

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

HANFA – Službeni registar propisanih informacija

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

HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija
Marulićev trg 6
10000 Zagreb

Internetske stranice Izdavatelja

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

VILLA DUBROVNIK D.D.
FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 4. KVARTAL
ZA RAZDOBLJE 01.01.2025. – 31.12.2025. GODINE

Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2025. do 31.12.2025. 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., 2024. i 2025. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedene dokapitalizacije stekli dodatnih 9,40% 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 pripajanja tijekom 2023. godine, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2025. iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 dionica.

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražićić 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. U periodu 01. listopada 2023. do 30. lipnja 2025. odrađena je kapitalna investicija unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2025. je sljedeća:

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

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

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

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

Društvo je dovršilo kapitalnu investiciju unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećavanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Time su uspješno zaključeni kompleksni radovi usmjereni na razvoj luksuznog proizvoda, u cilju primjerenijeg odgovora na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta. Od 1. srpnja 2025. hotel Villa Dubrovnik je ponovno otvoren za goste. Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel D Resort 04. travnja 2025. Hotel Villa Dubrovnik je operativno bio otvoren za goste do 8. studenog, a hotel D Resort do 9. studenog 2025. godine.

Društvo je tijekom 2025. godine ostvarilo 9.815 tisuća eura poslovnih prihoda u odnosu na 4.522 tisuća eura prethodne godine, što je 117% više. Znatno povećanje prihoda u odnosu na 2024. godinu posljedica je otvaranja hotela Villa Dubrovnik za sezonu 2025. u trećem kvartalu od datuma 01. srpnja, dok je u prethodnom razdoblju bio u ciklusu kapitalne investicije i prihode je generirao jedino hotel D Resort.

Ostvareno je 9.484 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 39,7%. Povećanje poslovnih rashoda u odnosu na 2024. godinu posljedica je u otvaranja hotela Villa Dubrovnik za sezonu 2025, te porast troškova materijala i usluga, rast plaća i ostalih troškova zaposlenih, te izvanrednog troška gubitka sudskog spora sa društvom Adriatic global d.o.o. i isplate prema presudi u iznosu 144 tisuće eura, gubitak koji ima jednokratni karakter.

Amortizacija iznosi 2.509 tisuća eura što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 64,8%. Porast amortizacije rezultat je završetka kapitalne investicije hotela Villa Dubrovnik i početak korištenja imovine od 1. srpnja 2025.

Izvještajna EBITDA za 2025. godinu iznosi 331 tisuću eura što je u odnosu na ostvarenu negativnu EBITDU za 2024. godinu u iznosu (2.269) tisuća eura apsolutni rast od 2.600 tisuća eura. Budući da je hotel Villa Dubrovnik u 2025. godini bio otvoren od 01. srpnja iznosi su neusporedivi. Usklađena EBITDA 2025. godine viša je za 144 tisuće eura (jednokratni gubitak sudskog spora) i iznosi 475 tisuća eura.

Financijski rashodi su veći za 173,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata na kredite banaka. U 2024. godini troškovi kamata u Računu dobiti i gubitka predstavljali su isključivo troškove kamata na kredite povezane sa imovinom podružnice u Šibeniku. Slijedom otvaranja hotela Villa Dubrovnik i završetka ciklusa kapitalne investicije kamate na bankovne kredite vezane za investiciju su se od 01.07.2025. prestali kapitalizirati i iskazuju se kao financijski troškovi u Računu dobiti i gubitka.

Gubitak prije oporezivanja 31. prosinca 2025. godinu iznosi (3.186) tisuća eura.

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.12.2025.	01.01.-31.12.2024.
Poslovni prihodi	9.815	4.522
Troškovi materijala i usluga	(3.430)	(2.329)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(4.208)	(3.350)
Amortizacija	(2.509)	(1.523)
Ostali troškovi	(1.846)	(1.112)
Gubitak iz poslovanja	(2.178)	(3.792)
Financijski prihodi		2
Financijski rashodi	(1.008)	(369)
Neto financijski rashodi	(1.008)	(367)
Gubitak prije oporezivanja	(3.186)	(4.159)
Porez na dobit	(17)	(625)
Gubitak za godinu	(3.203)	(4.784)
Ostala sveobuhvatna dobit		-
Ukupan sveobuhvatni gubitak za godinu	(3.203)	(4.784)
Gubitak po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	(3,49)	(5,30)

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-31.12.2025.	01.01.-31.12.2024.
Ukupni prihodi	9.815	4.524
Operativni gubitak	(2.178)	(3.792)
Neto gubitak	(3.203)	(4.784)
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	117%	n/p
Gubitak po dionici	(3,49)	(5,30)

Na dan 31.12.2025. broj zaposlenih u Društvu iznosi 104, dok je na 31.12.2024. broj zaposlenih bio 106. Prosječan broj zaposlenih na temelju sati rada je 141 u 2025. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 117.

