



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga

Ulica Franje Račkoga 6
10000 Zagreb

HANFA – Službeni registar propisanih informacija

Zagrebačka burza d.d.

Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb

HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija

Marulićev trg 6
10000 Zagreb

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 3. KVARTAL

ZA RAZDOBLJE 01.01.2024. – 30.09.2024. GODINE

VILLA DUBROVNIK d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500 300, F. 020 500 310,
E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank
d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV
identifikacijski broj: HR66669628743 • temeljni kapital: 11.729.549,00 € uplaćen u cijelosti, broj dionica 902.273, nominalni iznos po dionici 13,00 € • predsjednik uprave: Mirna Lončar
Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Senka Fekeža Klemen

VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK • Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik, Hrvatska • zastupnik: Erhan Hür
poslovne banke: Hrvatska poštanska banka d.d., IBAN: HR9823900011198032109, SWIFT: HPBZHR2X • Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR0324020061500130582, SWIFT:
ESBCHR22

Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2024. do 30.09.2024. godine

Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38.60% dionica. U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021., tijekom 2022., 2023. i 2024. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,28% dionica.

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

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

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

Unatoč štrajku sudskih službenika i namještenika ishodišno je Rješenje Trgovačkog suda u Zadru-stalna služba u Šibeniku o upisu zabilježbe pripajanja. Kako bi se cjelokupni proces okončao, bilo je potrebno da Trgovački sud u Dubrovniku po primitku gore navedenog Rješenja, donese Rješenje o upisu pripajanja čime će postupak pripajanja, nakon protoka roka za žalbu (8 dana) biti pravomoćan. Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje, čime je postupak pripajanja pravomoćno zaključen.

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2024. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

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

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2024. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2024. je sljedeća:

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

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

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

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

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

Bitno je napomenuti kako je Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik u 2023. godini prestala biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Prema datumu pripajanja 01.06.2023. u računu dobiti i gubitka za period 01. siječnja 2024. do 30. rujna 2024. prikazuju se devetomjesečni prihodi i rashodi ostvareni u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort. Za isto razdoblje prethodne godine prikazuju se rezultati samo hotela Villa Dubrovnik za prvih pet mjeseci, a za period lipanj-rujan rezultati oba hotela. Stoga, financijski izvještaji nisu u potpunosti usporedivi.

Bilanca na dan 30. rujna 2024. i 31. prosinca 2023. godine prikazuje zajedničku pripojenu bilancu.

Sukladno obavijesti objavljenoj putem Zagrebačke burze dana 27. lipnja 2024. radovi na investicijskom održavanju hotela Villa Dubrovnik još su u tijeku, te hotel Villa Dubrovnik nije ostvarivao prihode iz poslovanja u prva tri kvartala 2024. godine, što je značajno utjecalo na poslovni rezultat i ukupne prihode društva, pošto je predmetni hotel najznačajnija imovina društva za ostvarivanje prihoda i generiranje pozitivnog poslovnog rezultata. Kompleksnost građevinskih radova i radova opremanja prilikom razvoja luksuznog proizvoda zahtijeva prolongaciju otvaranja hotela, a o kojem terminu otvaranja će Društvo pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost. Uprava Društva smatra da će na taj način primjerenije odgovoriti na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta, a sve u svrhu optimalnog dugoročnog pozicioniranja hotela, s obzirom da je posljednji investicijski ciklus u hotelu izvršen još 2010. godine.

Društvo je tijekom 2024. godine ostvarilo 4.026 tisuća eura poslovnih prihoda u odnosu na 11.280 tisuća eura prethodne godine, što je 64% niže. Smanjenje prihoda u odnosu na 2023. godinu posljedica je provođenja projekta investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik i neotvaranja za sezonu, te usporednih jednokratnih prihoda u prvom kvartalu 2023. godine ostvarenih prodajom i zamjenom manjeg dijela zemljišta u vlasništvu Društva. Prihodi hotela D Resort za period 01.01.-30.09.2024. godine su dio poslovnih prihoda, dok u usporednim prošlogodišnjim prihodima isti su bili iskazani samo za period lipanj-rujan.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni prihodi devet mjeseci za oba hotela ukupan poslovni prihod bi bio 4.026 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni prihod u iznosu 11.873 tisuća eura, odnosno 66% smanjenje poslovnih prihoda.

