

**HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga**  
Ulica Franje Račkoga 6  
10000 Zagreb

**HANFA – Službeni registar propisanih informacija**

**Zagrebačka burza d.d.**  
Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb

**HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija**  
Marulićev trg 6  
10000 Zagreb

**Internetske stranice Izdavatelja**

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009  
Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze  
Matična država članica: Hrvatska  
LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

**VILLA DUBROVNIK D.D.**

**FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 4. KVARTAL**

**ZA RAZDOBLJE 01.01.2024. – 31.12.2024. GODINE**

## Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2024. do 31.12.2024. godine

### 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., 2023. i 2024. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,28% dionica.

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, Vlaha 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.

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.

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

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.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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.

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2024. 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.

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

### **Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju**

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel D Resort 29. ožujka 2024. Projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik koji je započeo u listopadu 2023. godine u trenutku objave financijskih izvještaja je u tijeku.

Bitno je napomenuti kako je Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik u 2023. godini 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.

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

Sukladno obavijesti objavljenoj putem Zagrebačke burze dana 27. lipnja 2024. radovi na investicijskom održavanju hotela Villa Dubrovnik još su u tijeku, te hotel Villa Dubrovnik nije ostvarivao prihode iz poslovanja u sva četiri kvartala 2024. godine, 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.

Društvo je tijekom 2024. godine ostvarilo 4.522 tisuća eura poslovnih prihoda u odnosu na 11.590 tisuća eura prethodne godine, što je 61% niže. Smanjenje prihoda u odnosu na 2023. godinu posljedica je provođenja projekta investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik i neotvaranja za sezonu, te usporednih jednokratnih prihoda u prvom kvartalu 2023. godine ostvarenih prodajom i zamjenom manjeg dijela zemljišta u vlasništvu Društva. Prihodi hotela D Resort za period 01.01.-31.12.2024. godine su dio poslovnih prihoda, dok u usporednim prošlogodišnjim prihodima isti su bili iskazani samo za period lipanj-prosinac.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni prihodi dvanaest mjeseci za oba hotela ukupan poslovni prihod bi bio 4.522 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni prihod u iznosu 12.184 tisuća eura, odnosno 62% smanjenje poslovnih prihoda.

Ostvareno je 6.791 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je pad poslovnih rashoda bez amortizacije za 11%. Glavni faktor koji je utjecao na smanjenje poslovnih rashoda je to što su rashodi hotela D Resort za period 01.01.-31.12. dio poslovnih rashoda bez amortizacije, dok u usporednim prošlogodišnjim poslovnim rashodima bez amortizacije isti su bili iskazani za period lipanj-prosinac, dok je razlog za još veće smanjenje poslovnih rashoda (koje je bilo značajnije od prvog faktora i smanjilo ukupne poslovne rashode) što hotel Villa Dubrovnik radi renovacije nije radio u 2024. godini.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni rashodi bez amortizacije dvanaest mjeseci oba hotela ukupan poslovni rashod bez amortizacije bi bio 6.791 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni rashod bez amortizacije u iznosu 8.729 tisuća eura, odnosno 22% smanjenje poslovnih rashoda bez amortizacije.

Amortizacija iznosi 1.525 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 25%. Navedeni pad je u najvećem obimu posljedica što je hotel Villa Dubrovnik i dalje u procesu renovacije te iznos amortizacije hotela Villa Dubrovnik u 2024. godini je nizak kao rezultat rashodovanja imovine hotela Villa Dubrovnik uslijed i prije početka projekta investicijskog održavanja.

Na proforma osnovi ako bi se gledala amortizacija dvanaest mjeseci oba hotela, ukupna amortizacija bi bila 1.525 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnju konsolidiranu amortizaciju 2.413 tisuća eura, 36% smanjenje amortizacije. Smanjenje amortizacije rezultat je rashodovanja imovine hotela Villa Dubrovnik uslijed i prije početka projekta investicijskog održavanja.