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. Početak „carinskog rata“ i nemogućnost postizanja finalnog sporazuma između SAD-a i Kine značajno pridonosi gospodarskoj neizvjesnosti što bi se moglo negativno odraziti na optimizam kupaca i potražnju za globalnim putovanjima. Osim ekonomske neizvjesnosti i dalje nije okončan ratni sukob Rusije i Ukrajine sa značajnim sigurnosnim rizicima za cijelu Europu.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva 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 a 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. Dodatno, tijekom 2025. godine izvršena je i dokapitalizacija u novcu, kojom je Društvo povećalo razinu likvidnosti u srednjem roku.

Regulatorni rizici

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

Poslovni rizici

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

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

Zaštita okoliša

Društvo se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Hotel Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj, dok hotel D Resort Šibenik posjeduje prestižni Green key certifikat što je standard za izvrsnost u području ekološke odgovornosti i održivog poslovanja u turističkoj industriji. Hotel Villa Dubrovnik je nakon renovacije ponovo prošao inspekciju Green Globea, te je obnovio navedeni certifikat. Budući da Hotel Villa Dubrovnik posjeduje navedeni certifikat duže od 5 godina, hotelu je dodijeljen zlatni status. 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 neguje 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 /

CO₂ i uključuje raspodjelu emisija. Hotel Villa Dubrovnik ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO₂ - Strategija upravljanja emisijama ugljika. Tijekom 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:

01.01.25

do

31.12.25

Godina:

2025

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

03653650

Oznaka matične
države članice

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZI68

Šifra
ustanove:

2727

Tvrta izdavatelja: 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)

104

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrte ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

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 31.12.2025			
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
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	38.672.375	47.522.908
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	172.939	256.813
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	93.330	256.813
3. Goodwill	006	0	0
4. Predumjovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	79.609	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	36.460.229	45.244.283
1. Zemljište	011	1.322.562	1.322.562
2. Građevinski objekti	012	14.368.665	29.737.993
3. Postrojenja i oprema	013	1.523.734	6.486.820
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	240.902	5.618.970
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predumjovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	17.207.548	183.831
8. Ostala materijalna imovina	018	1.796.818	1.894.107
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	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
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	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
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	2.039.207	2.021.812
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	5.418.319	5.140.337
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	288.683	494.615
1. Sirovine i materijal	039	231.713	428.275
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	56.970	66.340
5. Predumjovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	3.902.776	757.130
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	84.351
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	100	100
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	243.215	22.342
6. Ostala potraživanja	052	3.528.321	650.337
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	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
IV. NOVAC U BANCII I BLAGAJNI	063	1.226.860	3.888.592
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	136.080	175.573
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	44.226.774	52.838.818
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do	067	15.912.955	17.210.200
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	11.729.549	13.123.058
II. KAPITALNE REZERVE	069	3.798.433	6.904.886
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	78.291
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-4.784.227	-3.202.717
1. Dobit poslovne godine	087	0	0
2. Gubitak poslovne godine	088	4.784.227	3.202.717
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	25.605.030	31.518.631
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 financijskim institucijama	103	23.889.525	29.814.000
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	1.704.631
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	2.554.207	3.997.818
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	2.008.381
7. Obveze za predujmove	116	153.937	292.235
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.059.267	1.092.254
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	165.915	197.132
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	176.514	257.181
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	149.435
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	154.582	112.169
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	44.226.774	52.838.818
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

