

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 2. KVARTAL 2026. GODINE
ZA RAZDOBLJE OD 1. SIJEČNJA DO 30. LIPNJA 2026. GODINE

Međuzvješće Uprave za razdoblje 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine

Opći podaci

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

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

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

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.06.2026. iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 dionica.

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

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

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

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

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

Hotel Villa Dubrovnik je hotel kategorizacije pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u periodu od 2006. do 2010. godine. U periodu 01. listopada 2023. do 30. lipnja 2025. odrađena je kapitalna investicija unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 30.06.2026. je sljedeća:

99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1% ostali dioničari.

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

Tijekom 2026. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

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

U razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine Društvo je ostvarilo poslovne prihode u iznosu od 5.921 tisuću eura, u odnosu na 1.479 tisuća eura u istom razdoblju prethodne godine, što predstavlja povećanje od 300,2%. Znatno povećanje prihoda u odnosu na 2025. godinu posljedica je otvaranja hotela D Resort za sezonu 2026. početkom ožujka radi organizacije jedne značajne grupe, u odnosu na prethodnu godinu kad se hotel otvorio 04. travnja, i otvaranja hotela Villa Dubrovnik koji je nakon završetka investicijskog održavanja u prethodnoj godini otvoren 01.07.2025.

Ostvareno je 4.914 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 30%. Povećanje poslovnih rashoda u odnosu na 2025. godinu posljedica je ranijeg otvaranja oba hotela, D Resort i Villa Dubrovnik za sezonu 2026, te porast troškova materijala i usluga, rast plaća i ostalih troškova zaposlenih.

Amortizacija iznosi 1.716 tisuća eura, što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 117,9%. Porast amortizacije rezultat je završetka kapitalne investicije hotela Villa Dubrovnik i početak korištenja imovine od 1. srpnja 2025.

EBITDA za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosi 1.007 tisuća eura, što u odnosu na ostvarenu negativnu EBITDA-u za isto razdoblje prethodne godine u iznosu od (2.300) tisuća eura predstavlja apsolutni rast od 3.307 tisuća eura odnosno poboljšanje od 143,8%.

Financijski rashodi su veći za 553 tisuća eura, što je rast za 259,1% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata na kredite banaka. U 2025. godini financijski troškovi u Računu dobiti i gubitka predstavljali su isključivo troškove kamata na kredite povezane sa imovinom podružnice u Šibeniku. Slijedom otvaranja hotela Villa Dubrovnik i završetka ciklusa kapitalne investicije, kamate na bankovne kredite vezane za investiciju su se od 01.07.2025. prestali kapitalizirati i iskazuju se kao financijski troškovi u Računu dobiti i gubitka.

Gubitak prije oporezivanja za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosi (1.475) tisuća eura, što je u odnosu na ostvareni gubitak prije oporezivanja u istom razdoblju prethodne godine u iznosu od (3.301) tisuća eura poboljšanje od 1.826 tisuća eura, odnosno smanjenje gubitka za 55,3%.

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.06.2026.	01.01.-30.06.2025.
Poslovni prihodi	5.921	1.479
Troškovi materijala i usluga	(1.875)	(1.210)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(2.179)	(1.860)
Amortizacija	(1.716)	(788)
Ostali troškovi	(860)	(709)
Gubitak iz poslovanja	(709)	(3.088)
Financijski prihodi		
Financijski rashodi	(766)	(213)
Neto financijski rashodi	(766)	(213)
Gubitak prije oporezivanja	(1.475)	(3.301)
Porez na dobit		
Gubitak za godinu	(1.475)	(3.301)
Ostala sveobuhvatna dobit		-
Ukupan sveobuhvatni gubitak za godinu	(1.475)	(3.301)
Gubitak po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	(1,46)	(3,66)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.06.2026.	01.01.-30.06.2025.
Ukupni prihodi	5.921	1.479
Operativni gubitak	(709)	(3.088)
Neto gubitak	(1.475)	(3.301)
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	300%	n/p
Gubitak po dionici	(1,46)	(3,66)

Na dan 30. lipnja 2026. godine broj zaposlenih u Društvu iznosi 182 zaposlenika, dok je na isti dan prethodne godine iznosio 192 zaposlenika. Prosječan broj zaposlenih temeljen na satima rada u razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosio je 133 zaposlenika, u odnosu na 126 zaposlenika u istom razdoblju prethodne godine. Povećanje prosječnog broja zaposlenih temeljenog na satima rada posljedica je ranijeg otvaranja oba hotela za turističku sezonu 2026. godine.