Ostvareno je 5.247 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je pad poslovnih rashoda bez amortizacije za 13%. Glavni faktor koji je utjecao na smanjenje poslovnih rashoda je to što su rashodi hotela D Resort za period 01.01.-30.09. dio poslovnih rashoda bez amortizacije, dok u usporednim prošlogodišnjim poslovnim rashodima bez amortizacije isti su bili iskazani za period lipanj-rujan, dok je razlog za još veće smanjenje poslovnih rashoda (koje je bilo značajnije od prvog faktora i smanjilo ukupne poslovne rashode) što hotel Villa Dubrovnik radi renovacije nije radio u prvih 9 mjeseci 2024. godine.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni rashodi bez amortizacije devet mjeseci oba hotela ukupan poslovni rashod bez amortizacije bi bio 5.247 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni rashod bez amortizacije u iznosu 7.166 tisuća eura, odnosno 26% smanjenje poslovnih rashoda bez amortizacije.

Amortizacija iznosi 1.133 tisuća eura što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 6%. Navedeni rast je posljedica što je amortizacija hotela D Resort za period 01.01.-30.09. dio troškova amortizacije, dok je u usporednim prošlogodišnjim rashodima iskazana amortizacija hotela Villa Dubrovnik i amortizacija hotela D Resort za period lipanj-rujan.

Na proforma osnovi ako bi se gledala amortizacija devet mjeseci oba hotela, ukupna amortizacija bi bila 1.133 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnju konsolidiranu amortizaciju 1.398 tisuća eura, 18% smanjenje amortizacije. Smanjenje amortizacije rezultat je rashodovanja imovine hotela Villa Dubrovnik uslijed i prije početka projekta investicijskog održavanja.

Izvještajna EBITDA u 2024. godini iznosi negativnih (1.221) tisuće eura, u odnosu na ostvarenu EBITDA 2023. godine u iznosu 5.231 tisuća eura, što je apsolutni pad u iznosu 6.452 tisuće eura. Budući da je u 2023. godini u Računu dobiti i gubitka iskazano poslovanje hotela Villa Dubrovnik, a jedino za period lipanj-rujan hotela u Šibeniku, a u izvještaju za 2024. godinu, osim poslovanja hotela Villa Dubrovnik, iskazan je i rezultat hotela D Resort od 1. siječnja 2024 do 30. rujna 2024, te da se hotel Villa Dubrovnik u 2024. godini nije otvorio za sezonu uslijed projekta investicijskog održavanja, izvještajni brojevi nisu usporedivi i ne prikazuju pravu sliku kretanja profitabilnosti između dva izvještajna razdoblja.

Financijski prihodi su manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 96%, pretežno uslijed smanjenja prihoda od kamata na zajmove povezanim osobama, koji su nakon pripajanja eliminirani. Financijski rashodi su veći za 32% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata. Navedeni rast posljedica je iskazivanja troškova kamata koji se odnose na D Resort za period 01.01.-30.09., dok je u usporednim prošlogodišnjim rashodima iskazan trošak kamata hotela Villa Dubrovnik i trošak kamata hotela D Resort za period lipanj-rujan. Financijski prihodi i troškovi hotela D Resort za period 01.01.-30.09. su dio financijskih prihoda i rashoda, dok u usporednim prošlogodišnjim podacima isti su bili iskazani samo za period lipanj-rujan.

Gubitak prije oporezivanja 30. rujna 2024. iznosi (2.625) tisuća eura.