RAČUN DOBITI I GUBITKA u razdoblju 01.01.2025 do 31.12.2025					
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
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	4.522.314	495.907	9.814.819	1.065.055
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	4.293.550	417.099	9.609.599	1.005.392
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	7.072	7.072
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	228.764	78.808	198.148	52.591
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)	007	8.314.046	1.934.129	11.992.950	3.235.243
1. Promjene vrijednosti залиха proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	2.328.891	432.886	3.430.285	664.880
a) Troškovi sirovina i materijala	010	781.157	114.750	1.324.402	249.492
b) Troškovi prodane robe	011	42.401	3.300	40.110	985
c) Ostali vanjski troškovi	012	1.505.333	314.836	2.065.773	414.403
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	3.350.445	863.332	4.207.754	1.089.270
a) Neto plaće i nadnice	014	2.083.953	534.641	2.614.754	673.030
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	807.336	210.207	1.040.232	271.543
c) Doprinosi na plaće	016	459.156	118.484	552.768	144.697
4. Amortizacija	017	1.522.954	390.330	2.509.092	1.016.413
5. Ostali troškovi	018	967.173	196.343	1.557.631	390.925
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	24.193	24.193
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	24.193	24.193
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	144.583	51.238	263.995	49.562
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	1.517	1.069	442	45
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	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	32	6	26	5
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	1.485	1.063	416	40
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	368.542	96.255	1.007.633	390.865
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	363.920	95.069	1.003.497	388.506
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	4.622	1.186	4.136	2.359
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
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	4.523.831	496.976	9.815.261	1.065.100
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	8.682.588	2.030.384	13.000.583	3.626.108
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	-4.158.757	-1.533.408	-3.185.322	-2.561.008
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	-4.158.757	-1.533.408	-3.185.322	-2.561.008
XII. POREZ NA DOBIT	058	625.470	0	17.395	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	-4.784.227	-1.533.408	-3.202.717	-2.561.008
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	-4.784.227	-1.533.408	-3.202.717	-2.561.008

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjava samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	-4.784.227	-1.533.408	-3.202.717	-2.561.008
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	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
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	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 tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	-4.784.227	-1.533.408	-3.202.717	-2.561.008
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	0	0	0	0
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2025. do 31.12.2025.

u eurima

Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-4.158.757	-3.185.322
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	1.884.541	3.514.190
a) Amortizacija	003	1.522.954	2.509.092
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-8.336	1.590
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	369.923	1.003.508
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
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	-2.274.216	328.868
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	82.602	233.066
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	43.063	237.496
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	103.765	201.502
c) Povećanje ili smanjenje залиха	015	-64.226	-205.932
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	-2.191.614	561.934
4. Novčani izdaci za kamate	018	-845.595	-1.473.894
5. Plaćeni porez na dobit	019	-35.503	0
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	-3.072.712	-911.960
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	12.791	7.728
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
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	12.791	7.728
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-15.539.393	-7.944.838
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
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-15.539.393	-7.944.838
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-15.526.602	-7.937.110
Novčani tokovi od finansijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	1.393.509
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	8.660.475
4. Ostali novčani primici od finansijskih aktivnosti	038	0	3.106.453
V. Ukupno novčani primici od finansijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	17.403.292	13.160.437
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih finansijskih instrumenata	040	0	-1.594.000
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za finansijski najam	042	-66.036	-55.635
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
VI. Ukupno novčani izdaci od finansijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-66.036	-1.649.635
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANSIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	17.337.256	11.510.802
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	-1.262.058	2.661.732
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	2.494.918	1.226.860
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	1.232.860	3.888.592

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																			
za razdoblje od		01.01.25	do	31.12.25	Respodjeljivo imateljima kapitala matice														
Opis pozicije	ACP oznaka	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (pukovinski) interes	Ukupno kapital i rezerve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 + 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)
Prethodno razdoblje																			
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 rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobicigubici 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 neklasirane 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. Otкуп 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 raspodu	22	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	11.729.549	3.798.433	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
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)																			
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 06 do 14)	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (ACP 05+25)	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	-4.784.227	0	-4.784.227	0
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 15 do 23)	27	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	0	0
Tekuća razdoblja																			
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	-3.202.717	-3.202.717	0	-3.202.717
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspodjeljiva za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobicigubici 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 neklasirane 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. Otкуп 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	1.393.509	3.106.433	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.499.962	0	4.499.962
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 raspodu	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	4.784.227	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (ACP 31 do 50)	51	13.123.058	6.904.866	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	78.292	-3.202.717	17.210.201	0	17.210.201
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)																			
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 33 do 41)	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (ACP 32 + 52)	53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.202.717	-3.202.717	0	-3.202.717	0
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 42 do 50)	54	1.393.509	3.106.433	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.784.227	4.784.227	4.499.962	0	4.499.962

Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025. 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, 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., 2024 i 2025. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedene dokapitalizacije stekli dodatnih 9,40% 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 pripajanja tijekom 2023. godine, 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 31.12.2025. iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 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 dan 31. prosinac 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 kategorizacije pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u periodu od 2006. do 2010. godine. U periodu 01. listopada 2023. do 30.

lipnja 2025. odrađena je kapitalna investicija unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija. Od 1. srpnja 2025. hotel je ponovno otvoren za goste.

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2025. je sljedeća:

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

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

Tijekom 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 31.12.2025. 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 31.12.2025. godine imalo 104 zaposlenih, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 106. Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 141 u 2025. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 117.

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 dopijeva 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 dopijeva 30.09.2025. godine a zadnja rata dopijeva 30.09.2029. godine. Navedenim kreditom Društvo će financirati trajna obrtna sredstva. Tijekom 2025. godine Društvo je otplatilo sve rate kredita po otplatnom planu.

Društvo je dana 07. svibnja pravomoćno izgubilo sudski spor sa društvom Adriatic global d.o.o. koji traje od 2010. godine. Iznos gubitka značajno je niži od ukupnog odštetnog zahtjeva tužitelja, uključujući glavnice spora, zatezne kamate i sudske troškove ukupan gubitak za društvo je 144 tisuće eura, te je društvo u cijelosti podmirilo predmetni dug.

Društvo je dovršilo kapitalnu investiciju unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećavanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Time su uspješno zaključeni kompleksni radovi usmjereni na razvoj luksuznog proizvoda, u cilju primjerenijeg odgovora na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta. . Od 1. srpnja 2025. hotel Villa Dubrovnik je ponovno otvoren za goste.

Društvo je dana 14. srpnja 2025. godine donijelo Odluku o sazivanju Redovite Glavne skupštine Društva. Redovita Glavna skupština Društva održala se dana 22. kolovoza 2025. godine u prostorijama Društva u sklopu koje je donesena odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica ulozima u novcu uz isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu dionica uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta u svezi ponude vrijednosnih papira iz čl.1/4(a) Uredbe (EU) 2017/1129 od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ, te o davanju odobrenja za stjecanje dionica bez obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, sukladno odredbama članka 14. stavka 1. točke 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava. Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u utvrđenim rokovima za upis i uplatu upiše i uplati 107.193 (slovima: sto sedam tisuća sto devedeset tri) Nove dionice. Temeljeni kapital Društva povećava se s iznosa od 11.729.549,00 EUR (slovima: jedanaest milijuna sedamsto dvadeset devet tisuća petsto četrdeset devet eura) za iznos od 1.393.509,00 EUR (slovima: jedan milijun tristo devedeset tri tisuće petsto devet eura) na iznos od 13.123.058,00 EUR (slovima: trinaest milijuna sto devedeset tri tisuće pedeset osam eura), izdavanjem 107.193 (slovima: sto sedam tisuća sto devedeset tri) redovnih dionica na ime, u nematerijaliziranom obliku, pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR (slovima: trinaest eura) (“Nove dionice”), po cijeni od 41,98 EUR (slovima: četrdeset jedan euro i devedeset osam centi) za jednu Novu dionicu. Sukladno Odluci, pravo upisa i uplate Novih dionica, imat će društvo Erste d.o.o. – društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Ivana Lučića 2a, Zagreb, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 49659289650 u svoje ime a za račun svih ili nekih od mirovinskih fondova kojima Erste d.o.o. upravlja. Uprava društva uputila je navedenom društvu Poziv na upis i uplatu dionica društva, a dana 3. rujna 2025. godine Društvo je zaprimilo Upisnice. Upisnici su u rokovima određenim upisnicom upisali i uplatili Nove dionice slijedom čega je Uprava društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dana 10. rujna 2025. godine donijela Odluku o uspješnosti izdanja Novih dionica. Nastavno na donesenu odluku, Uprava društva poduzela je radnje

kako bi se povećanje temeljnog kapitala upisalo pri sudskom registru Trgovačkog suda u Dubrovniku. Nakon što predmetno bude realizirano, poduzeti će radnje kako bi se Nove dionice u uvrstile na uređeno tržište Zagrebačke burze, a u obavljanju svih radnji Uprava posebno vodi računa o odredbi članka 427. Zakona o tržištu kapitala („Narodne novine“ broj: 65/2018, 17/2020, 83/2021, 151/2022, 85/2024) i obvezama Društva koje proizlaze iz iste.

Društvo je 16. rujna 2025. podnijelo prijavu za upis promjena vezanih uz povećanje temeljnog kapitala u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku. Sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku u studenom 2025. godine upisao je povećanje temeljnog kapitala i izmjenu odredbi Statuta temeljem odluke Glavne skupštine od 22. kolovoza 2025. Temeljni kapital Društva sada iznosi 13.123.058,00 EUR i podijeljen je na 1.009.466 dionice pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR. Slijedom navedenog, sredstva u iznosu nominalne vrijednosti dionica od 13,00 EUR po dionici, odnosno ukupno 1.393.509 EUR, prenesena su na račun Društva, dok je iznos koji se odnosi na premiju na emitirane dionice, u iznosu od 3.106.453,14 EUR, uplaćen na račun Društva, a sukladno odluci o uspješnosti izdanja novih dionica. Sukladno Odluci, Društvo izdaje 107.193 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od po 13,00 EUR oznake VIDU-R-A. Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, povećanje kapitala upisano je u sudski registar. Svih 107.193 novih dionica su redovne dionice i svaka od novih dionica daje pravo na jedan glas, kao i ostale redovne dionice Društva.

Društvo je je dana 3. listopada 2025. godine održalo Konstituirajuću sjednicu Nadzornog odbora Društva na kojoj je donesena odluka o imenovanju Predsjednice Nadzornog odbora te zamjenice Predsjednice Nadzornog odbora. Za Predsjednicu Nadzornog odbora Društva ponovno je imenovana gđa. Senka Fekeža Klemen, dok je za zamjenicu Predsjednice Nadzornog odbora ponovno imenovana gđa. Nataša Ivanović.

Na dan 31.12.2025. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 31.822 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 31.706 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 116.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u 000 eura)	Iznos dospjelih kamata (u 000 eura)	Datum dospijeca
Erste zajam 5121731189	24.250	98	30. rujan 2034.
Erste zajam 5125276320	4.656	18	30. rujan 2034.
HPB zajam 210/2024-DPVPJS	2.800	-	30. rujan 2029.
Ukupno	31.706	116	/

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom 2025. godine ostvaren je negativan ukupni rezultat u iznosu od (3.186) tisuća eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 9.815 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 13.000 tisuća eura. Ukupni prihodi prethodne godine iznosili su 4.524 tisuća eura, rashodi 8.683 tisuća eura, čime je gubitak prije oporezivanja iznosio (4.159) tisuća eura.

Poslovni prihodi u 2025. godini iznosili su 9.815 tisuća eura (4.522 tisuća eura u 2024. godini). Poslovni prihodi većim dijelom se odnose na prihode od prodaje od 9.610 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te manjim dijelom ostalim poslovnim prihodima u iznosu 205 tisuća eura i to prihodom od zakupa nekretnina (78 tisuća eura), prihodom od prefakturiranih troškova (59 tisuća eura), prihodom od naplate štete (20 tisuća eura), prihodom od prodaje imovine (8 tisuća eura), prihodom od odobrenja (16 tisuća eura), prihodom od subvencija (5 tisuća eura) i ostali poslovni prihodi iznose 19 tisuća eura.

Poslovni rashodi u 2025. godini iznose 11.993 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 1.365 tisuća eura, troškovi usluga 2.066 tisuća eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 4.208 tisuća eura i ostali troškovi 1.845 tisuća eura. Amortizacija iznosi 2.509 tisuća eura.

Financijski prihodi iznose 0,4 tisuća eura, dok financijski rashodi iznose 1.008 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 (3.186) tisuća eura, u odnosu na gubitak u istom razdoblju prethodne godine od (4.159) tisuća eura.

U 2026. godini očekivanja Uprave su usmjerena prema značajnom poboljšanju poslovnog rezultata pošto će Hotel Villa Dubrovnik biti otvorena cijelu sezonu, za razliku od 2025. godine. Tijekom 2025. godine izvršene su sve potrebne marketinške i promotivne aktivnosti oko novog proizvoda, te su očekivanja prodaje usmjerena prema značajnom povećanju cijena i poslovnog prihoda. U prilog pozitivnim očekivanjima Uprave idu pozitivne reakcije luksuznih agenata i gostiju na novi proizvod.

Vanbilančne stavke

Društvo nema vanbilančnih stavki.

Događaji nakon datuma bilance

Član Uprave Društva g. Ivan Potkrajčić podnio je dana 13. veljače 2026. ostavku na mjesto člana Uprave s (uključivo) danom 31. svibnja 2026.

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, 126/25), 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 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