Izveštajna 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.

Financijski prihodi su manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 93%, pretežno uslijed smanjenja prihoda od kamata na zajmove povezanim osobama, koji su nakon pripajanja eliminirani. Financijski rashodi su veći za 16% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata. Navedeni rast posljedica je iskazivanja troškova kamata koji se odnose na D Resort za period 01.01.-31.12., dok je u usporednim prošlogodišnjim rashodima iskazan trošak kamata hotela Villa Dubrovnik i trošak kamata hotela D Resort za period lipanj-prosinac. Financijski prihodi i troškovi hotela D Resort za period 01.01.-31.12. su dio financijskih prihoda i rashoda, dok u usporednim prošlogodišnjim podacima isti su bili iskazani samo za period lipanj-prosinac.

Gubitak prije oporezivanja 31. prosinca 2024. iznosi (4.161) tisuća eura.

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.01.-31.12.2024.</b>	<b>01.01.-31.12.2023.</b>
Poslovni prihodi	4.522	11.590
Troškovi materijala i usluga	(2.329)	(3.141)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(3.350)	(3.063)
Amortizacija	(1.525)	(2.060)
Ostali troškovi	(1.112)	(1.427)
	<hr/>	
<b>(Gubitak)/dobit iz poslovanja</b>	<b>(3.794)</b>	<b>1.899</b>
Financijski prihodi	2	20
Financijski rashodi	(369)	(319)
	<hr/>	
<b>Neto financijski (rashodi)/prihodi</b>	<b>(367)</b>	<b>(299)</b>
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(4.161)</b>	<b>1.600</b>
Porez na dobit	(638)	(303)
<b>(Gubitak)/dobit za godinu</b>	<b>(4.799)</b>	<b>1.297</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
<b>Ukupan sveobuhvatni (gubitak)/dobit za godinu</b>	<b>(4.799)</b>	<b>1.297</b>
	<hr/>	
Gubitak/(zarada) po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	(5,32)	1,52

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.01.-31.12.2024.</b>	<b>01.01.-31.12.2023.</b>
Ukupni prihodi	4.524	11.610
Operativni (gubitak)/dobit	(3.794)	1.899
Neto (gubitak)/dobit	(4.799)	1.297
Pad prihoda u odnosu na prethodnu godinu	-61%	n/p
Gubitak/(zarada) po dionici	(5,32)	1,52

Na dan 31.12.2024. broj zaposlenih u Društvu iznosi 106, dok je na 31.12.2023. broj zaposlenih bio 103 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 136 u 2024. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 124 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort u usporedivom razdoblju prethodne godine računat je za period lipanj-prosinac). Različita razdoblja uključivanja D Resorta u financijske izvještaje utjecali su na razlike u broju zaposlenih prema satima rada i na ukupan trošak rada, što prezentirane brojeve čini neusporedivima. Također na broj zaposlenika 2024. godine je utjecalo i neotvaranje hotela Villa Dubrovnik.

## **Rizici u poslovanju**

### **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. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo prestaje biti izloženo valutnom riziku pariteta HRK/EUR. Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava Društva buduću 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.

### **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. Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj. Green Globe predstavlja najviši standard održivosti na svijetu. Tvrtka je prošla certificiranje s visokom stopom prolaznosti od 92% jer je udovoljavala gotovo svim od 381 pokazatelja i standarda zaštite okoliša. 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. 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 / CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> - 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.