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.09.2024.	01.01.-30.09.2023.
Poslovni prihodi	4.026	11.280
Troškovi materijala i usluga	(1.896)	(2.749)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(2.487)	(2.174)
Amortizacija	(1.133)	(1.066)
Ostali troškovi	(864)	(1.126)
	<hr/>	
(Gubitak) iz poslovanja	(2.354)	4.165
Financijski prihodi	1	20
Financijski rashodi	(272)	(206)
	<hr/>	
Neto financijski rashodi/dobit	(271)	(186)
(Gubitak)/dobit prije oporezivanja	(2.625)	3.980
Porez na dobit	-	-
(Gubitak)/dobit za godinu	(2.625)	3.980
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu	(2.625)	3.980
	<hr/>	
Zarada po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena	(2,91)	4,79

<i>u tisućama eura</i>	01.01.-30.09.2024.	01.01.-30.09.2023.
Ukupni prihodi	4.027	11.300
Operativna dobit	(2.354)	4.165
Neto dobit	(2.625)	3.980
Pad prihoda u odnosu na prethodnu godinu	-64%	n/p
Zarada po dionici	(2,91)	4,79

Na dan 30.09.2024. broj zaposlenih u Društvu iznosi 156, dok je na 30.09.2023. broj zaposlenih bio 169 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 138 u 2024. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 133 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort u usporedivom razdoblju prethodne godine računat je za period lipanj-rujan). Različita razdoblja uključivanja D Resorta u financijske izvještaje utjecali su na razlike u broju zaposlenih prema satima rada i na ukupan trošak rada, što prezentirane brojeve čini neusporedivima.

Rizici u poslovanju

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na geopolitičke rizike, politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, imale su negativan efekt na troškove financiranja društva (unatoč novijem početku snižavanja kamatnih stopa dugoročan efekt na troškove financiranja društva imati će inflacijska kretanja), kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Uz samu ekonomsku nesigurnost, geopolitička situacija u svijetu prilično je nestabilna obzirom na ratove u Ukrajini, sukob Palestine i Izraela, te nedavni konflikti Irana i Izraela pridonose konstantnoj prijetnji širenja sukoba na Bliskom Istoku. Odnosi dvije najveće ekonomske sile svijeta SAD-a i Kine, također su na najnižim razinama u nekoliko posljednjih desetljeća, što geopolitičku situaciju čini još nestabilnijom.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo prestaje biti izloženo valutnom riziku pariteta HRK/EUR. Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava Društva buduću valutni rizik vidi kroz kretanje valutnog pariteta USD/EUR. Mogućom aprecijacijom EUR valute u odnosu na američki dolar smanjila bi se kupovna moć američkih gostiju, što bi moglo imati negativne posljedice na prihode Društva.

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjernice, 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. Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj. Green Globe predstavlja najviši standard održivosti na svijetu. Tvrtka je prošla certificiranje s visokom stopom prolaznosti od 92% jer je udovoljavala gotovo svim od 381 pokazatelja i standarda zaštite okoliša. Villa Dubrovnik d.d. integralni je dio zajednice koja njeguje tradiciju zaštite okoliša. Naša filozofija, utemeljena na renesansnoj ideji "Jedinstva čovjeka i prirode", odražava se u bogatoj baštini gradova u kojima poslujemo, Dubrovnik i Šibenik, koja su pod zaštitom UNESCO-a. Kao istaknuti predstavnici jedinstvenog kulturnog i ekološkog krajolika, duboko smo posvećeni očuvanju okoliša i promicanju dobrobiti ne samo sadašnjih, već i budućih generacija. Naša ekološka odgovornost ogleda se u čvrstom pridržavanju nacionalnih i međunarodnih zakona o okolišu, te nastojanju da smanjimo potrošnju vode, energije, papira i drugih resursa. Aktivno se bavimo upravljanjem otpadom, smanjujući ukupnu količinu otpada te povećavamo stopu njegova recikliranja. U našem poslovanju dajemo prednost upotrebi obnovljivih materijala i ekoloških kemijskih proizvoda koji nisu štetni za okoliš. Osim toga, educiramo naše goste o ekološki prihvatljivim proizvodima i praksama koje su poželjne u našoj lokalnoj zajednici. Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju. Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva. Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže. Društvo kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC. Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / 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 2024. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

Prilog 1.**OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:	01.01.24	do	30.09.24
Godina:	2024		
Kvartal:	3		

Tromjesečni financijski izvještaji

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

Tvrka izdavateljca: **VILLA DUBROVNIK D.D.**Poštanski broj i mjesto: **20000** **DUBROVNIK**Ulica i kućni broj: **VLAHA BUKOVCA 6**Adresa e-pošte: **finance@villa-dubrovnik.hr**Internet adresa: **www.villa-dubrovnik.hr**Broj zaposlenih (krajem) **156**Konsolidirani izvještaj: **KN** (KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)Revidirano: **RN** (RN-nije revidirano/RD-revidirano)

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

Knjigovodstveni servis: **Ne** (Da/Ne) (tvrka 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: (tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor: (ime i prezime)

BILANCA			
stanje na dan 30.09.2024			
			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	27.048.519	34.940.578
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	121.437	148.132
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	85.634	81.932
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	35.803	66.200
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	24.262.405	32.127.769
1. Zemljište	011	1.320.931	1.322.562
2. Građevinski objekti	012	14.350.409	14.511.696
3. Postrojenja i oprema	013	1.711.909	1.588.154
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	209.582	227.588
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	4.919.319	12.785.953
8. Ostala materijalna imovina	018	1.750.255	1.691.816
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA 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 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
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	2.664.677	2.664.677
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	4.484.831	7.736.292
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	224.457	355.051
1. Sirovine i materijal	039	162.045	282.881
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	62.412	72.170
5. Predujmovi 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	1.765.456	4.457.951
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	253.296	410.314
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	100	349
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	138.471	94.393
6. Ostala potraživanja	052	1.373.589	3.952.895
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA 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 BANCI I BLAGAJNI	063	2.494.918	2.923.290
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	153.659	159.587
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	31.687.009	42.836.457
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do	067	20.697.183	18.071.834
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	241.835	306.682
1. Zakonske rezerve	071	192.480	257.327
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Mastite 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	3.630.411	4.862.519
1. Zadržana dobit	084	3.630.411	4.862.519
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	1.296.955	-2.625.349
1. Dobit poslovne godine	087	1.296.955	0
2. Gubitak poslovne godine	088	0	2.625.349
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	8.825.768	23.321.956
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	7.236.233	21.743.722
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	1.589.535	1.578.234
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	2.044.031	1.318.925
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	1.200	1.200
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	27.212	80.377
7. Obveze za predujmove	116	449.407	153.284
8. Obveze prema dobavljačima	117	1.062.413	472.345
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	165.669	205.918
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	172.754	249.872
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	165.376	155.929
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	120.027	123.742
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	31.687.009	42.836.457
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

RACUN DOBITI I GUBITKA					
u razdoblju 01.01.2024 do 30.09.2024					
u eurima					
Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.					
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	11.279.626	7.525.073	4.026.406	2.603.386
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	10.803.707	7.275.522	3.876.451	2.540.975
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	1.209	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	25.312	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	449.398	249.551	149.955	62.411
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	7.114.181	3.587.981	6.379.916	2.427.497
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tjeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	2.748.876	1.456.040	1.896.005	843.586
a) Troškovi sirovina i materijala	010	1.050.648	627.663	666.407	346.522
b) Troškovi prodane robe	011	36.405	28.518	39.101	27.154
c) Ostali vanjski troškovi	012	1.661.823	799.859	1.190.497	469.910
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	2.173.624	1.008.810	2.487.112	868.391
a) Neto plaće i nadnice	014	1.316.215	610.133	1.549.312	544.186
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	557.992	259.354	597.129	204.299
c) Doprinosi na plaće	016	299.417	139.323	340.671	119.906
4. Amortizacija	017	1.066.024	468.236	1.132.624	383.303
5. Ostali troškovi	018	1.104.218	647.926	770.830	263.075
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	21.439	6.969	93.345	69.142
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	20.291	1.260	448	184
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	18.177	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	26	17	26	5
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	2.088	1.243	422	179
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	206.095	139.317	272.287	91.649
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	204.341	138.848	268.851	90.709
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	1.754	469	3.436	940
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	11.299.917	7.526.333	4.026.854	2.603.570
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051+052)	054	7.320.276	3.727.298	6.652.203	2.519.146
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	-2.625.349	0
XII. POREZ NA DOBIT	058	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	-2.625.349	0