Rizici u poslovanju

Globalni rizici

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

Valutni rizik

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

Kreditni rizik

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

Rizik likvidnosti

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

Regulatorni rizici

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

Poslovni rizici

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

Zaštita okoliša

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

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

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

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:	01.01.26	do	30.06.26
Godina:	2026		
Kvartal:	2		

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):	03653650	Oznaka matične države članice	HR
Matični broj subjekta (MBS):	060000978		
Osobni identifikacijski broj (OIB):	66669628743	LEI:	747800H0KCA9Y55BZI68
Šifra ustanove:	2727		

Tvrka izdavateljca: VILLA DUBROVNIK D.D.

Poštanski broj i mjesto: 20000 DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: VLAHA BUKOVCA 6

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

Internet adresa: www.villa-dubrovnik.hr

Broj zaposlenih (krajem) 182

Konsolidirani izvještaj: KN (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano: RN (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni servis: Ne (Da/Ne)

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Mario Brkić

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020-500-387

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

Revizorsko društvo: (tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: (ime i prezime)

BILANCA			
stanje na dan 30.06.2026			
u eurima			
Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0,00	0,00
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	47.522.908,22	47.297.877,89
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	256.812,85	260.126,24
1. Izdaci za razvoj	004	0,00	0,00
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	256.812,85	260.126,24
3. Goodwill	006	0,00	0,00
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0,00	0,00
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0,00	0,00
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0,00	0,00
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	45.244.283,55	45.015.939,83
1. Zemljište	011	1.322.561,97	1.322.561,97
2. Građevinski objekti	012	29.737.993,26	29.835.694,75
3. Postrojenja i oprema	013	6.486.819,60	6.328.850,46
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	5.618.970,37	5.432.022,29
5. Biološka imovina	015	0,00	0,00
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0,00	1.934,98
7. Materijalna imovina u pripremi	017	183.831,22	230.040,82
8. Ostala materijalna imovina	018	1.894.107,13	1.864.834,56
9. Ulaganje u nekretnine	019	0,00	0,00
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar	022	0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0,00	0,00
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0,00	0,00
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0,00	0,00
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0,00	0,00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	034	0,00	0,00
4. Ostala potraživanja	035	0,00	0,00
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	2.021.811,82	2.021.811,82
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	5.140.336,29	5.396.007,25
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	494.614,95	622.739,50
1. Sirovine i materijal	039	428.274,93	526.693,11
2. Proizvodnja u tijeku	040	0,00	0,00
3. Gotovi proizvodi	041	0,00	0,00
4. Trgovačka roba	042	66.340,02	96.046,39
5. Predujmovi za zalihe	043	0,00	0,00
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0,00	0,00
7. Biološka imovina	045	0,00	0,00
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	757.129,00	2.342.895,59
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0,00	0,00
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0,00	0,00
3. Potraživanja od kupaca	049	84.350,92	1.839.852,76
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	99,54	99,54
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	22.341,65	21.345,43
6. Ostala potraživanja	052	650.336,89	481.597,86
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0,00	0,00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0,00	0,00
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0,00	0,00
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0,00	0,00
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0,00	0,00
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0,00	0,00
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0,00	0,00
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0,00	0,00
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0,00	0,00
9. Ostala financijska imovina	062	0,00	0,00
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	3.888.592,34	2.430.372,16
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	175.573,35	398.647,52
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	52.838.817,86	53.092.532,66
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0,00	0,00