**Prilog 1.****OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:	<input type="text" value="01.01.24"/>	do	<input type="text" value="31.12.24"/>
Godina:	<input type="text" value="2024"/>		
Kvartal:	<input type="text" value="4"/>		

**Tromjesečni financijski izvještaji**

Matični broj (MB):	<input type="text" value="03653650"/>	Oznaka matične države članice:	<input type="text" value="HR"/>
Matični broj subjekta (MBS):	<input type="text" value="060000978"/>		
Osobni identifikacijski broj (OIB):	<input type="text" value="66669628743"/>	LEI:	<input type="text" value="747800H0KCA9Y55BZI68"/>
Šifra ustanove:	<input type="text" value="2727"/>		

Tvrka izdavateljca: Poštanski broj i mjesto:  Ulica i kućni broj: Adresa e-pošte: Internet adresa: Broj zaposlenih (krajem): Konsolidirani izvještaj:  (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)Revidirano:  (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrčke ovisnih subjekata (prema MSFI): Sjedište: MB:


Knjigovodstveni servis:  (Da/Ne)  (tvrka knjigovodstvenog servisa)Osoba za kontakt:   
(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)Telefon: Adresa e-pošte: Revizorsko društvo:   
(tvrka revizorskog društva)Ovlašteni revizor:   
(ime i prezime)



<b>BILANCA</b>			
stanje na dan 31.12.2024			
			u eurima
<b>Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.</b>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	<b>27.048.519</b>	<b>38.731.903</b>
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	<b>121.437</b>	<b>172.939</b>
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>	85.634	93.330
3. Goodwill	<b>006</b>	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>	35.803	79.609
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	<b>24.262.405</b>	<b>36.532.281</b>
1. Zemljište	<b>011</b>	1.320.931	1.322.562
2. Građevinski objekti	<b>012</b>	14.350.409	14.368.665
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>	1.711.909	1.523.734
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	209.582	240.902
5. Biološka imovina	<b>015</b>	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>	4.919.319	17.207.548
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>	1.750.255	1.868.870
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	<b>021</b>	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	<b>022</b>	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	<b>023</b>	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>024</b>	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>025</b>	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>026</b>	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>027</b>	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>028</b>	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>029</b>	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>030</b>	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>032</b>	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>033</b>	0	0
3. Potraživanja od kupaca	<b>034</b>	0	0
4. Ostala potraživanja	<b>035</b>	0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	<b>2.664.677</b>	<b>2.026.683</b>
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	<b>4.484.831</b>	<b>5.418.319</b>
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	<b>224.457</b>	<b>288.683</b>
1. Sirovine i materijal	<b>039</b>	162.045	231.713
2. Proizvodnja u tijeku	<b>040</b>	0	0
3. Gotovi proizvodi	<b>041</b>	0	0
4. Trgovačka roba	<b>042</b>	62.412	56.970
5. Predujmovi za zalihe	<b>043</b>	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>044</b>	0	0
7. Biološka imovina	<b>045</b>	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	<b>1.765.456</b>	<b>3.902.776</b>
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	<b>047</b>	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>048</b>	0	0
3. Potraživanja od kupaca	<b>049</b>	253.296	131.140
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>050</b>	100	100
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>051</b>	138.471	243.215
6. Ostala potraživanja	<b>052</b>	1.373.589	3.528.321
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	<b>054</b>	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	<b>055</b>	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	<b>056</b>	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>057</b>	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>058</b>	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>059</b>	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>060</b>	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>061</b>	0	0
9. Ostala financijska imovina	<b>062</b>	0	0
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	<b>2.494.918</b>	<b>1.226.860</b>
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	<b>153.659</b>	<b>136.080</b>
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	<b>31.687.009</b>	<b>44.286.302</b>
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do</b>	<b>067</b>	20.697.183	15.972.038
<b>I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL</b>	<b>068</b>	11.729.549	11.729.549
<b>II. KAPITALNE REZERVE</b>	<b>069</b>	3.798.433	3.798.433
<b>III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)</b>	<b>070</b>	241.835	306.682
1. Zakonske rezerve	071	192.480	257.327
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	49.355	49.355
<b>IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE</b>	<b>076</b>	0	0
<b>V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)</b>	<b>077</b>	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	082	0	0
<b>VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)</b>	<b>083</b>	3.630.411	4.936.776
1. Zadržana dobit	084	3.630.411	4.936.776
2. Preneseni gubitak	085	0	0
<b>VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)</b>	<b>086</b>	1.296.955	-4.799.402
1. Dobit poslovne godine	087	1.296.955	0
2. Gubitak poslovne godine	088	0	4.799.402
<b>VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES</b>	<b>089</b>	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	8.825.768	25.584.577
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	7.236.233	23.889.525
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	1.589.535	1.694.606
11. Odgođena porezna obveza	108	0	446
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	2.044.031	2.575.105
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	1.200	1.200
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	27.212	846.433
7. Obveze za predujmove	116	449.407	153.937
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.062.413	1.059.267
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	165.669	165.915
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	172.754	176.514
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	165.376	171.839
<b>E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	120.027	154.582
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	31.687.009	44.286.302
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	0	0

<b>RACUN DOBITI I GUBITKA</b>					
u razdoblju 01.01.2024 do 31.12.2024					
u eurima					
Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.					
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>11.589.565</b>	<b>309.939</b>	<b>4.522.314</b>	<b>495.907</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	11.165.925	309.939	4.293.550	417.099
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	1.209	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	25.312	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	397.119	0	228.764	78.808
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>9.691.668</b>	<b>2.577.486</b>	<b>8.316.251</b>	<b>1.936.335</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	3.140.516	391.640	2.328.891	432.886
a) Troškovi sirovina i materijala	010	1.172.650	122.002	781.157	114.750
b) Troškovi prodane robe	011	40.718	4.313	42.401	3.300
c) Ostali vanjski troškovi	012	1.927.148	265.325	1.505.333	314.836
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	3.062.506	888.882	3.350.445	863.333
a) Neto plaće i nadnice	014	1.849.996	533.781	2.083.953	534.641
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	788.803	230.811	807.336	210.207
c) Doprinosi na plaće	016	423.707	124.290	459.156	118.485
4. Amortizacija	017	2.060.016	993.992	1.525.159	392.535
5. Ostali troškovi	018	1.490.832	386.614	967.173	196.343
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	964	964	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	964	964	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	-179.854	-179.854	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	1.634	1.634	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	-181.488	-181.488	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	116.688	95.248	144.583	51.238
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>20.471</b>	<b>180</b>	<b>1.517</b>	<b>1.069</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	18.177	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	63	37	32	6
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	2.231	143	1.485	1.063
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>318.880</b>	<b>112.785</b>	<b>368.542</b>	<b>96.255</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	314.926	110.584	363.920	95.069
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	3.954	2.201	4.622	1.186
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	<b>11.610.036</b>	<b>310.119</b>	<b>4.523.831</b>	<b>496.976</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	<b>10.010.548</b>	<b>2.690.271</b>	<b>8.684.793</b>	<b>2.032.590</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>1.599.488</b>	<b>-2.380.152</b>	<b>-4.160.962</b>	<b>-1.535.614</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	1.599.488	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	-2.380.152	-4.160.962	-1.535.614
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>302.533</b>	<b>0</b>	<b>638.440</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>1.296.955</b>	<b>-2.380.152</b>	<b>-4.799.402</b>	<b>-1.535.614</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	1.296.955	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	-2.380.152	-4.799.402	-1.535.614

<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>					
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	<b>1.296.955</b>	<b>-2.380.152</b>	<b>-4.799.402</b>	<b>-1.535.614</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	<b>1.296.955</b>	<b>-2.380.152</b>	<b>-4.799.402</b>	<b>-1.535.614</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2024. do 31.12.2024.