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje 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 (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
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	3.979.641	3.799.035	-2.625.349	84.424
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje 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

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda

u razdoblju 01.01.2024. do 30.09.2024.

u eurima

Obveznik: VILLA DUBROVNIK D.D.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	3.979.641	-2.625.349
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	183.072	1.388.987
a) Amortizacija	003	1.066.024	1.132.624
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	112.374	-12.488
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-18.177	0
e) Rashodi od kamata	007	204.339	268.851
f) Rezerviranja	008	-1.181.488	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	4.162.713	-1.236.362
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-1.333.533	80.874
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	54.969	258.730
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-1.455.030	-47.262
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	66.528	-130.594
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	2.829.180	-1.155.488
4. Novčani izdaci za kamate	018	-242.422	-562.818
5. Plaćeni porez na dobit	019	-129.228	-35.503
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	2.457.530	-1.753.809
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	214.460	12.488
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	9.828	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	164.923	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	5.459	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	394.670	12.488
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-1.594.137	-12.259.660
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	-800.000	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-2.394.137	-12.259.660
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-1.999.467	-12.247.172
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	2.500.000	14.507.489
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	3.060.679	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	5.560.679	14.507.489
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-793.011	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-21.500	-78.136
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	-814.511	-78.136
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	4.746.168	14.429.353
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	5.204.231	428.372
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	1.632.593	2.494.918
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	6.836.824	2.923.290

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																					
za razdoblje od 01.01.24 do 30.09.24																					
Opis pozicije	ACOP oznaka	Temajlni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice										u eurima		
									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 (nezasvojeni) interes	Ukupno kapitali 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	11.016.245	511.755	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.664	0	13.852.664	
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Ispravak pogreški	03	0	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) (ACOP 01 do 03)	04	11.016.245	511.755	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.664	0	13.852.664	
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.296.955	1.296.955	0	1.296.955	
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	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	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	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	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	0	
12. Akcijski 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	0	
13. Ostale nevlaskičke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582	0	1.547.582	
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	0	
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	15	-225.998	225.998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	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	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	0	
19. Uplate članova/dioničara	19	939.302	3.060.680	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.999.982	0	3.999.982	
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	43.893	0	0	0	
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	11.729.546	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183	
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSF-a)																					
I. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACOP 06 do 14)																					
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582	0	1.547.582	
II. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (ACOP 05+25)																					
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	1.296.955	2.844.537	0	2.844.537	
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACOP 15 do 23)																					
27	713.304	3.286.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	43.893	3.999.982	0	3.999.982	
Tekuće razdoblje																					
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	11.729.546	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183	
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Ispravak pogreški	30	0	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) (ACOP 28 do 30)	31	11.729.546	3.798.433	192.480	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	3.630.411	1.296.955	20.697.183	0	20.697.183	
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.625.349	-2.625.349	-2.625.349	
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	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	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	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	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	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	0	
12. Akcijski 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	0	
13. Ostale nevlaskičke promjene kapitala	40	0	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	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	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	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	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	0	
19. Uplate članova/dioničara	46	0	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	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	0	
22. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	49	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	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	0	
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (ACOP 31 do 50)	51	11.729.546	3.798.433	257.327	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	4.862.519	-2.625.349	18.071.834	0	18.071.834	
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSF-a)																					
I. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACOP 33 do 41)																					
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (ACOP 32 + 52)																					
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.625.349	-2.625.349	-2.625.349	
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACOP 42 do 50)																					
54	0	0	0	64.847	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.232.108	-1.296.955	0	

Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2024. do 30.09.2024. godine

Opći podaci

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

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

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

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

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

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

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

pripajanja, nakon protoka roka za žalbu (8 dana) biti pravomoćan. Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje, čime je postupak pripajanja pravomoćno zaključen.