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)	067	17.210.200,45	15.735.064,23
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	13.123.058,00	13.123.058,00
II. KAPITALNE REZERVE	069	6.904.886,31	6.904.886,31
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	306.682,29	306.682,29
1. Zakonske rezerve	071	257.327,20	257.327,20
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0,00	0,00
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0,00	0,00
4. Statutarne rezerve	074	0,00	0,00
5. Ostale rezerve	075	49.355,09	49.355,09
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0,00	0,00
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077	0,00	0,00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0,00	0,00
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0,00	0,00
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0,00	0,00
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0,00	0,00
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082	0,00	0,00
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083	0,00	0,00
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084	78.291,04	-3.124.426,15
1. Zadržana dobit	085	78.291,04	0,00
2. Preneseni gubitak	086	0,00	3.124.426,15
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087	-3.202.717,19	-1.475.136,22
1. Dobit poslovne godine	088	0,00	0,00
2. Gubitak poslovne godine	089	3.202.717,19	1.475.136,22
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090	0,00	0,00
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091	0,00	0,00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092	0,00	0,00
2. Rezerviranja za porezne obveze	093	0,00	0,00
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094	0,00	0,00
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstva	095	0,00	0,00
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096	0,00	0,00
6. Druga rezerviranja	097	0,00	0,00
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098	31.518.631,14	31.545.457,61
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099	0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100	0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101	0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102	0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103	29.814.000,00	29.814.000,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104	0,00	0,00
7. Obveze za predujmove	105	0,00	0,00
8. Obveze prema dobavljačima	106	0,00	0,00
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107	0,00	0,00
10. Ostale dugoročne obveze	108	1.704.631,14	1.731.457,61
11. Odgođena porezna obveza	109	0,00	0,00
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110	3.997.817,27	5.671.277,90
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111	0,00	0,00
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112	0,00	0,00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113	0,00	0,00
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114	0,00	0,00
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115	1.200,00	1.200,00
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116	2.008.381,14	2.005.823,04
7. Obveze za predujmove	117	292.235,15	1.512.613,80
8. Obveze prema dobavljačima	118	1.092.254,07	1.007.421,97
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119	0,00	0,00
10. Obveze prema zaposlenicima	120	197.131,85	360.825,56
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121	257.180,60	639.323,81
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	122	0,00	0,00
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123	0,00	0,00
14. Ostale kratkoročne obveze	124	149.434,46	144.069,72
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125	112.169,00	140.732,92
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126	52.838.817,86	53.092.532,66
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127	0,00	0,00

RACUN DOBITI I GUBITKA u razdoblju 01.01.2026 do 30.06.2026					
u eurima					
Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.					
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	1.479.390,28	1.448.504,61	5.920.581,02	5.647.436,95
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodi od prodaje	003	1.411.337,75	1.406.382,14	5.864.366,64	5.615.036,83
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	68.052,53	42.122,47	56.214,38	32.400,12
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	4.567.773,74	2.818.765,10	6.630.335,02	4.149.517,11
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	1.209.667,71	808.355,55	1.874.770,23	1.329.203,83
a) Troškovi sirovina i materijala	010	354.059,87	298.653,65	722.831,79	599.509,71
b) Troškovi prodane robe	011	8.357,65	8.357,65	16.419,96	16.378,46
c) Ostali vanjski troškovi	012	847.250,19	501.344,25	1.135.518,48	713.315,66
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	1.860.214,88	1.120.609,06	2.179.240,07	1.343.789,11
a) Neto plaće i nadnice	014	1.159.172,34	701.904,44	1.325.329,87	813.745,18
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	455.748,48	272.941,54	552.941,39	342.275,16
c) Doprinosi na plaće	016	245.294,06	145.763,08	300.968,81	187.768,77
4. Amortizacija	017	787.603,64	397.455,09	1.716.212,77	876.777,16
5. Ostali troškovi	018	550.318,84	341.071,56	812.791,27	557.443,00
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0,00	0,00	0,00	0,00
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0,00	0,00	0,00	0,00
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0,00	0,00	0,00	0,00
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Druga rezerviranja	028	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Ostali poslovni rashodi	029	159.968,67	151.273,84	47.320,68	42.304,01
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	384,14	291,62	487,26	435,60
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjeljućim interesima	032	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	8,50	4,16	5,41	3,50
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	375,64	287,46	481,85	432,10
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Ostali financijski prihodi	040	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	213.276,97	116.721,16	765.869,48	386.400,40
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	211.520,45	115.523,66	763.446,95	384.087,86
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	1.756,52	1.197,50	2.422,53	2.312,54
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Ostali financijski rashodi	048	0,00	0,00	0,00	0,00
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELJUJUĆIM INTERESOM	049	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0,00	0,00	0,00	0,00
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELJUJUĆIM INTERESOM	051	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0,00	0,00	0,00	0,00
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	1.479.774,42	1.448.796,23	5.921.068,28	5.647.872,55
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 +052)	054	4.781.050,71	2.935.486,26	7.396.204,50	4.535.917,51
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	1.111.955,04
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0,00	0,00	0,00	1.111.955,04
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	0,00
XII. POREZ NA DOBIT	058	0,00	0,00	0,00	0,00
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	1.111.955,04
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0,00	0,00	0,00	1.111.955,04
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	0,00