u eurima

Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	1.599.488	-4.160.962
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	1.012.623	1.880.746
a) Amortizacija	003	2.060.016	1.525.159
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-163.454	-8.336
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-18.177	0
e) Rashodi od kamata	007	315.726	363.923
f) Rezerviranja	008	-1.181.488	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>2.612.111</b>	<b>-2.280.216</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-294.082	82.602
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-323.105	43.063
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-93.895	103.765
c) Povećanje ili smanjenje залиha	015	122.918	-64.226
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>2.318.029</b>	<b>-2.197.614</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-319.500	-845.595
5. Plaćeni porez na dobit	019	-155.855	-35.503
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>1.842.674</b>	<b>-3.078.712</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	252.580	12.791
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	9.828	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	164.923	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	5.459	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>432.790</b>	<b>12.791</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-4.377.005	-15.539.393
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	-800.000	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-5.177.005</b>	<b>-15.539.393</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-4.744.215</b>	<b>-15.526.602</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	939.302	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	9.736.233	17.403.292
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	3.060.679	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>13.736.214</b>	<b>17.403.292</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-9.940.814	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-31.534	-66.036
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-9.972.348</b>	<b>-66.036</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>3.763.866</b>	<b>17.337.256</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>862.325</b>	<b>-1.268.058</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>1.632.593</b>	<b>2.494.918</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>2.494.918</b>	<b>1.226.860</b>

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																			
za razdoblje od 01.01.24 do 31.12.24																			
Opis pozicije	AOP oznaka	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice																	
		Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Točnije razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 + 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)
<b>Prethodno razdoblje</b>																			
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	11.016.245	511.755	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.664	0	13.852.664
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (AOP 01 do 03)	04	11.016.245	511.755	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.664	0	13.852.664
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.296.955	1.296.955	0	1.296.955
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582	0	1.547.582
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	-225.998	225.998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članova/dioničara	19	939.302	3.060.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.999.982	0	3.999.982
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Prihodi u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	43.893	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	11.729.549	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSF-a)</b>																			
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)</b>																			
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582	0	1.547.582
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 05+25)</b>																			
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	1.296.955	2.844.537	0	2.844.537
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)</b>																			
27	713.304	3.286.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	43.893	3.999.982	0	3.999.982
<b>Tekuće razdoblje</b>																			
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	11.729.549	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 28 do 30)	31	11.729.549	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.799.402	-4.799.402	0	-4.799.402
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.257	0	74.257	0	74.257
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članova/dioničara	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Prihodi u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	49	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 31 do 50)	51	11.729.549	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	4.936.776	-4.799.402	15.972.038	0	15.972.038
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSF-a)</b>																			
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)</b>																			
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.257	0	74.257	0	74.257
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)</b>																			
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74.257	-4.799.402	-4.725.145	0	-4.725.145
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)</b>																			
54	0	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0

## Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024. godine

### 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, PIN: 66669628743, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 27. rujna 1995. godine.

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

U kolovozu 2021. Erste Plavi mirovinski fondovi su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupile dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste Plave mirovinske fondove. Krajem 2021. godine, tijekom 2022., 2023. i 2024. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,28% dionica .

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 posljednjeg dana obračunskog razdoblja. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik 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, Vlaha 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.

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.

Unatoč štrajku sudskih službenika i namještenika ishodišno je Rješenje Trgovačkog suda u Zadru-stalna služba u Šibeniku o upisu zabilježbe pripajanja. Kako bi se cjelokupni proces okončao, bilo je potrebno da Trgovački sud u Dubrovniku po primitku gore navedenog Rješenja, donese Rješenje o upisu pripajanja čime će postupak

pripajanja, nakon protoka roka za žalbu (8 dana) biti pravomoćan. 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.

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

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 Ćur.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2024. je sljedeća:

98,88% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 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.

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

### **Značajne računovodstvene politike**

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31.12.2023. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika.

### **Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima**

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

### **Nastavak poslovanja**

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

### **Zaposlenici**

Društvo je na dan 31.12.2024. godine imalo 106 zaposlenih, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 103 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 136 u 2024. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 124 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort za period lipanj-prosinac).



## Značajni poslovni događaji

Nije bilo značajnijih poslovnih događaja u prvih 12 mjeseci 2024. godine.

Na dan 31.12.2024. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 24.681 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 24.681 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 96.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama eura)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama eura)	Datum dospijeća
Erste zajam 5121731189	24.640	96	30. rujan 2034.
Erste leasing 105295/24	41	-	11. lipanj 2029.
<b>Ukupno</b>	<b>24.681</b>	<b>96</b>	<b>/</b>

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel D Resort 29.ožujka 2024. Projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik koji je započeo u listopadu 2023. godine u trenutku objave financijskih izvještaja je 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 prilikom razvoja luksuznog proizvoda zahtijeva prolongaciju otvaranja hotela, a o kojem terminu otvaranja će Društvo pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost. Uprava Društva smatra da će na taj način primjerenije odgovoriti na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta, a sve u svrhu optimalnog dugoročnog pozicioniranja hotela, s obzirom da je posljednji investicijski ciklus u hotelu izvršen još 2010. godine.

## Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom 2024. godine ostvaren je negativan ukupni rezultat u iznosu od (4.161) tisuća eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 4.524 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 8.685 tisuća eura. Ukupni prihodi prethodne godine iznosili su 11.610 tisuća eura, rashodi 10.010 tisuća eura, čime je dobit prije oporezivanja iznosila 1.600 tisuća eura.

Poslovni prihodi u 2024. godini iznosili su 4.522 tisuća eura (11.590 tisuća eura u 2023 godini). Poslovni prihodi uglavnom se odnose na prihode od prodaje od 4.293 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te dijelom ostalim poslovnim prihodima u iznosu 229 tisuća eura i to prihodom od zakupa nekretnina (81 tisuća eura), prihodom od naknade štete (44 tisuća eura), prihodom od ukidanja rezervacija (37 tisuća eura), prihodom od prefakturiranih usluga (19 tisuća eura), prihodom od prodaje imovine (12 tisuća eura), prihodom od subvencija (9 tisuća eura), prihodom od naknadnih odobrenja (7 tisuća eura) i ostali poslovni prihodi iznose 20 tisuća eura.

Poslovni rashodi u 2024. godini iznose 8.316 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 824 tisuća eura, troškovi usluga 1.505 tisuća eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 3.350 tisuća eura, amortizacija 1.525 tisuća eura i ostali troškovi 1.112 tisuća eura.

Amortizacija iznosi 1.525 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 26%. Navedeni pad je u najvećem obimu posljedica što je hotel Villa Dubrovnik i dalje u procesu renovacije te iznos amortizacije hotela Villa Dubrovnik u 2024. godini je nizak kao rezultat rashodovanja imovine hotela Villa Dubrovnik uslijed i prije početka projekta investicijskog održavanja.

Financijski prihodi iznose 2 tisuće eura, dok financijski rashodi iznose 369 tisuća eura, financijski prihodi su prihodi od tečajnih razlika dok se financijski rashodi sastoje od troška kamata većim dijelom i troška tečajnih razlika manjim dijelom.

Gubitak prije oporezivanja tekuće godine iznosi (4.161) tisuća eura, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 1.600 tisuća eura.

## Vanbilančne stavke

Društvo nema vanbilančnih stavki

## Događaji nakon datuma bilance

Društvo je 3. siječnja 2025. Društvo sklopilo:

- a. Ugovor o kreditu s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3a, OIB 23057039320, u vrijednosti od 4.800.000,00 EUR (četiri milijuna osamsto tisuća eura). 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.
- b. Dodatak ugovora o dugoročnom kreditu, a o kojem je kreditu investicijska javnost obavještena u obavijesti od 14. studenoga 2023. Dodatkom ugovoru Društvu se također značajno olakšava otplata 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 (tri milijuna petsto tisuća eura), 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.

Predsjednica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24), odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Mirna Lončar Stražičić, Predsjednica Uprave, te Ivan Potkrajčić, Član Uprave daju:

## IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje siječanj – prosinac 2024. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

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

Predsjednica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić