



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

**HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga**

Ulica Franje Račkoga 6  
10000 Zagreb

**HANFA – Službeni registar propisanih informacija**

**Zagrebačka burza d.d.**

Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb

**HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija**

Marulićev trg 6  
10000 Zagreb

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

**VILLA DUBROVNIK D.D.**

**KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 4. KVARTAL**

**ZA RAZDOBLJE 01.01.2022. – 31.12.2022. GODINE**

## Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2022. do 31.12.2022. godine

### Opći podaci

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. stekli dionice i postali većinski vlasnici društva Villa Dubrovnik d.d. (u nastavku „VD“) sa kontrolnim paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% dionica.

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. (u daljnjem tekstu VD)

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisana 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. Na dan 31. prosinca 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2022. iznosi 83.001.900,00 kuna i podijeljen je na 830.019 dionica.

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,23% ostali dioničari.

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

Tijekom 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

## **D Resort Šibenik d.o.o. (u daljnjem tekstu D Resort)**

D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću, Obala Jerka Šižgorića 1, Šibenik upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru – stalna služba u Šibeniku, MBS: 100010327, PIN: 55920360113, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 31. srpnja 2007. godine.

Sjedište D Resort je u Šibeniku, Obala Jerka Šižgorića 1.

Od 10. kolovoza 2021. D Resort je u 100%-tnom vlasništvu VD.

Osnovna djelatnost D Resort je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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 D Resort na dan 31.12.2022. iznosi 194.700.000,00 kuna.

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

100% poslovnih udjela D Resort je u vlasništvu Ville Dubrovnik d.d.

## **Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju**

Grupa je dovršila pripreme za sezonu te otvorila hotel VD 01. travnja 2022, dok je hotel D-Resort otvoren za goste 14. travnja 2022. Na temelju rezultata sezone, Grupa je prema očekivanju ostvarilo značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu, mjereno poslovnim prihodom, dok je neto dobit niža. Temeljni razlog za toliko visok rast poslovnih prihoda jest činjenica da je prethodne godine u periodu od 1.1. do 31.12. društvo D-resort d.o.o. bilo konsolidirano od 1. rujna 2021., iz čega proizlazi da je u usporednom razdoblju društvo D-resort d.o.o. bilo konsolidirano svega 4 mjeseca, dok je u tekućem razdoblju bilo konsolidirano svih 12 mjeseci. Poslovni prihodi pokazuju nominalan rast sa 63,2 milijun kuna 2021., na 87,9 milijuna kuna u 2022. godini, ili 39 %. Kada se prihodi usporede proforma (slučaj da je D-resort u 2021. godini bio konsolidiran svih 12 mjeseci) poslovni prihod rastao je sa 80,4 milijuna kuna na 87,9 milijuna kuna ili 9%. Kada se iz proforma prihoda 2021. godine isključe jednokratni prihodi od kapare u iznosu 7.4 milijuna kuna, prihodi od poticaja u iznosu 1,6 milijuna kuna i prihodi od povoljne kupnje u iznosu 5,4 milijuna kuna, usporedivi prihodi u 2021. godini bili su 66 milijuna kuna, te je usporedivi rast prihoda 2022. godine u odnosu na 2021. godinu bio 33%. Navedeni jednokratni prihodi u 2021. godini najznačajniji su razlog niže neto dobiti u 2022. godini.

Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije Grupa ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u sezoni nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Grupa je tijekom 2022. godine ostvarila 87.854 tisuća kuna poslovnih prihoda što je 39% više u odnosu na isto razdoblje prošle godine (normaliziran prihod objašnjen u tekstu više). Povećanje prihoda u odnosu na isto razdoblje 2021. godine posljedica je, u najvećoj mjeri, normalizacije situacije s COVID-19 pandemijom i ukidanja većine povezanih ograničenja, što se reflektiralo najviše u travnju, svibnju i lipnju, u kojim mjesecima je ostvaren najznačajniji rast. Ostali mjeseci su također rasli sa poslovnim prihodima, ali po nižim stopama od drugog kvartala radi više baze u 2021. godini.

U 2022. godini ostvareno je 61.564 tisuće kuna poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 85%, uslijed povećanog obujma posla koji je posljedica većeg broja ostvarenih noćenja, kao i ranijeg otvaranja hotela u odnosu na prethodnu godinu, te situacijom na tržištu sa povećanim troškovima zbog inflacije i povećanim troškom radne snage. Dodatno, ovako visoko povećanje poslovnih rashoda posljedica je razlike u periodima konsolidacije D Resorta d.o.o. u 2022. i 2021. godini. Kada bi se rashodi usporedili na pro forma razini (slučaj da je D Resort u 2021. godini bio konsolidiran svih 12 mjeseci), poslovni rashodi bez amortizacije rasli bi sa 45,3 milijuna kuna na 61,6 milijuna kuna ili 36%.

Amortizacija iznosi 19.085 tisuća kuna što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 18%. Navedeni rast je u najvećoj mjeri rezultat neusporedivih perioda konsolidacije D Resorta u 2022. i 2021. godini.

Financijski prihodi su veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 414%, rezultat su pozitivnih tečajnih razlika. Financijski rashodi su veći za 90% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata i tečajnih razlika. Troškovi kamata smanjuju se otplatom kredita sukladno otplatom planovima. Najznačajniji razlog rasta financijskih prihoda i rashoda je u najvećoj mjeri rezultat neusporedivih perioda konsolidacije D Resorta u 2022. i 2021. godini.

Dobit nakon oporezivanja tekuće godine iznosi 3.378 tisuća kuna, dok je dobit u istom razdoblju prethodne godine iznosila 10.412 tisuća kuna. Najznačajniji razlog smanjenje neto dobiti tekuće godine u odnosu na prethodnu godinu jesu jednokratni prihodi koje je Grupa ostvarila u 2021. godini, kao i različiti period konsolidacije u dva usporedna razdoblja.

Na proforma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini neto dobit smanjila se sa 8.9 milijuna kuna u 2021. godini na 3,4 milijuna kuna u 2022. godini. Kada se iz proforma neto dobiti 2021. godine isključe jednokratni prihodi od kapare u iznosu 7.4 milijuna kuna, prihodi od poticaja u iznosu 1,6 milijuna kuna i prihodi od povoljne kupnje u iznosu 5,4 milijuna kuna, Grupa bi u 2021. godini imala usklađeni gubitak u iznosu 5,6 milijuna kuna.

Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engl. EBITDA) u 2022. godine ostvarena je u iznosu 26.290 tisuća kuna, dok je u istom izvještajnom periodu prethodne godine ona iznosila 29.843 tisuća kuna, što je pad u iznosu 12%. Obzirom na različite konsolidacijske periode D Resorta, te jednokratne prihode koji su ostvareni u 2021. godini EBITDA nije usporediva u dva izvještajna razdoblja.

Na proforma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini EBITDA je smanjena sa 35,2 milijuna kuna u 2021. godini na 26,3 milijuna kuna 2022. godine, ili 25%. Kada se iz proforma EBITDE 2021. godine isključe jednokratni prihodi od kapare u iznosu 7.4 milijuna kuna, prihodi od poticaja u iznosu 1,6 milijuna kuna i prihodi od povoljne kupnje u iznosu 5,4 milijuna kuna, Grupa bi u 2021. godini imala EBITDU u iznosu 20,7 milijuna kuna, čime je usporedni rast EBITDA u 2022.godini u odnosu na usporedno razdoblje 27%.

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-31.12.2022.	01.01.-31.12.2021.
Poslovni prihodi	87.854	63.159
Troškovi materijala i usluga	(24.359)	(14.744)
Troškovi osoblja	(25.129)	(12.765)
Amortizacija	(19.085)	(16.206)
Ostali troškovi	(12.076)	(5.807)
<b>(Gubitak)/Dobit iz poslovanja</b>	<b>7.206</b>	<b>13.637</b>
Financijski prihodi	602	117
Financijski rashodi	(3.105)	(1.633)
<b>Neto financijski rashodi</b>	<b>(2.503)</b>	<b>(1.516)</b>
<b>(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja</b>	<b>4.703</b>	<b>12.121</b>
Porez na dobit	(1.325)	(1.709)
<b>(Gubitak)/Dobit za godinu</b>	<b>3.378</b>	<b>10.412</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
<b>Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu</b>	<b>3.378</b>	<b>10.412</b>
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	4,07	12,54

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-31.12.2022.	01.01.-31.12.2021.
Ukupni prihodi	88.456	63.276
Operativna dobit	7.206	13.637
Neto dobit	3.378	10.412
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	40%	n/p
Zarada po dionici	4,07	12,54

Na dan 31.12.2022. broj zaposlenih u Grupi iznosi 103, dok je na 31.12.2021. broj zaposlenih bio 81. Prosječan broj zaposlenih prema satima rada iznosio je 132 u 2022. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 114. Budući da je Hotel otvorio ranije nego 2021. godine, da je sezona bila normalizirana u poslovanju u odnosu na prethodnu, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je utjecalo na povećanje troškova rada.

## **Rizici u poslovanju**

### **Globalni rizici**

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Grupa nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja Grupe, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Budući da Grupa ima značajan iznos financijskog duga, efekt rasta kamatnih stopa na troškove financiranja Grupe jest prisutan, dok značajnije posljedice na financijske troškove Grupe u budućnosti mogu postojati u slučaju financiranja investicija u materijalnu imovinu bankovnim dugom. Trenutačna razina neto duga Grupe je niska, te niti značajnija povećanja kamatnih stopa, ne mogu značajnije utjecati na neto dobit društva.

Iako je utjecaj na smanjenje kupovne moći kupaca na emitivnim tržištima moguć i značajno ovisi o razmjerima potencijalne gospodarske kontrakcije, koju agresivno podizanje kamata može izazvati, procjena Uprave je da je Luxury segment hotela otporniji na negativne efekte od ostalih segmenata.

U 2022. godini se i dalje djelomično osjeća utjecaj globalne COVID-19 krize, ali u dosta manjem obimu nego prethodne godine. Grupa i dalje provodi sve mjere u cilju ublažavanja efekata globalne situacije.

### **Valutni rizik**

Grupa je uglavnom izložena valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na velik udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Grupa je izložena promjenama vrijednosti eura, jer je značajni dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazano u toj valuti, te njegovo kretanje može imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo prestaje biti izloženo valutnom riziku paritetu HRK/EUR.

Također, Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, alocirajući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge te kontinuirano prati rizike poslovanja te prilagođava mjere i aktivnosti sukladno promjenama na tržištu.

### **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. Obzirom na nisku razinu neto

zaduženosti Grupe u odnosu na EBITDA i novčane tijekova iz poslovnih aktivnosti dugoročna likvidnost Grupe nije ugrožena.

### **Regulatorni rizici**

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavljaju značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničene. Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Društva.

### **Poslovni rizici**

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Društva je hotelijerstvo, koje je jedno od najvažnijih sektora turizma. Među ostalim, specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijek radnih procesa, nemogućnost skladištenja turističkog proizvoda, stalnu pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom smještaja, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potrebu stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluga, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost stalnog usklađivanja broja radnika i razine iskorištenih kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatski uvjeti (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVA TELJE

Razdoblje izvještavanja:

01.01.22

do

31.12.2022

Godina:

2022

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

3653650

Oznaka matične države članice

HR

Matični broj subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZ168

Šifra ustanove:

2727

Tvrtka izdateljca: 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)

103

Konsolidirani izještaj:

KD

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

D RESORT ŠIBENIK D.O.O.

Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik | 02263327

knjigovodstveni servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Mario Brkić

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 020-500-387

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

Revizorsko društvo:

(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)



**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

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>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	178.332.626	171.487.877
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	626.233	526.663
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	589.157	526.663
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	37.076	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	176.884.457	169.305.239
1. Zemljište	011	10.082.813	10.082.813
2. Građevinski objekti	012	133.007.354	120.068.862
3. Postrojenja i oprema	013	17.917.565	15.719.076
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	3.189.242	3.135.162
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	251.231	8.117.171
8. Ostala materijalna imovina	018	12.436.252	12.182.155
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINANIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	821.936	1.655.975
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	20.356.357	17.103.353
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	1.601.857	1.935.542
1. Sirovine i materijal	039	1.228.672	1.457.920
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	373.185	477.622
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	1.658.996	1.727.962
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	956.449	1.181.533
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	750
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	276.401	209.427
6. Ostala potraživanja	052	426.146	336.252
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
<b>IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	17.095.504	13.439.849
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	237.934	693.085
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	198.926.917	189.284.315
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	0	0

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)</b>	<b>067</b>	105.941.754	109.320.039
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	83.001.900	83.001.900
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.855.821	3.855.821
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	1.370.059	1.822.102
1. Zakonske rezerve	071	998.193	1.450.236
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutame rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	371.866	371.866
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost finansijske 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 (konsolidacija)	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	7.301.729	17.261.931
1. Zadržana dobit	084	7.301.729	21.275.217
2. Preneseni gubitak	085	0	4.013.286
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	10.412.245	3.378.285
1. Dobit poslovne godine	087	10.412.245	3.378.285
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	1.439.814	1.367.423
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	1.439.814	1.367.423
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>	68.623.871	59.816.631
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 finansijskim institucijama	103	57.249.928	48.341.352
7. Obveze za predjmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	11.373.943	11.475.279
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	20.818.708	17.818.329
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim finansijskim institucijama	115	10.063.012	10.096.487
7. Obveze za predjmove	116	2.810.988	956.686
8. Obveze prema dobavljačima	117	5.466.082	1.933.139
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	550.999	1.104.579
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	1.815.364	3.094.480
12. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	112.263	632.958
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	2.102.770	961.893
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	198.926.917	189.284.315
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	0	0

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2022. do 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjeseče	Kumulativ	Tromjeseče
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>63.159.105</b>	<b>19.022.140</b>	<b>87.854.277</b>	<b>8.085.384</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	47.685.061	6.008.164	86.614.584	7.660.461
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	120.015	36.276	6.824	6.824
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	25.016	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	15.329.013	12.977.700	1.232.869	418.099
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>49.521.995</b>	<b>22.132.555</b>	<b>80.648.748</b>	<b>17.855.803</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	14.743.935	4.835.486	24.358.688	4.097.407
a) Troškovi sirovina i materijala	010	4.542.571	1.134.922	9.744.295	1.134.835
b) Troškovi prodane robe	011	69.180	17.445	293.323	31.052
c) Ostali vanjski troškovi	012	10.132.184	3.683.119	14.321.070	2.931.520
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	12.764.606	4.899.865	25.129.062	6.806.186
a) Neto plaće i nadnice	014	7.867.495	3.023.161	15.212.399	4.073.554
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	3.130.413	1.194.760	6.388.441	1.774.674
c) Doprinosi na plaće	016	1.766.698	681.944	3.528.222	957.958
4. Amortizacija	017	16.206.384	10.104.456	19.084.638	4.092.012
5. Ostali troškovi	018	5.345.817	1.863.838	11.452.589	2.572.212
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	180.343	180.343	51.609	23.377
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	180.343	180.343	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	51.609	23.377
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	2.778	2.778	103.520	103.520
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	103.520	103.520
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	2.778	2.778	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	278.132	245.789	468.642	161.089
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>117.248</b>	<b>-118.969</b>	<b>602.167</b>	<b>93.328</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	113.375	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	49.080	888	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	783	657	366	117
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	-45.990	-120.514	601.801	93.211
9. Nerealizirani dobiti (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>1.633.057</b>	<b>1.082.048</b>	<b>3.104.748</b>	<b>814.697</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	176.179	171.223	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	15.085	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	1.311.028	867.325	2.351.078	595.737
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	130.765	43.500	753.670	218.960
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>63.276.353</b>	<b>18.903.171</b>	<b>88.456.444</b>	<b>8.178.712</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051+052)</b>	<b>054</b>	<b>51.155.052</b>	<b>23.214.603</b>	<b>83.753.496</b>	<b>18.670.500</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>12.121.301</b>	<b>-4.311.432</b>	<b>4.702.948</b>	<b>-10.491.788</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	12.121.301	0	4.702.948	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	-4.311.432	0	-10.491.788
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>1.709.056</b>	<b>0</b>	<b>1.324.663</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>10.412.245</b>	<b>-4.311.432</b>	<b>3.378.285</b>	<b>-10.491.788</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	10.412.245	0	3.378.285	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	-4.311.432	0	-10.491.788



<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje 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>	0	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	0	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0	0
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>						
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	0	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	0	0	0	0	0
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	0	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>						
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0	
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>						
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	0	0	0	0	
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	0	0	0	0	
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 dobici/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>	0	0	0	0	
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 toкова	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>	0	0	0	0	
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>						
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	10.412.245	-4.311.432	3.378.285	-10.491.788	
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0	

**IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2022. do 31.12.2022.

u kunama

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	12.121.301	4.702.948
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	4.620.810	21.308.880
a) Amortizacija	003	16.206.384	19.084.638
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	-36.424
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-114.159	0
e) Rashodi od kamata	007	1.487.207	2.333.057
f) Rezerviranja	008	2.778	-72.391
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-12.961.400	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>16.742.111</b>	<b>26.011.828</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-4.429.013	-7.160.950
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-7.314.429	-6.668.848
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	2.574.358	-158.417
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	311.058	-333.685
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>12.313.098</b>	<b>18.850.878</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-1.487.207	-1.682.588
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-914.250
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>10.825.891</b>	<b>16.254.040</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	53.636
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	114.159	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	700.000	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>814.159</b>	<b>53.636</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-874.396	-10.733.937
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	-1.899.193	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>-2.773.589</b>	<b>-10.733.937</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-1.959.430</b>	<b>-10.680.301</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	10.000.000	8.315.482
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>10.000.000</b>	<b>8.315.482</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-4.773.088	-17.069.271
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-70.074	-475.606
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>-4.843.162</b>	<b>-17.544.877</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>5.156.838</b>	<b>-9.229.395</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>14.023.299</b>	<b>-3.655.656</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>3.072.205</b>	<b>17.095.504</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>17.095.504</b>	<b>13.439.848</b>

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																			
za razdoblje od		01.01.22		do		31.12.22		Raspodjelju imateljska kapitala i dividende										u kunama	
Opis položaja	AOP stavak	Temeljni (u k.e.) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonike rezerve	Rezerve za višestruke dividende	Višestruke dividende u sudjelovanju	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Per vrijednost imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite na valutnom lokalu	Učinkoviti dio zaštite na valutnom lokalu	Ostale rezerve	Tekuća razlika iz preračuna izostanaka poslovanja	Začarani dio preneseni gubici	Dobit / gubitak poslovanja godine	Ukupno raspodjelju imateljska kapitala i dividende	Manjinski (uključujući) interesi	Ukupna ostala rezerva
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 8 + 9 do 17)	19	20 (10+19)
<b>Prethodno razdoblje</b>																			
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	14.815.577	-7.380.610	95.692.747	0	95.692.747
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	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	14.815.577	-7.380.610	95.692.747	0	95.692.747
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.412.245	10.412.245	0	10.412.245
6. Tekuće razlike iz preračuna izostanaka 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 osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (u sudjelovanju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (uključujući)	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (uključujući) 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 sudjelovanih interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Rezultati dobijanja/dobit ili gubitak od restitucije primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostalo revalorizacijske promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Rezultati transakcija priznate od ostalo u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala (osim postupku predstavljanja nagodbe i nastalog revalorizacijom dobiti)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala u postupku predstavljanja nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala nastalog revalorizacijom dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okruženje vlastitih doniranih vrijednosti	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Ubitak članova odbora	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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. Ostalo raspoloživo i isplata članovima/donatorima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Plićena u postotku razlika po godišnjem raspodjelu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23. Revalorizacijske rezervi u postupku predstavljanja nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.513.848	7.380.610	-139.238	0	-139.238
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik priručnik M 91-a)</b>																			
<b>I. OSTALA IVELOBNAJATNA DOBIT PRETHODNO RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 01 do 14)</b>																			
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. IVELOBNAJATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNO RAZDOBLJA (AOP 05 do 21)</b>																			
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.412.245	10.412.245	0	10.412.245
<b>III. TRANSAKCIJE S VLAŠNICIMA PRETHODNO RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)</b>																			
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.513.848	7.380.610	-139.238	0	-139.238
<b>Tekuće razdoblje</b>																			
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
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	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.378.285	3.378.285	0	3.378.285
6. Tekuće razlike iz preračuna izostanaka 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 osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (u sudjelovanju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (uključujući)	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak osim revalorizacijskih razlika i promjena revalorizacijskih rezervi (uključujući) 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 sudjelovanih interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Rezultati dobijanja/dobit ili gubitak od restitucije primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostalo revalorizacijske promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Rezultati transakcija priznate od ostalo u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala (osim postupku predstavljanja nagodbe i nastalog revalorizacijom dobiti)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala u postupku predstavljanja nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (uključujući) kapitala nastalog revalorizacijom dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okruženje vlastitih doniranih vrijednosti	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Ubitak članova odbora	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. Ostalo raspoloživo i isplata članovima/donatorima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Plićena u postotku razlika po godišnjem raspodjelu	49	0	0	0	0	0	452.043	0	0	0	0	0	0	0	9.960.202	-10.412.245	0	0	0
23. Revalorizacijske rezervi u postupku predstavljanja nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (AOP 31 do 50)	51	83.001.900	3.855.821	1.450.236	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	17.261.931	3.378.285	109.320.039	0	109.320.039
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik priručnik M 91-a)</b>																			
<b>I. OSTALA IVELOBNAJATNA DOBIT TEKUĆE RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)</b>																			
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. IVELOBNAJATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆE RAZDOBLJA (AOP 32 do 50)</b>																			
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.378.285	3.378.285	0	3.378.285
<b>III. TRANSAKCIJE S VLAŠNICIMA TEKUĆE RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)</b>																			
54	0	0	0	452.043	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.960.202	-10.412.245	0	0	0



## **Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2022. do 31.12.2022. godine**

### **Opći podaci**

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupile dionice i postali većinski vlasnici društva Villa Dubrovnik d.d. (u nastavku „VD“) sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% dionica.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u VD, VD 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. (u daljnjem tekstu VD)**

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisana 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. Na dan 31. prosinac 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Sjedište VD je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

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

Osnovna djelatnost VD je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2022. iznosi 83.001.900,00 kuna i podijeljen je na 830.019 dionica. Nominalna vrijednost dionice iznosi 100 kuna.

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,23% ostali dioničari.

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

Tijekom 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

## **D Resort Šibenik d.o.o. (u daljnjem tekstu D Resort)**

D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću, Obala Jerka Šižgorića 1, Šibenik upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru – stalna služba u Šibeniku, MBS: 100010327, PIN: 55920360113, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 31. srpnja 2007. godine.

Sjedište D Resort je u Šibeniku, Obala Jerka Šižgorića 1.

Od 10. kolovoza 2021. D Resort je u 100%-tnom vlasništvu VD.

Osnovna djelatnost D Resort je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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 D Resort na dan 31.12.2022. iznosi 194.700.000,00 kuna.

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

100% poslovnih udjela D Resort je u vlasništvu Ville Dubrovnik d.d.

## **Značajne računovodstvene politike**

Konsolidirani financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2022. do 31.12.2022. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31.12.2021. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika, osim promjene korisnog vijeka upotrebe za dijelove materijalne imovine koja će se zamijeniti u budućoj renovaciji, a čiji je rashod bio planiran u 2022. kad je originalno renovacija bila planirana.

## **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**

Grupa je na dan 31.12.2022. godine imalo 103 zaposlenih dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 81. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2022. godini za period 01.01.-31.12. iznosi 145 dok je za isti period prethodne godine iznosio 107.

## **Značajni poslovni događaji**

Hotel VD je otvoren za goste 1. travnja 2022., dok je hotel D Resort otvoren za goste 14. travnja 2022.

Utjecaj pandemije COVID-19, iako i dalje prisutan u 2022. godini, posebice u predsezoni, imao je značajno manji utjecaj na poslovanje poduzeća.



Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije društvo ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u sezoni, nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Grupa je 17. veljače 2022. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2022. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, sa rokom povrata 1. rujna 2022. Dana 1. rujna revolving kredit je zatvoren, sukladno rokovima dospijeca istoga.

Na dan 31.12.2022. godine preostali iznos obveza Grupe prema kreditnim institucijama iznosio je 58.651 tisuća kuna, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 58.076 tisuća kuna, dok je iznos obveza po kamatama 575 tisuća kuna.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama kuna)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama kunama)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospijeca
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	5.000	7	3,5%*	31. listopada 2023.
Nova hrvatska banka d.d. 501892	52.862	568	2,4%*	30. rujna 2030.
Unicredit leasing 225012/20	130	-	2,90%	9. studeni 2023.
Unicredit leasing 223572/19	84	-	2,95%	9. kolovoz 2024.
<b>Ukupno</b>	<b>58.076</b>	<b>575</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

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

\*\* ugovorena kamatna stopa je varijabilna, 2,40% kamatna marža + 3M euribor

## Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Bitno je napomenuti kako je VD nakon preuzimanja D Resort postala obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe. S obzirom da se preuzimanje dogodilo tijekom kolovoza 2021., početni datum konsolidacije bilance je pretpostavljen na 31.8.2021. te je na taj datum utvrđen inicijalni badwill (dobit od povoljne kupnje) u iznosu od 97.173 tisuće kuna, što predstavlja razliku između plaćene cijene za preuzimanje D Resort i vrijednosti stečene neto imovine D Resort.

Inicijalni badwill je naknadno, studijom o alokaciji kupovne cijene, korigiran na iznos od 5.393 tisuća kuna. Navedeno smanjenje inicijalnog badwilla rezultat je procjene fer vrijednosti neto imovine društva D Resort u odnosu na iskazanu knjigovodstvenu vrijednost na dan 31.8.2021. godine. Korekcija fer vrijednosti stečene neto imovine u najvećoj mjeri se odnosila na korekciju fer vrijednosti građevinskih objekata u bilanci D Resort čija je vrijednost korigirana za 91.506 tisuća kuna. S obzirom da predmetni građevinski objekti nemaju alternativnu upotrebu, osim obavljanja turističko – ugostiteljske djelatnosti, za koju ih koristi D Resort, procijenjeno je da isti vrijede koliko vrijedi i operativno poslovanje društva D Resort, umanjeno za knjigovodstvenu vrijednost ostale dugotrajne imovine.

Imajući u vidu datum transakcije kojim je društvo VD postalo 100% vlasnik društva D Resort, konsolidirani račun dobiti i gubitka za 2021. godinu predstavlja pojedinačni račun dobiti i gubitka VD u prvih 8 mjeseci, te konsolidirani račun dobiti i gubitka za period rujna - prosinac 2021.

Tijekom 2022. godine ostvaren je pozitivan ukupni rezultat, dobit nakon oporezivanja u iznosu od 3.378 tisuća kuna i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 88.456 tisuća kuna, ukupnih rashoda u iznosu 83.753 tisuća kuna te poreza na dobit u iznosu 1.325 tisuća kuna. Ukupni prihodi u istom periodu prethodne godine su iznosili 63.276 tisuća kuna, rashodi 51.155 tisuća kuna, porez na dobit 1.709 tisuća kuna, čime je dobit nakon oporezivanja iznosila 10.412 tisuća kuna.

Poslovni prihodi u 2022. godini iznosili su 87.854 tisuća kuna (63.159 tisuća kuna u 2021. godini). Poslovni prihodi većinom se odnose na prihode od prodaje od 86.615 tisuća kuna (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije).

Poslovni rashodi u 2022. godini iznose 80.649 tisuća kuna od čega su troškovi materijala i robe iznosili 10.038 tisuća kuna, troškovi usluga 14.321 tisuća kuna, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 25.129 tisuća kuna, amortizacija 19.084 tisuća kuna i ostali troškovi 12.076 tisuća kuna. Povećanjem prihoda i obujma rada, povećanom stopom inflacije i troškovima radne snage povećane su i sve vrste troškova u odnosu na isti period prethodne godine.

Financijski prihodi iznose 602 tisuća kuna, dok financijski rashodi iznose 3.105 tisuća kuna, a obje kategorije se sastoje od kamata i tečajnih razlika.

Najznačajniji razlog smanjenje neto dobiti tekuće godine u odnosu na prethodnu godinu jesu jednokratni prihodi koje je Grupa ostvarila u 2021. godini, kao i različiti period konsolidacije u dva usporedna razdoblja.

Na proforma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini neto dobit smanjila se sa 8.9 milijuna kuna u 2021. godini na 3,4 milijuna kuna u 2022. godini. Kada se iz proforma neto dobiti 2021. godine isključe jednokratni prihodi od kapare u iznosu 7.4 milijuna kuna, prihodi od poticaja u iznosu 1,6 milijuna kuna i prihodi od povoljne kupnje u iznosu 5,4 milijuna kuna, Grupa bi u 2021. godini imala usklađeni gubitak u iznosu 5,6 milijuna kuna.

Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engl. EBITDA) u 2022. godine ostvarena je u iznosu 26.290 tisuća kuna, dok je u istom izvještajnom periodu prethodne godine ona iznosila 29.843 tisuća kuna, što je pad u iznosu 12%. Obzirom na različite konsolidacijske periode D Resorta, te jednokratne prihode koji su ostvareni u 2021. godini EBITDA nije usporediva u dva izvještajna razdoblja.

Na proforma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini EBITDA je smanjena sa 35,2 milijuna kuna u 2021. godini na 26,3 milijuna kuna 2022. godine, ili 25%. Kada se iz proforma EBITDE 2021. godine isključe jednokratni prihodi od kapare u iznosu 7.4 milijuna kuna, prihodi od poticaja u iznosu 1,6 milijuna kuna i prihodi od povoljne kupnje u iznosu 5,4 milijuna kuna, Grupa bi u 2021. godini imala EBITDU u iznosu 20,7 milijuna kuna, čime je usporedni rast EBITDA u 2022.godini u odnosu na usporedno razdoblje 27%.

Značajan utjecaj na profitabilnost društva imaju troškovi rada, koji imaju kontinuirani trend rasta posljednjih 5 godina. U uvjetima visoke inflacije u 2022. godini, postoji prirodni pritisak na rast troška rada. Društvo istim upravlja na najbolji mogući način, očuvanjem lojalnosti postojeće radne snage i kontinuiranim snižavanjem stope odlaska radnika, što osim pozitivnog efekta na troškove ima i vrlo pozitivan efekt na kvalitetu usluge. Najavljene promjene porezne politike u vidu smanjivanja poreza na napojnice koje radnici primaju preko računa društva, imale bi pozitivan efekt na kontrolu troškova rada, obzirom na činjenicu da je u luksuznom tipu hotela značajan iznos napojnica, koje gosti uplaćuju na račun društva za naše osoblje.

### **Vanbilančne stavke**

Grupa nema vanbilančnih obveza na dan 31.12.2022.

### **Događaji nakon datuma bilance**

Grupa je 17. siječnja 2023. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2023. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, sa rokom povrata 31. prosinac 2023. Do datuma objave financijskih izvještaja isti kredit je iskorišten.

Trgovački sud u Dubrovniku 21. veljače 2023. donio Presudu na temelju odricanja, posl.br. P-106/2022, kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja EUROPROJEKT d.o.o. te ukinuo rješenje radi osiguranja privremenom mjerom zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina i sve provedene radnje, uz brisanje zabilježbe na nekretninama opisanima u obavijesti Društva VD od 14. veljače 2023. godine, a sve temeljem nagodbe sklopljene između društva i EUROPROJEKT d.o.o. Presuda i Rješenje su pravomoćni.

Uspješno okončanje spora dio je cjelovitog nagodbenog rješenja, povezanog sa neoperativnim zemljištem na Svetom Jakovu ukupne površine 6.675 m<sup>2</sup>, kojeg je Društvo VD postiglo s društvom EUROPROJEKT d.o.o. temeljem kojeg je potvrđeno vlasništvo Društva VD na nekretninama, te vraćena ranije uplaćena kapara u iznosu od 1.000.000,00 EUR (slovima: milijun eura).

Dodatno, Društvo VD je zamjenom i prodajom manjih dijelova nekretnina sa vlasnicima susjednih nekretnina (koji su u partnerskom odnosu sa društvom EUROPROJEKT d.o.o. i samim time dio šire nagodbe), postigla traženu minimalnu površinu potrebnu za razvoj planiranog projekta manjih pojedinačnih luksuznih smještajnih jedinica na svim česticama u vlasništvu Društva VD, što ranije nije bio slučaj. Ugovori o kupoprodaji i zamjeni nekretnina sklopljeni su pod uvjetom da nositelji prava prvokupa neće koristiti prava iz čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, što je raskidni uvjet u ugovorima o zamjeni i prodaji nekretnina, no međutim ne i u samoj nagodbi, koja je pravomoćna.

Osim više navedenoga, nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Grupe u 2022. godini.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić



Član Uprave



VILLA DUBROVNIK  
hoteljersko turistički-agenska  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaho Bukovac ulj  
4

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić



Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18), 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 2022. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

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

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaho Bukovica 4