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2024. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

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

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Struktura vlasništva na dan 30.09.2024. je sljedeća:

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

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

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

Značajne računovodstvene politike

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2024. do 30.09.2024. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

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

Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima

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

Nastavak poslovanja

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

Zaposlenici

Društvo je na dan 30.09.2024. godine imalo 156 zaposlenih, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 169 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i D Resort). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 138 u 2024. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 133 (broj zaposlenih u hotelu Villa Dubrovnik i u hotelu D Resort za period lipanj-rujan).

Značajni poslovni događaji

Nije bilo značajnijih poslovnih događaja u prvih 9 mjeseci 2024. godine.

Na dan 30.09.2024. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 21.867 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 21.787 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 80.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama eura)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama eura)	Datum dospijeća
Erste zajam 5121731189	21.744	80	30. rujan 2034.
Erste leasing 105295/24	43	-	11. lipanj 2029.
Ukupno	21.787	80	/

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel D Resort 29.ožujka 2024. Projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik koji je započeo u listopadu 2023. godine u trenutku objave financijskih izvještaja je u tijeku, te hotel Villa Dubrovnik nije ostvarivao prihode iz poslovanja u prva tri kvartala 2024. godine, što je značajno utjecalo na poslovni rezultat i ukupne prihode društva, pošto je predmetni hotel najznačajnija imovina društva za ostvarivanje prihoda i generiranje pozitivnog poslovnog rezultata. Kompleksnost građevinskih radova prilikom razvoja luksuznog proizvoda zahtijeva prolongaciju otvaranja hotela, a o kojem terminu otvaranja će Društvo pravovremeno izvijestiti investicijsku javnost. Uprava Društva smatra da će na taj način primjerenije odgovoriti na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta, a sve u svrhu optimalnog dugoročnog pozicioniranja hotela, s obzirom da je posljednji investicijski ciklus u hotelu izvršen još 2010. godine.

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom 2024. godine ostvaren je negativan ukupni rezultat u iznosu od (2.625) tisuća eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 4.027 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 6.652 tisuća eura. Ukupni prihodi prethodne godine iznosili su 11.300 tisuća eura, rashodi 7.320 tisuća eura, čime je dobit prije oporezivanja iznosila 3.980 tisuća eura.

Poslovni prihodi u 2024. godini iznosili su 4.026 tisuća eura (11.280 tisuća eura u 2023 godini). Poslovni prihodi uglavnom se odnose na prihode od prodaje od 3.876 tisuća eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te dijelom ostalim poslovnim prihodima u iznosu 150 tisuća eura i to prihodom od zakupa nekretnina (62 tisuća eura), prihodom od subvencija (7 tisuća eura), prihodom od naknade štete (40 tisuća eura), prihodom od prodaje imovine (12 tisuća eura), prihodom od prefakturiranih usluga (13 tisuća eura), ostali poslovni prihodi iznose 16 tisuća eura.

Poslovni rashodi u 2024. godini iznose 6.379 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 706 tisuća eura, troškovi usluga 1.190 tisuća eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 2.487 tisuća eura, amortizacija 1.133 tisuća eura i ostali troškovi 863 tisuća eura.

Amortizacija iznosi 1.133 tisuća eura što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 6%. Navedeni rast je posljedica što je amortizacija hotela D Resort za period 01.01.-30.09. dio troškova amortizacije, dok je u usporednim prošlogodišnjim rashodima iskazana amortizacija hotela Villa Dubrovnik i amortizacija hotela D Resort za period lipanj-rujan.

Financijski prihodi iznose 0,5 tisuća eura, dok financijski rashodi iznose 272 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 (2.625) tisuća eura, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 3.980 tisuća eura.

Vanbilančne stavke

Društvo nema vanbilančnih stavki

Događaji nakon datuma bilance

Nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Društva u 2024. godini.

Predsjednik 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 – rujan 2024. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

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

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić