

**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 1. KVARTAL**

**ZA RAZDOBLJE 01.01.2025. – 31.03.2025. GODINE**

## Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2025. do 31.03.2025. godine

### Opći podaci

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

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

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

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen je Ugovor o pripajanju, između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 kao društva preuzimatelja, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.03.2025. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

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

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

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.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.03.2025. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

Struktura vlasništva na dan 31.03.2025. je sljedeća:

98,88% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1,12% ostali dioničari.

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

Tijekom 2025. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

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

Društvo je fazi pripreme za sezonu i otvorenja hotela D Resort 04.travnja 2025. Projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik koji je započeo u listopadu 2023. godine u trenutku objave financijskih izvještaja je u tijeku. S obzirom da su u tijeku finalni radovi uređenja interijera, očekujemo otvaranje hotela tijekom sezone 2025. godine. O točnom terminu otvaranja Društvo će pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost.

Društvo je tijekom 2025. godine ostvarilo 31 tisuću eura poslovnih prihoda u odnosu na 75 tisuća eura prethodne godine, što je 59% niže. Smanjenje prihoda u odnosu na 2024. godinu posljedica je kasnijeg otvaranja hotela D Resort koji je u 2024. godini otvoren 29. ožujka, radi ranijeg Uskrsa

Ostvareno je 1.359 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 4%.

Amortizacija iznosi 390 tisuća eura što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 4%.

Izvještajna EBITDA u prvom kvartalu 2025. godine iznosi negativnih (1.328) tisuća eura, u odnosu na ostvarenu negativnu EBITDU u prvom kvartalu 2024. godine u iznosu (1.227) tisuća eura, što je apsolutni rast u iznosu 101 tisuća eura ili 8%.

Financijski rashodi su veći za 7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata.

Gubitak prije oporezivanja u prvom kvartalu 2025. iznosi (1.815) tisuća eura.

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.03.2025.	01.01.-31.03.2024.
Poslovni prihodi	31	75
Troškovi materijala i usluga	(402)	(398)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(740)	(676)
Amortizacija	(390)	(375)
Ostali troškovi	(217)	(227)
	<hr/>	
<b>(Gubitak)/dobit iz poslovanja</b>	<b>(1.718)</b>	<b>(1.602)</b>
Financijski prihodi		-
Financijski rashodi	(97)	(90)
	<hr/>	
<b>Neto financijski (rashodi)/prihodi</b>	<b>(97)</b>	<b>(91)</b>
<b>(Gubitak)/dobit prije oporezivanja</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(1.692)</b>
Porez na dobit	-	-
<b>(Gubitak)/dobit za godinu</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(1.692)</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
<b>Ukupan sveobuhvatni (gubitak)/dobit za godinu</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(1.692)</b>
	<hr/>	
Gubitak/(zarada) po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	(2,01)	(1,88)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.03.2025.	01.01.-31.03.2024.
Ukupni prihodi	31	75
Operativni (gubitak)/dobit	(1.718)	(1.602)
Neto (gubitak)/dobit	(1.815)	(1.692)
Pad prihoda u odnosu na prethodnu godinu	-59%	n/p
Gubitak/(zarada) po dionici	(2,01)	(1,88)

Na dan 31.03.2025. broj zaposlenih u Društvu iznosi 154, dok je na 31.03.2024. broj zaposlenih bio 137 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 87 u 2025. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 84.

## **Rizici u poslovanju**

### **Globalni rizici**

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na geopolitičke rizike, politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Nedavni početak „carinskog rata“ od strane SAD-a značajno pridonosi gospodarskoj neizvjesnosti što bi se moglo negativno odraziti na optimizam kupaca i globalna putovanja. Osim ekonomske neizvjesnosti i dalje nije okončan ratni sukob Rusije i Ukrajine, niti je stabilizirana situacija na Bliskom istoku.