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0,00	0,00	0,00	0,00
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0,00	0,00	0,00	0,00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0,00	0,00	0,00	0,00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0,00	0,00	0,00	0,00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0,00	0,00	0,00	0,00
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0,00	0,00	0,00	0,00
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	1.111.955,04
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	084	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 096)	087	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	089	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	090	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	091	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	092	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	093	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	094	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	095	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	097	0,00	0,00	0,00	0,00
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 097)	098	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+098)	099	-3.301.276,29	-1.486.690,03	-1.475.136,22	1.111.955,04
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	100	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	101	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	102	0,00	0,00	0,00	0,00

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda			
u razdoblju 01.01.2026. do 30.06.2026.			
u eurima			
Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-3.301.276,29	-1.475.136,22
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	991.396,29	2.480.021,36
a) Amortizacija	003	787.603,64	1.716.212,77
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-7.727,80	361,64
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0,00	0,00
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0,00	0,00
e) Rashodi od kamata	007	211.520,45	763.446,95
f) Rezerviranja	008	0,00	0,00
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0,00	0,00
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0,00	0,00
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	-2.309.880,00	1.004.885,14
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	193.791,61	-24.696,03
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	1.123.879,38	2.171.494,04
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-500.298,99	-2.068.065,52
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-429.788,78	-128.124,55
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0,00	0,00
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	-2.116.088,39	980.189,11
4. Novčani izdaci za kamate	018	-658.096,45	-739.143,43
5. Plaćeni porezi na dobit	019	0,00	0,00
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	-2.774.184,84	241.045,68
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	12.110,00	0,00
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0,00	0,00
3. Novčani primici od kamata	023	0,00	0,00
4. Novčani primici od dividendi	024	0,00	0,00
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0,00	0,00
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0,00	0,00
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	12.110,00	0,00
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-5.782.111,35	-1.692.525,06
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0,00	0,00
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0,00	0,00
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0,00	0,00
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0,00	0,00
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-5.782.111,35	-1.692.525,06
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-5.770.001,35	-1.692.525,06
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0,00	0,00
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0,00	0,00
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	8.343.190,11	0,00
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0,00	0,00
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	8.343.190,11	0,00
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0,00	0,00
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0,00	0,00
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-6.079,03	-6.740,80
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0,00	0,00
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0,00	0,00
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-6.079,03	-6.740,80
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	8.337.111,08	-6.740,80
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0,00	0,00
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	-207.075,11	-1.458.220,18
E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	1.226.859,66	3.888.592,34
F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	1.019.784,55	2.430.372,16

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																						
za razdoblje od		01.01.26	do	30.06.26																	u eurima	
Opis pozicije		AOP oznaka	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice (udjeli (dobitna stavka))	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeliva za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodjelivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nakostrugali) interes	Ukupno kapital i rezerve	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19 (3 do 6 + 7 + 8 do 18)	20	21 (19+20)		
Prethodno razdoblje																						
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine		01	11.729.549,00	3.798.433,17	257.327,20	0,00	0,00	0,00	49.355,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.862.518,34	-4.784.227,30	15.912.955,50	0,00	15.912.955,50	
2. Promjene računovodstvenih politika		02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Ispravak pogreški		03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (AOP 01 do 03)		04	11.729.549,00	3.798.433,17	257.327,20	0,00	0,00	0,00	49.355,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.862.518,34	-4.784.227,30	15.912.955,50	0,00	15.912.955,50	
5. Dobit/gubitak razdoblja		05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.202.717,19	-3.202.717,19	0,00	-3.202.717,19	
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja		06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeliva za prodaju)		08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka		09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu		10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom		11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
12. Aktuarnski dobicirubici po planovima definiranih primanja		12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala		13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu		14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranja dobiti)		15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe		16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti		17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
18. Otup vlastitih dionica/udjela		18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
19. Uplate članova/dioničara		19	1.393.509,00	3.106.453,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.499.962,14	0,00	4.499.962,14	
20. Isplata udjela u dobiti/dividende		20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima		21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
22. Pripis na pozicije rezervi po godišnjem rasporedu		22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.784.227,30	4.784.227,30	0,00	0,00		
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe		23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)		24	13.123.058,00	6.904.886,31	257.327,20	0,00	0,00	0,00	49.355,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.291,04	-3.202.717,19	17.210.200,45	0,00	17.210.200,45	
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-4)																						
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)		25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 05+25)		26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.202.717,19	-3.202.717,19	0,00	-3.202.717,19	
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)		27	1.393.509,00	3.106.453,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.784.227,30	4.784.227,30	4.499.962,14	0,00	4.499.962,14	
Tekuća razdoblja																						
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine		28	13.123.058,00	6.904.886,31	257.327,20	0,00	0,00	0,00	49.355,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.291,04	-3.202.717,19	17.210.200,45	0,00	17.210.200,45	
2. Promjene računovodstvenih politika		29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. Ispravak pogreški		30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (AOP 28 do 30)		31	13.123.058,00	6.904.886,31	257.327,20	0,00	0,00	0,00	49.355,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.291,04	-3.202.717,19	17.210.200,45	0,00	17.210.200,45	
5. Dobit/gubitak razdoblja		32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.475.136,22	-1.475.136,22	0,00	-1.475.136,22	
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja		33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeliva za prodaju)		35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka		36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu		37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom		38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
12. Aktuarnski dobicirubici po planovima definiranih primanja		39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
13. Ostale nevlasničke promjene kapitala		40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu		41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranja dobiti)		42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe		43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti		44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
18. Otup vlastitih dionica/udjela		45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
19. Uplate članova/dioničara		46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
20. Isplata udjela u dobiti/dividende		47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima		48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
22. Pripis na pozicije rezervi po godišnjem rasporedu		49	0,00	0,00	0,00																	

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

Opći podaci

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

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

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

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.06.2026. iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 dionica.

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

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

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

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Hotel Villa Dubrovnik je hotel kategorizacije pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u periodu od 2006. do 2010. godine. U razdoblju od 1. listopada 2023. do

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 30.06.2026. je sljedeća:

99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1% ostali dioničari.

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

Tijekom 2026. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Uprava i Nadzorni odbor Društva

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Članica Uprave

Nadzorni odbor

Senka Fekeža Klemen – predsjednica Nadzornog odbora

Nataša Ivanović – zamjenica predsjednice Nadzornog odbora

Borislav Maletić – član Nadzornog odbora

Značajne računovodstvene politike

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2026. do 30.06.2026. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

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

Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima

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

Nastavak poslovanja

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

Zaposlenici

Društvo je na dan 30. lipnja 2026. godine imalo 182 zaposlenika, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenika iznosio 192. Prosječan broj zaposlenih temeljen na satima rada u razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosio je 133 zaposlenika, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 126 zaposlenika.

Značajni poslovni događaji

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

Na dan 30. lipnja 2026. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 31.820 tisuća eura, od čega se 31.706 tisuća eura odnosi na obveze po glavnici kredita, dok se 114 tisuća eura odnosi na obveze po kamatama.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u 000 eura)	Iznos dospjelih kamata (u 000 eura)	Datum dospijeća
Erste zajam 5121731189	24.250	95	30. rujan 2034.
Erste zajam 5125276320	4.656	19	30. rujan 2034.
HPB zajam 210/2024-DPVPJS	2.800	-	30. rujan 2029.
Ukupno	31.706	114	/

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

U razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine ostvaren je negativan rezultat prije oporezivanja u iznosu od (1.475) tisuća eura, kao rezultat ukupnih prihoda u iznosu od 5.921 tisuću eura i ukupnih rashoda u iznosu od 7.396 tisuća eura. U istom razdoblju prethodne godine ukupni prihodi iznosili su 1.480 tisuća eura, ukupni rashodi 4.781 tisuću eura, dok je gubitak prije oporezivanja iznosio (3.301) tisuća eura.

Poslovni prihodi u razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosili su 5.921 tisuću eura (1.479 tisuća eura u istom razdoblju 2025. godine). Poslovni prihodi najvećim se dijelom odnose na prihode od prodaje u iznosu od 5.865 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge turističke agencije), dok se preostali dio odnosi na ostale poslovne prihode u iznosu od 56 tisuća eura, od čega se 43 tisuće eura odnosi na prihode od zakupa nekretnina, 5 tisuća eura na prihode od naplate štete, 4 tisuće eura na prihode od naknadnih odobrenja, 3 tisuće eura na prihode od prefakturiranih troškova te 1 tisuću eura na ostale poslovne prihode.

Poslovni rashodi u razdoblju od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznose 6.630 tisuća eura, od čega se 739 tisuća eura odnosi na troškove materijala i robe, 1.136 tisuća eura na troškove usluga, 2.179 tisuća eura na troškove osoblja te 860 tisuća eura na ostale troškove. Trošak amortizacije iznosi 1.716 tisuća eura.

Financijski prihodi iznose 0,4 tisuće eura, dok financijski rashodi iznose 766 tisuća eura. Financijski prihodi najvećim se dijelom odnose na prihode od tečajnih razlika, dok se financijski rashodi najvećim dijelom odnose na troškove kamata te manjim dijelom na troškove tečajnih razlika.

Gubitak prije oporezivanja za razdoblje od 1. siječnja do 30. lipnja 2026. godine iznosi (1.475) tisuća eura, u odnosu na gubitak prije oporezivanja od (3.301) tisuću eura ostvaren u istom razdoblju prethodne godine.

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

Uprava očekuje nastavak pozitivnih trendova u drugom dijelu godine. Poseban doprinos očekivanom poboljšanju poslovnih rezultata predstavlja činjenica da će Hotel Villa Dubrovnik u 2026. godini poslovati tijekom cijele turističke sezone, dok je u 2025. godini poslovao ograničeno zbog provedbe investicijskih aktivnosti. Trenutno stanje rezervacija i prodaje za ostatak sezone, osobito za Hotel Villa Dubrovnik, ukazuje na pozitivna očekivanja Uprave u pogledu ostvarenja planiranih poslovnih ciljeva za 2026. godinu.

Vanbilančne stavke

Društvo nema vanbilančnih stavki.

Događaji nakon datuma bilance

Dana 8. srpnja 2026. godine Uprava Društva je donijela Odluku o sazivanju Redovite Glavne skupštine Društva koja će se održati dana 21. kolovoza 2026. godine, s početkom u 10:00 sati, u prostorijama Društva VILLA DUBROVNIK d.d. na adresi Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik.

Za člana Nadzornog odbora imenovan je g. Krešimir Gunjača s prebivalištem u Zagrebu, Vrhovčev vijenac 7, OIB: 22926791421, na mandatno razdoblje od 13. srpnja 2026. do 2. listopada 2029. godine.

Članica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

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

IZJAVU

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

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

Članica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić