano za zatezne kamate tužitelju Adriatic global d.o.o. Iako je inicijalni tužbeni zahtjev tužitelja postavljen na 131.178,96 EUR uvećano za zatezne kamate, tužbeni zahtjev samo je djelomično usvojen. Budući da je nalaz financijskog vještaka nekompletan i manjkav, društvo je podnijelo žalbu u propisanog roku višem sudu, te je očekivanje Uprave Društva da će viši sud u potpunosti odbaciti tužbeni zahtjev, budući da je presuda donesena bez jasnog nalaza vještaka i bez valjanih dokaza dostavljenih vještaku, dok je teret dokazivanja upravo na samom tužitelju, a ne na tuženiku

Na temelju najbolje procjene Uprave i uputa pravnih savjetnika Društvo na dan 31.12.2024. godine nije izvršilo je rezerviranje za sudske sporove.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 23 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

23.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja i pravo građenja

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema definiciji državnih institucija predstavlja pomorsko dobro, a odnosi se na pravo korištenja dijela zemljišta na kojem se nalazi hotel Villa Dubrovnik, pravo građenja na zemljištu na kojem se nalazi hotel D-Resort Šibenik, te pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra od strane hotela D-Resort Šibenik. Ugovori o koncesijama rezultiraju budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa koncesije, pri čemu je fiksni dio koncesije iskazan u financijskim izvještajima Društva u skladu s MSFI-16, dok su troškovi povezani s varijabilnim dijelom koncesije iskazani je u bilješki *Troškovi usluga*.

BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Strane se smatraju povezanimima ako jedna strana ima mogućnost kontrole druge strane ili ima značajan utjecaj na drugu stranu u donošenju financijskih ili operativnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom. Ostale povezane strane odnose se na sva društva pod kontrolom krajnjeg matičnog društva. Preuzimanjem društva D Resort Šibenik d.o.o. u kolovozu 2021. godine od strane Društva, D Resort Šibenik d.o.o. postao je ovisno društvo Društva sve do datuma pripajanja Društvu.

Transakcije između Društva i povezanih osoba prikazane su unutar stavaka izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i izvještaju o financijskom položaju i prikazane su u tablici ispod:

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Prihodi | | |
| D Resort Šibenik d.o.o. | _____ | 43 |
| | _____ | 43 |
| Troškovi | | |
| D Resort Šibenik d.o.o. | _____ | 1 |
| | _____ | 1 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

Ključno posloводство

Na dan 31. prosinca 2024. godine ključno posloводство Društva sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2023.: 2 člana).

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Primanja uprave | | |
| Neto plaće | 177 | 190 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 44 | 41 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 39 | 42 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 39 | 47 |
| | <hr/> 299 | <hr/> 320 |

Na dan 31. prosinca 2024. godine Nadzorni Odbor sačinjavaju tri člana.

| | 2024. | 2023. |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | EUR '000 | EUR '000 |
| Primanja nadzornog odbora | | |
| Neto plaće | 24 | 35 |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje | 4 | 5 |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 3 | 4 |
| Porezi i prirezi iz plaća | 7 | 11 |
| | <hr/> 38 | <hr/> 55 |

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2024.

BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Društvo je 3. siječnja 2025. Društvo sklopilo:

Ugovor o kreditu s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. u vrijednosti od 4.800.000,00 EUR . Otplatni plan kredita ugovoren je na način da se 60% kredita otplaćuje u nejednakim godišnjim ratama (10 godina) sa povećanjem godišnjih iznosa otplate u kasnijim godinama počev od 30. rujna 2025. do 30. rujna 2034., a svota od 40% ukupnog iznosa kredita dospijeva jednokratno (tzv. Baloon repayment) dana 30. rujna 2034. Navedenim kreditom Društvo će financirati završetak investicije unutarnjeg uređenja hotela „Villa Dubrovnik“, s obzirom na činjenicu da je tijekom procesa unutarnjeg uređenja hotela došlo do nepredviđenog povećanja troškova, zbog čega je Društvo sklopilo predmetni ugovor o kreditu i osiguralo financiranje preostalog iznosa investicije koja je nastala kako bi Društvo primjerenije odgovorilo na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta.

Dodatak ugovora o dugoročnom kreditu ovjeren dana 03. siječnja 2025. godine značajno olakšava otplatu kredita. Kredit se na temelju Dodatka ugovoru otplaćuje u nejednakim godišnjim ratama sa povećanjem godišnjih iznosa otplate u kasnijim godinama, što smanjuje pritisak na cash flow društva. Također, izvršene su izmjene u Ugovoru o kreditu u dijelu ukidanja određenih financijskih covenanta koje uveliko olakšavaju ispunjenje istih.

Društvo je dana 23. siječnja 2025. godine Društvo sklopilo Ugovor o dugoročnom kreditu s Hrvatskom poštanskom bankom d.d. u ukupnoj vrijednosti od 3.500.000,00 EUR s rokom otplate od 5 godina, prva rata dospijeva 30.09.2025. godine a zadnja rata dospijeva 30.09.2029. godine. Navedenim kreditom Društvo će financirati trajna obrtna sredstva.

IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 (dalje u tekstu: Društvo), sukladno čl. 272.p Zakona o trgovačkim društvima (*“Narodne novine” broj: 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24* dalje u tekstu: ZTD) kao i u skladu s čl. 22. Zakona o računovodstvu (*“Narodne novine” broj: 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22, 82/23, 85/24, 145/24* – dalje u tekstu: ZOR) ističe da se razvija i djeluje u skladu s dobrom praksom korporativnog upravljanja te izjavljuje da Društvo primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajednički usvojile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d., a koji je dostupan na njihovim internetskim stranicama.

Društvo u što većem opsegu primjenjuje propisane mjere korporativnog upravljanja, objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima uz sve informacije koje su u interesu dioničara društva. O načinu primjene korporativnog upravljanja Društvo će se detaljnije očitovati u godišnjem upitniku koji se sukladno propisima objavljuje na stanicama Zagrebačke burze, Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Društva.

Struktura upravljanja Društvom

Pojam i pravni položaj Društva uređen je ZTD-om, koji se između ostalog bavi pitanjima osnivanja, općih akata, kapitala, organizacije upravljanja i unutrašnjeg nadzora.

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. je sukladno uobičajenoj domaćoj praksi ustrojeno kao dualistički sustav koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Svakodnevno upravljanje Društvom povjereno je Upravi koju kontrolira Nadzorni odbor kojeg bila Skupština. Navedeni predstavljaju tri temeljna organa Društva.

Glavna skupština

Glavna skupština saziva se, radi i ima sve ovlasti propisane ZTD-om i odredbama Statuta Društva. Statut Društva objavljen je na internetskim stranica Društva.

Skupština je najviši organ upravljanja Društvom. Putem Skupštine dioničari donose i odobravaju osnovne korporativne odluke. Skupština imenuje članove Nadzornog odbora Društva. Osim toga, nakon što Uprava i Nadzorni odbor utvrde financijska izvješća i izvješća revizora, Skupština odlučuje o upotrebi dobiti i pokriću gubitaka (uključujući i isplatu dividendi), zatim o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala, obavlja izbor vanjskog revizora te odlučuje i o drugim pitanjima utvrđenima zakonom i Statutom Društva.

Poziv na Glavnu skupštinu i prijedlozi odluka te donesene odluke javno se objavljuju sukladno odredbama ZTD-a, Zakona o tržištu kapitala (*„Narodne novine“ broj: 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24* – dalje u tekstu: ZTK) i Pravilima Zagrebačke burze. Pravo sudjelovanja u radu Glavne skupštine imaju oni dioničari koji se prijave za sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 dana prije dana održavanja skupštine.

Nadzorni odbor

Nadzorni odbor je odgovoran za imenovanje, usmjeravanje, kontroliranje rada i opoziv Uprave. Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva. Uloga Nadzornog odbora je usmjeravanje u donošenju strateških odluka i postavljanje okvira upravljanja, a ne neposredno vođenje Društva. Poslovníkom o radu uređuje se način rada, prava i obveze članova Nadzornog odbora, način odlučivanja te druga pitanja značajna za rad. Nadzorni odbor ima od tri do pet članova, a njegov točan broj u pojedinom mandatnom razdoblju određuje Glavna Skupština svojom odlukom. Članovi Nadzornog odbora biraju se na vrijeme od četiri godine te mogu biti ponovno birani.

Sastav Nadzornog odbora Društva na dan 31. prosinca 2024. godine jest sljedeći:

- Senka Fekeža Klemen, Predsjednica Nadzornog odbora
- Nataša Ivanović, zamjenica Predsjednice Nadzornog odbora
- Borislav Maletić, član Nadzornog odbora

Od ukupno tri (3) člana Nadzornog odbora Društva, 1 (jedan) član je neovisan o Društvu, s Društvom povezanim društvima, dioničarima i članovima Uprave i to: Borislav Maletić.

Članovi Nadzornog odbora Društva stručni u područjima računovodstva i revizije financijskih izvješća su kako slijedi: Senka Fekeža Klemen i Nataša Ivanović.

Pomoćno tijelo nadzornog odbora

- Investicijski odbor

Nadzorni odbor je osnovao Investicijski odbor kao pomoćno tijelo Nadzornog odbora te je uređio svrhu i cilj Odbora, članstvo, organizaciju, izvještavanje te dužnosti Odbora i njegovih članova.

Odbor djeluje isključivo kao savjetodavno tijelo Nadzornog odbora, te je svrha Odbora da potpomaže rad i djelovanje Nadzornog odbora u području donošenja odluka o značajnijim investicijama Društva, što ima za cilj poboljšavanje procesa odlučivanja uz smanjivanje rizika kojima je Društvo izloženo.

Odbor u okviru svojih nadležnosti, donosi mišljenja – preporuke za prihvaćanje ili odbijanje prijedloga, uz prikladno obrazloženje.

Sastav Investicijskog odbora na dan 31. prosinca 2024. godine jest sljedeći:

- Senka Fekeža Klemen, predsjednica
- Nataša Ivanović, članica
- Borislav Maletić, član
- Petar Vlaić, član

Od ukupno četiri (4) člana, 1 (jedan) član je neovisan o Društvu, s Društvom povezanim društvima, dioničarima i članovima Uprave i to: Borislav Maletić.

Uprava

Uprava vodi poslove i zastupa Društvo. Uprava vodi poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost. U obavljanju svojih poslova Uprava nije vezana uputama koje joj daju većinski dioničari ili Nadzorni odbora. Uprava je dužna uvijek djelovati isključivo u korist društva i dioničara vodeći računa o interesima zaposlenika i šire zajednice, s ciljem povećanja vrijednosti Društva. Poslovnikom o radu Uprave, između ostalog, uređuju se zadaci, odgovornosti, organizacija, način rada i odlučivanja uprave društva.

Uprava Društva sastoji se od jednog do tri člana. Točan broj članova Uprave u pojedinom mandatnom razdoblju određuje Nadzorni odbora svojom odlukom. Ako se Uprava sastoji od više osoba, Nadzorni odbor će svojom odlukom jednu od njih imenovati za predsjednika Uprave. Članove Uprave imenuje i opoziva Nadzorni odbor na mandat do najviše pet godina, uz mogućnost ponovnog imenovanja.

Na dan 31. prosinca 2024. godine, Uprava Društva imala je dva člana:

- Mirna Lončar Stražičić, Predsjednica Uprave
- Ivan Potkrajčić, član Uprave

Druga samostalna tijela Društva

- Revizijski odbor

Zakon o reviziji nalaže svakom društvu u Hrvatskoj čiji su vrijednosni papiri uvršteni na uređeno tržište obvezu imenovanja Revizijskog odbora te daje mogućnost formiranja i drugih komisija.

Obveze Revizijskog odbora propisane su i uređene su Zakonom o reviziji. Revizijski odbor bio je do dana 3. listopada 2024. godine savjetodavno tijelo Nadzornog odbora koje mu pruža podršku (pomoćno tijelo Nadzornog odbora), a od dana 3. listopada 2024. osnovan je kao samostalan odbor koji obavlja zadatke određene Zakonom o reviziji te Uredbom (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o posebnim zahtjevima u vezi zakonske revizije subjekata od javnog interesa. Svrha Revizijskog odbora je osigurati da Društvo provodi djelotvorno financijsko izvješćavanje, unutarnje kontrole, upravljanje rizicima, usklađenost sa zakonskim propisima i regulativom te relevantnim pitanjima vezanim uz unutarnju i vanjsku reviziju kroz nadzor nad (i) integritetom financijskih izvještaja, (ii) usklađenosti s pravnim i regulatornim zahtjevima, (iii) kvalifikacijama i neovisnosti revizorskog društva, i ukoliko je primjenjivo (iv) funkcijom unutarnje revizije Društva.

Društvo je u 2024. godini održalo 4 sjednice Revizijskog odbora na kojima je bila prisutna većina članova Revizijskog odbora.

U 2024. godini za revizora Društva imenovan je PricewaterhouseCoopers d.o.o., Zagreb, Heinzelova 70. PricewaterhouseCoopers d.o.o. nije pružio nerevizijske usluge Društvu. Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2024. godinu iznosi 21.500,00 eura + PDV.

Uravnotežena zastupljenost žena i muškaraca

Od ukupno pet (5) članova Nadzornog odbora i Uprave, 2 (dva) su muškarca te postotak muških članova iznosi 40%, a 3 (tri) su žene te postotak ženskih članova iznosi 60%. Nadalje, od ukupno 3 (tri) člana Nadzornog odbora 2 (dvije) su žene i postotak ženskih članova iznosi 66,67%, a 1 (jedan) je muškarac pa postotak muškaraca u Nadzornom odboru iznosi 33,33%. U sastavu Uprave, od ukupno 2 (dva) člana Uprave, 1 (jedan) član je muškarac, postotak muških članova iznosi 50%, dok je 1 (jedna) žena i postotak ženskih članova iznosi 50%.

Na dan 31. prosinca 2024. godine u Društvu je ostvarena uravnotežena zastupljenost žena i muškaraca u organima Društva.

Vanjski nadzor

Vanjski nadzor poslovanja društva u prvom redu obuhvaća poslove revizije godišnjih financijskih izvješća. Ove poslove obavlja neovisno vanjsko revizorsko društvo u skladu s propisima koji uređuju računovodstvo i reviziju. Neovisni vanjski revizori dužni su, na što je moguće jasniji način i nedvojbeno, izraziti svoje mišljenje o tome odražavaju li financijski izvještaji adekvatno stanje kapitala i financijsko stanje društva te rezultate za određeno vremensko razdoblje.

Značajni Imatelji dionica

Temeljni kapital Društva iznosi 11.729.549 eura i podijeljen je na 902.273 redovnih dionica koje glase na ime.

Na dan 31. prosinca 2024. godine značajni imatelji dionica su:

| Vlasnik/nositelj računa (OIB) / Suovlaštenik/imatelj VP (OIB) | Stanje dionica | % |
|---|----------------|-------|
| 1. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE B (37688683890) | 831.605 | 92,17 |
| 2. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (219381) | 20.829 | 2,31 |
| 3. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLAVI OMF KATEGORIJE A (29597039090) | 32.563 | 3,61 |
| 4. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (5215909703) | 4.013 | 0,45 |
| 6. PAŠKVAN-BULA MARINA (07922294691) | 1.858 | 0,21 |
| 7. OTP BANKA D.D. (52508873833)/POŠTA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (557135631) | 1.446 | 0,16 |
| 8. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ZATVORENI DOBROVOLJNI CESTARSKI MIROVINSKI FOND (41044) | 1.367 | 0,15 |
| 9. ONOFRI VLADIMIR (36586657452) | 1.000 | 0,11 |
| 10. DOMBAJ STJEPAN (59248297771) | 741 | 0,08 |

Unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja

Sustav unutarnjih kontrola u postupku financijskog izvještavanja osigurava da financijski izvještaj Društva s prihvatljivom točnošću predstavljaju financijski rezultat i financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Računovodstvene politike Društva predstavljaju načela, pravila i praksu koje Društvo promjenjuje pri sastavljanju i predavljanju financijskih izvještaja. Sažetak značajnih računovodstvenih politika objavljen je u financijskim izvještajima Društva.

VILLA DUBROVNIK d.d.

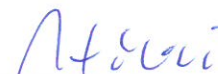


Mirna Lončar Stražičić,
Predsjednica Uprave



VILLA DUBROVNIK
Hotelijsko turističko agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK Vlaha Bukovca 6

3



Ivan Potkrajčić,
Član Uprave

Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

Ovime, sukladno članku 462. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN 65/18, 17/20, 83/21 151/22, 85/24), izjavljujemo da, prema našem trenutnom najboljem saznanju:

- godišnji financijski izvještaji za 2024. društva Villa Dubrovnik d.d., Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, OIB:66669628743 (dalje: Izdavatelj) sastavljeni uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Izdavatelja,
- izvještaj rukovodstva sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Izdavatelja, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi.



Mario Brkić
Direktor financija



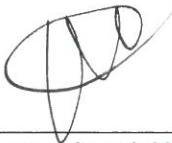
Ivan Potkrajčić
Član Uprave

Temeljem odredbi članka 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), Uprava društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 dana 10. travnja 2025. godine donijela je sljedeću

O D L U K U

- 1) Utvrđuje se prijedlog Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2024., koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
 - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2024. godinu, utvrđuje se da ukupni ostvareni gubitak za 2024. godinu iznosi 4.784.227,30 EUR;*
 - II. Utvrđeni iznos gubitka iz točke I. pokrit će se iz zadržane dobiti iz prethodnih godina.*
- 2) Ova Odluka stupa na snagu trenutkom dobivanja suglasnosti Nadzornog odbora.

VILLA DUBROVNIK d.d.



Mirna Lončar Stražičić,
Predsjednica Uprave



Ivan Potkrajčić,
Član Uprave

Temeljem odredbi članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 na sjednici održanoj dana 15. travnja 2025. godine jednoglasno je donio sljedeću

ODLUKU

- I. Daje se suglasnost Upravi Društva na Godišnje financijsko izvješće za 2024. godinu, a koje sadrži:
 - Godišnje financijske izvještaje za 2024. godinu
 - Izvješće o obavljenoj reviziji revizorskog društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje društvo s ograničenom odgovornošću za reviziju i savjetovanje, Zagreb, Heinzelova 70, OIB: 54648952583
 - Godišnji izvještaj Uprave o stanju društva.
- II. Davanjem suglasnosti na Godišnje Izvješće iz točke I. ove odluke, Godišnji financijski izvještaji za 2024. godinu društva VILLA DUBROVNIK d.d. utvrđeni su od strane Nadzornog odbora i Uprave Društva.
- III. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

VILLA DUBROVNIK d.d.



Senka Fekeža Klemen,
Predsjednica Nadzornog odbora

Temeljem odredbi članka 300.c Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), nakon provedenog ispitivanja dostavljenog prijedloga Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2024., Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, na svojoj sjednici održanoj dana 15. travnja 2025. godine jednoglasno je usvojio sljedeću

ODLUKU

- 1) Daje se suglasnost na prijedlog Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2024. koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
 - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2024. godinu, utvrđuje se da ukupni ostvareni gubitak za 2024. godinu iznosi 4.784.227,30 EUR;*
 - II. Utvrđeni iznos gubitka iz točke I. pokrit će se iz zadržane dobiti iz prethodnih godina.*
- 2) Predlaže se Glavnoj skupštini prihvatiti usuglašeni prijedlog Nadzornog odbora i Uprave društva utvrđen u točki I. ove Odluke.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

VILLA DUBROVNIK d.d.



Senka Fekeža Klemen,
Predsjednica Nadzornog odbora