### **Valutni rizik**

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Također, Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost, alocirajući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge te kontinuirano prati rizike poslovanja te prilagođava mjere i aktivnosti sukladno promjenama na tržištu. Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva buduću valutni rizik vidi kroz kretanje valutnog pariteta USD/EUR. Na paritet kretanja valutnog pariteta USD/EUR utječu brojni faktori od kojih niti jedan nije pod kontrolom društva od kojih su najznačajniji: razlike između visine kamatnih stopa FED-a i ECB-a, razlike u potencijalima ekonomskog rasta SAD-a i EU, razlike u trgovinskim politikama, divergencije fiskalnih politika u vidu visine fiskalnog deficita između SAD-a i EU itd. Općenito, društvu odgovara „slabiji“ euro, i „snažniji“ dolar, pošto je tada kupovna moć gostiju iz SAD-a viša.

### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

### **Rizik likvidnosti**

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

### **Regulatorni rizici**

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

### **Poslovni rizici**

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Društva je hotelijerstvo, koje je jedno od najvažnijih sektora turizma. Među ostalim, specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijekom radnih procesa, nemogućnost skladištenja turističkog proizvoda, stalnu pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom smještaja, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potrebu stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo

stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluga, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost stalnog usklađivanja broja radnika i razine iskorištenih kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

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

## **Zaštita okoliša**

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

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

- Smanjenje potrošnje vode u sustavu navodnjavanja, te nadogradnju istog
- Sadnju autohtonih kultura
- Smanjenje uporabe pesticida
- Novokupljeni uređaji su A razreda energetske učinkovitosti

Villa Dubrovnik d.d. integralni je dio zajednice koja njeguje tradiciju zaštite okoliša. Naša filozofija, utemeljena na renesansnoj ideji "Jedinstva čovjeka i prirode", odražava se u bogatoj baštini gradova u kojima poslujemo, Dubrovnik i Šibenik, koja su pod zaštitom UNESCO-a. Kao istaknuti predstavnici jedinstvenog kulturnog i ekološkog krajolika, duboko smo posvećeni očuvanju okoliša i promicanju dobrobiti ne samo sadašnjih, već i budućih generacija. Naša ekološka odgovornost ogleda se u čvrstom pridržavanju nacionalnih i međunarodnih zakona o okolišu, te nastojanju da smanjimo potrošnju vode, energije, papira i drugih resursa. Aktivno se bavimo upravljanjem otpadom, smanjujući ukupnu količinu otpada te povećavamo stopu njegova recikliranja. U našem poslovanju dajemo prednost upotrebi obnovljivih materijala i ekoloških kemijskih proizvoda koji nisu štetni za okoliš. Osim toga, educiramo naše goste o ekološki prihvatljivim proizvodima i praksama koje su poželjne u našoj lokalnoj zajednici. Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju. Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva. Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže. Društvo kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC. Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO<sub>2</sub> i uključuje raspodjelu emisija. Hotel Villa Dubrovnik ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO<sub>2</sub> - Strategija upravljanja emisijama ugljika. Tijekom 2025. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

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

Razdoblje izvještavanja:	<input type="text" value="01.01.25"/>	do	<input type="text" value="31.03.25"/>
Godina:	<input type="text" value="2025"/>		
Kvartal:	<input type="text" value="1"/>		

**Tromjesečni financijski izvještaji**

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

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

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


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

<b>BILANCA</b>			
stanje na dan 31.03.2025			
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
<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>	38.672.375	41.132.767
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	172.939	226.315
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	93.330	84.021
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	79.609	142.294
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	36.460.229	38.867.245
1. Zemljište	011	1.322.562	1.322.562
2. Građevinski objekti	012	14.368.665	14.158.769
3. Postrojenja i oprema	013	1.523.734	1.488.695
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	240.902	196.687
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	17.207.548	19.881.747
8. Ostala materijalna imovina	018	1.796.818	1.818.785
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA 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 grupe	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. ODGOBENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	2.039.207	2.039.207
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	5.418.319	5.875.779
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	288.683	438.189
1. Sirovine i materijal	039	231.713	351.666
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	56.970	86.523
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>	3.902.776	4.693.483
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	131.140	74.371
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	100	100
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	243.215	241.202
6. Ostala potraživanja	052	3.528.321	4.377.810
<b>III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA 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 BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	1.226.860	744.107
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	136.080	189.736
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	44.226.774	47.198.282
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	0	0



<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do</b>	<b>067</b>	15.912.955	14.098.369
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	11.729.549	11.729.549
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.798.433	3.798.433
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	306.682	306.682
1. Zakonske rezerve	071	257.327	257.327
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	49.355	49.355
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	4.862.518	78.291
1. Zadržana dobit	084	4.862.518	4.862.518
2. Preneseni gubitak	085	0	4.784.227
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-4.784.227	-1.814.586
1. Dobit poslovne godine	087	0	0
2. Gubitak poslovne godine	088	4.784.227	1.814.586
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	<b>25.605.030</b>	<b>29.804.625</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	23.889.525	28.075.864
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	1.715.505	1.728.761
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	<b>2.554.207</b>	<b>3.216.380</b>
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	1.200	1.200
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	846.433	859.553
7. Obveze za predujmove	116	153.937	489.278
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.059.267	1.316.479
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	165.915	210.577
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	176.514	191.592
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	150.941	147.701
<b>E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	<b>154.582</b>	<b>78.908</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	<b>44.226.774</b>	<b>47.198.282</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2025 do 31.03.2025

u eurima

Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>74.846</b>	<b>74.846</b>	<b>30.886</b>	<b>30.886</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	39.326	39.326	4.956	4.956
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	35.520	35.520	25.930	25.930
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>1.676.966</b>	<b>1.676.966</b>	<b>1.749.008</b>	<b>1.749.008</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	397.915	397.915	401.625	401.625
a) Troškovi sirovina i materijala	010	62.469	62.469	55.406	55.406
b) Troškovi prodane robe	011	175	175	0	0
c) Ostali vanjski troškovi	012	335.271	335.271	346.219	346.219
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	676.315	676.315	739.606	739.606
a) Neto plaće i nadnice	014	417.076	417.076	457.268	457.268
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	168.528	168.528	182.807	182.807
c) Doprinosi na plaće	016	90.711	90.711	99.531	99.531
4. Amortizacija	017	375.483	375.483	390.149	390.149
5. Ostali troškovi	018	222.933	222.933	208.934	208.934
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	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	4.320	4.320	8.694	8.694
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>92</b>	<b>92</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	7	7	4	4
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	114	114	88	88
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	0	0	0	0
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	0	0	0	0
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>90.319</b>	<b>90.319</b>	<b>96.556</b>	<b>96.556</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	88.982	88.982	95.997	95.997
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	1.337	1.337	559	559
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>74.967</b>	<b>74.967</b>	<b>30.978</b>	<b>30.978</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051+052)</b>	<b>054</b>	<b>1.767.285</b>	<b>1.767.285</b>	<b>1.845.564</b>	<b>1.845.564</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>-1.692.318</b>	<b>-1.692.318</b>	<b>-1.814.586</b>	<b>-1.814.586</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-1.692.318	-1.692.318	-1.814.586	-1.814.586
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>-1.692.318</b>	<b>-1.692.318</b>	<b>-1.814.586</b>	<b>-1.814.586</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-1.692.318	-1.692.318	-1.814.586	-1.814.586

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

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2025. do 31.03.2025.

u eurima

Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-4.158.757	-1.814.586
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	1.878.541	485.920
a) Amortizacija	003	1.522.954	390.149
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-8.336	-226
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	0
e) Rashodi od kamata	007	363.923	95.997
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>-2.280.216</b>	<b>-1.328.666</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	82.602	548.086
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	43.063	735.444
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	103.765	-37.852
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-64.226	-149.506
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>-2.197.614</b>	<b>-780.580</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-845.595	-296.582
5. Plaćeni porez na dobit	019	-35.503	0
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>-3.078.712</b>	<b>-1.077.162</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	12.791	350
2. Novčani primici od prodaje finansijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	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>12.791</b>	<b>350</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-15.539.393	-3.589.280
2. Novčani izdaci za stjecanje finansijskih 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	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-15.539.393</b>	<b>-3.589.280</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-15.526.602</b>	<b>-3.588.930</b>
<b>Novčani tokovi od finansijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih finansijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	17.403.292	4.186.339
4. Ostali novčani primici od finansijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>17.403.292</b>	<b>4.186.339</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih finansijskih instrumenata	040	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za finansijski najam	042	-66.036	-3.000
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od finansijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-66.036</b>	<b>-3.000</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>17.337.256</b>	<b>4.183.339</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>-1.268.058</b>	<b>-482.753</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>2.494.918</b>	<b>1.226.860</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>1.226.860</b>	<b>744.107</b>

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																						
za razdoblje od 01.01.25 do 31.03.25																						
Opis pozicije	AOP oznaka	Temejni (upisan) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Raspodjelivo: Imateljina kapitala matice										Ukupno raspodjelivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital i rezerve
										Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite neto novčanog toka	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)			
<b>Prethodno razdoblje</b>																						
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	11.729.549	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183			
2. Promjene računovodstvenih politika	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) (ACP 01 do 03)	04	11.729.549	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183			
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	-4.784.227	0	-4.784.227			
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
7. Promjene revalorizacijskih i rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
8. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
9. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
10. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12. Akuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
13. Ostale nevladarne promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
18. Okup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
19. Uplate članova/dioničara	19	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. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0			
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (18 do 23)	24	11.729.549	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	4.862.519	-4.784.227	15.912.956	0	15.912.956			
<b>DOBATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEDOBHATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 08 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. SVEDOBHATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (ACP 05+25)</b>																						
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	-4.784.227	0	-4.784.227			
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 15 do 23)</b>																						
27	0	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0			
<b>Tekuća razdoblja</b>																						
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	11.729.549	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	4.862.519	-4.784.227	15.912.956	0	15.912.956			
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) (ACP 28 do 30)	31	11.729.549	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	4.862.519	-4.784.227	15.912.956	0	15.912.956			
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.814.586	-1.814.586	0	-1.814.586			
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
7. Promjene revalorizacijskih i rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
8. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
9. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
10. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjeljujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
12. Akuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
13. Ostale nevladarne promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobiti	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
18. Okup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
19. Uplate članova/dioničara	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
22. Prijenos po godišnjem rasporedu	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	4.784.227	0	0	0			
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (ACP 31 do 50)	51	11.729.549	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	78.292	-1.814.586	14.098.370	0	14.098.370			
<b>DOBATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEDOBHATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 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. SVEDOBHATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (ACP 32 + 52)</b>																						
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.814.586	-1.814.586	0	-1.814.586			
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 42 do 50)</b>																						
54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	4.784.227	0	0	0			

## Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2025. do 31.03.2025. godine

### Opći podaci

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

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

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

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen je Ugovor o pripajanju, između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 kao društva preuzimatelja, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.03.2025. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

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

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

Na 31. ožujka 2025. Villa Dubrovnik d.d. kontrolirana je od strane društva ERSTE d.o.o. - društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima (koje upravlja Društvom u ime i za račun sljedećih mirovinskih fondova: Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, Erste Plavi Expert - dobrovoljni mirovinski fond, Zatvoreni dobrovoljni cestarski mirovinski fond, Erste zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Nestle zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Pošta zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Policijski zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Arena Mudra Mirovina zatvoreni dobrovoljni

mirovinski fond), registriranog u Hrvatskoj, Ivana Lučića 2A, koje je ujedno i krajnja Matica. Dionice Društva uvrštene su u kotaciju javnih dioničkih društava na Zagrebačkoj burzi.

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.03.2025. je sljedeća:

98,88% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1,12% ostali dioničari.

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

Tijekom 2025. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

## **Uprava i Nadzorni odbor Društva**

### Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Predsjednica Uprave

Ivan Potkrajčić – Član Uprave

### Nadzorni odbor

Senka Fekeža Klemen – predsjednica Nadzornog odbora

Nataša Ivanović – zamjenica predsjednice Nadzornog odbora

Borislav Maletić – član Nadzornog odbora

## **Značajne računovodstvene politike**

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2025. do 31.03.2025. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31.12.2024. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika.

## **Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima**

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

## **Nastavak poslovanja**

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

## Zaposlenici

Društvo je na dan 31.03.2025. godine imalo 154 zaposlenih, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 137 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 87 u 2024. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 84.

## Značajni poslovni događaji

Društvo je 3. siječnja 2025. Društvo sklopilo:

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

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

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

Na dan 31.03.2025. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 28.974 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 28.865 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 109.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u 000 eura)	Iznos dospjelih kamata (u 000 eura)	Datum dospijeća
Erste zajam 5121731189	25.000	101	30. rujna 2034.
Erste zajam 5125276320	2.326	8	30. rujna 2034.
HPB zajam 210/2024-DPVPJS	1.500	0	30. rujna 2029.
Erste leasing 105295/24	39	-	11. lipanj 2029.
	<b>28.865</b>	<b>109</b>	/

Društvo je fazi pripreme za sezonu i otvorenja hotela D Resort 04.travnja 2025. Projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik koji je započeo u listopadu 2023. godine u trenutku objave financijskih izvještaja je u tijeku. S obzirom da su u tijeku finalni radovi uređenja interijera, očekujemo otvaranje hotela tijekom sezone 2025. godine. O točnom terminu otvaranja Društvo će pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost.

## Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom prvog kvartala 2025. godine ostvaren je negativan ukupni rezultat u iznosu od (1.815) tisuća eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 31 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 1.846 tisuća eura. Ukupni prihodi prethodne godine iznosili su 75 tisuća eura, rashodi 1.767 tisuća eura, čime je gubitak prije oporezivanja iznosio 1.692 tisuća eura.

Poslovni prihodi u 2025. godini iznosili su 31 tisuću eura (75 tisuća eura u 2024. godini). Poslovni prihodi manjim dijelom se odnose na prihode od prodaje od 5 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te većim dijelom ostalim poslovnim prihodima u iznosu 26 tisuća eura i to prihodom od zakupa



nekretnina (18 tisuća eura), prihodom od prefakturiranih troškova (4 tisuće eura), prihodom od subvencija (3 tisuće eura) i ostali poslovni prihodi iznose 1 tisuću eura.

Poslovni rashodi u 2025. godini iznose 1.359 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 56 tisuća eura, troškovi usluga 346 tisuća eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 740 tisuća eura i ostali troškovi 217 tisuća eura.

Amortizacija iznosi 390 tisuća eura što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 4%.

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

Gubitak prije oporezivanja tekuće godine iznosi (1.815) tisuća eura, u odnosu na gubitak u istom razdoblju prethodne godine od 1.692 tisuća eura.

### **Vanbilančne stavke**

Društvo nema vanbilančnih stavki

### **Događaji nakon datuma bilance**

Početak travnja 2025. godine SAD je jednostrano uveo visoke carine većini najznačajnijih trgovinskih partnera, što bi moglo rezultirati značajnom eskalacijom trgovinskog rata što može uzrokovati negativne ekonomske posljedice koje će se reflektirati na smanjenje kupovne moći američkih gostiju. Dodatno je neizvjesno kako bi se potencijalni trgovinski rat mogao reflektirati na paritet tečaja USD/EUR. U slučaju značajnijeg slabljenja američkog dolara pala bi kupovna moć kupaca sa najznačajnijeg emitivnog tržišta SAD-a.

Predsjednica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

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

## IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje siječanj – ožujak 2025. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

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

Predsjednica Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić