



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

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

Ulica Franje Račkoga 6  
10000 Zagreb

**HANFA – Službeni registar propisanih informacija**

**Zagrebačka burza d.d.**

Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb

**HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija**

Marulićev trg 6  
10000 Zagreb

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

**VILLA DUBROVNIK D.D.**

**FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 4. KVARTAL**

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

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

### Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. 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. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% dionica. Na dan 31. prosinca 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

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

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

Tijekom dvanaest mjeseci 2022. 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 01.04.2022. Na temelju rezultata sezone, Društvo je prema očekivanju ostvarilo značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu, mjereno poslovnim prihodom, dok je neto dobit niža, prvenstveno kao posljedica jednokratnog prihoda od kapare u prethodnoj godini u iznosu 7.442 tisuća kuna.

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

Društvo je tijekom 2022. godine ostvarilo 58.715 tisuća kuna poslovnih prihoda što je 15% više u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Povećanje prihoda u odnosu na 2021. godinu posljedica je, u najvećoj mjeri, normalizacije situacije s COVID-19 pandemijom i ukidanja većine povezanih ograničenja, što se reflektiralo najviše u travnju, svibnju i lipnju, u kojim mjesecima je ostvaren najznačajniji rast. Ostali mjeseci su također rasli sa poslovnim prihodima, ali po nižim stopama od drugog kvartala radi više baze u 2021. godini.

U 2022. godini hotel Villa Dubrovnik je krenuo sa radom 1. travnja, dok je u 2021. godini otvoren od 30. travnja.

U 2022. godini ostvareno je 38.743 tisuća kuna poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 51%, uslijed povećanog obujma posla koji je posljedica većeg broja ostvarenih noćenja, kao i ranijeg otvaranja hotela u odnosu na prethodnu godinu, te situacijom na tržištu sa povećanim troškovima zbog inflacije i povećanim troškom radne snage.

Amortizacija iznosi 12.856 tisuća kuna što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 9%. Navedeni pad je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa dijela imovine na niže uslijed pomicanja planirane renovacije Hotela, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine za određene dijelove smanjena za 2022.godinu.

Financijski prihodi su veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 21%, pretežno uslijed povećanja prihoda od kamata s povezanim društvom, radi viših iznosa danih zajmova. Financijski rashodi su manji za 47% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog manjih troškova kamata i tečajnih razlika. Troškovi kamata smanjuju se otplatom kredita sukladno otplatnim planovima.

Dobit prije oporezivanja tekuće godine iznosi 7.172 tisuća kuna, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 10.750 tisuća kuna. Dobit nakon oporezivanja iznosi 5.848 tisuća kuna.

Dobit tekuće godine u iznosu od 5.848 tisuća kuna niža je od dobiti u usporednom razdoblju prethodne godine za 35%. Kada se iz lanjske dobiti isključi jednokratni efekt prihoda od kapare u iznosu 7.442 tisuća kuna i primljene državne potpore za očuvanje radnih mjesta za prvih sedam mjeseci 2021. godine u iznosu 1.606 tisuća kuna, neto dobit za 2022. godinu viša je od prilagođene neto dobiti 2021. godine za 5.855 tisuća kuna.

Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engl. EBITDA) za 2022. godinu ostvarena je u iznosu 19.972 tisuća kuna, dok je u istom izvještajnom periodu prethodne godine ona iznosila 25.298 tisuća kuna. Kad se iz lanjske EBITDE isključi jednokratni efekt prihoda od kapare u iznosu 7.442 tisuća kuna i primljene državne potpore za očuvanje radnih mjesta za prvih sedam mjeseci 2021. godine u iznosu 1.606 tisuća kuna, ovogodišnja EBITDA bi bila veća u odnosu na prilagođenu lanjsku u iznosu 3.722 tisuća kuna, ili 23%.

	01.01.-31.12.2022.	01.01.-31.12.2021.
Poslovni prihodi	58.715	50.962
Troškovi materijala i usluga	(15.236)	(11.513)
Troškovi osoblja	(15.660)	(9.806)
Amortizacija	(12.856)	(14.188)
Ostali troškovi	(7.847)	(4.344)
<b>(Gubitak)/Dobit iz poslovanja</b>	<b>7.116</b>	<b>11.110</b>
Financijski prihodi	436	360
Financijski rashodi	(379)	(720)
<b>Neto financijski rashodi</b>	<b>56</b>	<b>(360)</b>
<b>(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja</b>	<b>7.172</b>	<b>10.750</b>
Porez na dobit	(1.325)	(1.709)
<b>(Gubitak)/Dobit za godinu</b>	<b>5.848</b>	<b>9.041</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
<b>Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu</b>	<b>5.848</b>	<b>9.041</b>
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	7,05	10,89

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-31.12.2022.	01.01.-31.12.2021.
Ukupni prihodi	59.151	51.321
Operativna dobit	7.116	11.110
Neto dobit	5.848	9.041
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	15%	n/p
Zarada po dionici	7,05	10,89

Na dan 31.12.2022. broj zaposlenih u Društvu iznosi 66, dok je na 31.12.2021. broj zaposlenih bio 47. Prosječan broj zaposlenih prema satima rada iznosio je 80 u 2022. godini, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 55. Budući da je Hotel otvorio ranije nego 2021. godine, da je sezona bila normalizirana u poslovanju u odnosu na prethodnu, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je utjecalo na povećanje troškova rada.

## **Rizici u poslovanju**

### **Globalni rizici**

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima 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, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja društva, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Budući da društvo ima vrlo nizak dug, efekt rasta kamatnih stopa na troškove financiranja društva jest umjeren, dok ozbiljnije posljedice na financijske troškove društva u budućnosti mogu postojati u slučaju financiranja investicija u materijalnu imovinu bankovnim dugom.

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

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

### **Valutni rizik**

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

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

Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva budući 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 posljedice na prihode Društva. U prvih 12 mjeseci 2022. godine USD je značajno ojačao u odnosu na EUR i domaću valutu, što je imalo značajan pozitivan efekt na goste sa najvažnijeg emitivnog tržišta Sjedinjenih Američkih Država.

### **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. S obzirom na negativan neto dug Društva na izvještajni datum, rizik likvidnosti sveden je na prihvatljivu razinu.

## **Regulatorni rizici**

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

## **Poslovni rizici**

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

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

## Prilog 1.

## OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

01.01.22

do

31.12.2022

Godina:

2022

Kvartal:

4

## Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

3653650

Oznaka matične  
države članice

HR

Matični broj  
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski  
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZI68

Šifra  
ustanove:

2727

Tvrta izdatelja: 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

66

Konsolidirani izvještaj:

KN

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrte ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

D RESORT ŠIBENIK D.O.O.

Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik

02263327

Knjigovodstveni  
servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrta 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:

(tvrta revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	101.964.181	99.705.561
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	261.469	203.970
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	224.393	203.970
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	37.076	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	94.913.385	91.878.225
1. Zemljište	011	10.082.813	10.082.813
2. Građevinski objekti	012	79.916.225	69.335.015
3. Postrojenja i oprema	013	3.665.397	2.732.764
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	226.137	727.291
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	215.113	8.117.171
8. Ostala materijalna imovina	018	807.700	883.171
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	5.967.391	5.967.391
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	5.967.391	5.967.391
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	821.936	1.655.975
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	22.710.664	23.426.184
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	690.101	874.531
1. Sirovine i materijal	039	645.575	840.535
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	44.526	33.996
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	1.036.236	450.879
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	629.385	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	17.805	69.140
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	750
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	140.778	157.991
6. Ostala potraživanja	052	248.268	222.998
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	5.800.000	9.800.000
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	5.800.000	9.800.000
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	15.184.327	12.300.774
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRACUNATI PRIBITCI</b>	<b>064</b>	92.455	223.234
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	124.767.300	123.354.979
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	0	0



<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b> (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	<b>067</b>	104.703.609	110.551.184
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>068</b>	83.001.900	83.001.900
II. KAPITALNE REZERVE	<b>069</b>	3.855.821	3.855.821
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	<b>070</b>	1.370.059	1.822.102
1. Zakonske rezerve	<b>071</b>	998.193	1.450.236
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>072</b>	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>073</b>	0	0
4. Statutarne rezerve	<b>074</b>	0	0
5. Ostale rezerve	<b>075</b>	371.866	371.866
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>076</b>	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	<b>077</b>	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	<b>078</b>	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	<b>079</b>	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	<b>080</b>	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	<b>081</b>	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	<b>082</b>	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	<b>083</b>	7.434.967	16.023.786
1. Zadržana dobit	<b>084</b>	7.434.967	16.023.786
2. Preneseni gubitak	<b>085</b>	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	<b>086</b>	9.040.862	5.847.575
1. Dobit poslovne godine	<b>087</b>	9.040.862	5.847.575
2. Gubitak poslovne godine	<b>088</b>	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	<b>089</b>	0	0
<b>B) REZERVIRANJA</b> (AOP 091 do 096)	<b>090</b>	1.439.814	1.367.423
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>091</b>	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>092</b>	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	<b>093</b>	1.439.814	1.367.423
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	<b>094</b>	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	<b>095</b>	0	0
6. Druga rezerviranja	<b>096</b>	0	0
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE</b> (AOP 098 do 108)	<b>097</b>	5.375.517	463.746
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>098</b>	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>099</b>	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>100</b>	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>101</b>	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>102</b>	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>103</b>	5.000.000	0
7. Obveze za predujmove	<b>104</b>	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	<b>105</b>	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>106</b>	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	<b>107</b>	375.517	463.746
11. Odgođena porezna obveza	<b>108</b>	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE</b> (AOP 110 do 123)	<b>109</b>	11.991.158	10.418.727
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	<b>110</b>	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	<b>111</b>	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	<b>112</b>	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	<b>113</b>	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>114</b>	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>115</b>	8.258.890	5.007.431
7. Obveze za predujmove	<b>116</b>	1.954.104	614.804
8. Obveze prema dobavljačima	<b>117</b>	223.057	1.170.215
9. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>118</b>	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	<b>119</b>	550.999	752.482
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>120</b>	916.268	2.303.681
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	<b>121</b>	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>122</b>	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	<b>123</b>	87.840	570.114
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	1.257.202	553.899
<b>F) UKUPNO – PASIVA</b> (AOP 067+090+097+109+124)	<b>125</b>	124.767.300	123.354.979
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	0	0

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

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjeseće	Kumulativ	Tromjeseće
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>50.961.696</b>	<b>11.212.064</b>	<b>58.715.193</b>	<b>7.333.378</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	41.170.092	3.585.857	58.351.200	7.221.032
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	120.015	36.276	6.824	6.824
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	75.535	70.586	184.814	72.653
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	9.596.054	7.519.345	172.355	32.869
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 008+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>39.851.715</b>	<b>15.532.354</b>	<b>51.599.321</b>	<b>11.159.745</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	11.513.467	2.660.077	15.235.755	2.432.862
a) Troškovi sirovina i materijala	010	3.358.179	441.847	5.345.041	591.236
b) Troškovi prodane robe	011	23.340	1.410	36.887	2.714
c) Ostali vanjski troškovi	012	8.131.948	2.216.820	9.853.827	1.838.912
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	9.806.115	2.776.409	15.660.340	4.408.618
a) Neto plaće i nadnice	014	6.035.639	1.713.288	9.398.578	2.608.126
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	2.421.842	680.974	4.068.301	1.180.551
c) Doprinosi na plaće	016	1.348.634	382.147	2.193.461	619.941
4. Amortizacija	017	14.187.805	8.765.679	12.856.314	2.546.722
5. Ostali troškovi	018	4.251.624	1.269.379	7.595.511	1.642.050
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	2.778	2.778	62.232	62.232
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	62.232	62.232
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	2.778	2.778	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	89.926	58.032	189.169	67.261
<b>III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>359.559</b>	<b>60.807</b>	<b>435.501</b>	<b>87.497</b>
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	186.312	43.858	299.403	66.200
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	49.080	888	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	571	511	183	45
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	123.596	15.550	135.915	21.252
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
<b>IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>719.622</b>	<b>302.225</b>	<b>379.135</b>	<b>38.510</b>
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	176.179	171.223	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	15.085	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	409.427	97.815	287.687	25.720
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	118.931	33.187	91.448	12.790
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	0	0
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049+050)</b>	<b>053</b>	<b>51.321.255</b>	<b>11.272.871</b>	<b>59.150.694</b>	<b>7.420.875</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051+052)</b>	<b>054</b>	<b>40.571.337</b>	<b>15.834.579</b>	<b>51.978.456</b>	<b>11.198.255</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>10.749.918</b>	<b>-4.561.708</b>	<b>7.172.238</b>	<b>-3.777.380</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	10.749.918	0	7.172.238	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	-4.561.708	0	-3.777.380
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>1.709.056</b>	<b>0</b>	<b>1.324.663</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>9.040.862</b>	<b>-4.561.708</b>	<b>5.847.575</b>	<b>-3.777.380</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	9.040.862	0	5.847.575	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	-4.561.708	0	-3.777.380

<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	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
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	0	0	0	0
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	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
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>					
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	0	0	0	0
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu s veobuhvatnu 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 dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu s veobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	0	0	0	0
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	9.040.862	-4.561.708	5.847.575	-3.777.380
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

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

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	10.749.918	7.172.238
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	7.120.888	12.872.766
a) Amortizacija	003	14.187.805	12.856.314
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	644	-36.424
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-186.884	-299.403
e) Rashodi od kamata	007	585.606	279.888
f) Rezerviranja	008	2.778	72.391
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	-27.140	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-7.441.921	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>17.870.806</b>	<b>20.045.004</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-4.752.241	-1.565.789
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-5.542.667	-1.577.526
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	823.166	195.468
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-32.740	-183.731
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>13.118.565</b>	<b>18.479.215</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-592.780	-546.623
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-914.250
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>12.525.785</b>	<b>17.018.342</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	1.200	53.636
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	186.884	872.468
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	700.000	3.600.000
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>888.084</b>	<b>4.526.104</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-617.039	-8.576.411
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0	-7.600.000
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	-5.967.391	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-6.584.430</b>	<b>-16.176.411</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-5.696.346</b>	<b>-11.650.307</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	10.000.000	8.315.482
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>10.000.000</b>	<b>8.315.482</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-4.647.243	-16.288.769
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-70.074	-278.301
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-4.717.317</b>	<b>-16.567.070</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>5.282.683</b>	<b>-8.251.588</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>12.112.122</b>	<b>-2.883.553</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>3.072.205</b>	<b>15.184.327</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>15.184.327</b>	<b>12.300.774</b>



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

### Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. 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. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% dionica. Na dan 31. prosinac 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

Struktura vlasništva na dan 31.12.2022. je sljedeća:

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

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

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

## **Značajne računovodstvene politike**

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

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

## **Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima**

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

## **Nastavak poslovanja**

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

## **Zaposlenici**

Društvo je na dan 31.12.2022. godine imalo 66 zaposlenih dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 47. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2022. godini za period 01.01.-31.12. iznosi 80 dok je za isti period prethodne godine iznosio 55.

## **Značajni poslovni događaji**

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel 01.04.2022., što je značajno ranije u odnosu na prethodnu godinu. Utjecaj pandemije COVID-19, iako i dalje prisutan u 2022. godini, posebice u predsezoni, imao je značajno manji utjecaj na poslovanje poduzeća.

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

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

Na dan 31.12.2022. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 5.007 tisuća kuna, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 5.000 tisuća kuna, dok je iznos obveza po kamatama 7.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama kuna)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama kunama)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	5.000	7	3,5%*	31. listopada 2023.
<b>Ukupno</b>	<b>5.000</b>	<b>7</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

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

### Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom 2022. godine ostvaren je pozitivan ukupni rezultat, prije oporezivanja u iznosu od 7.172 tisuća kuna i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 59.151 tisuća kuna i ukupnih rashoda u iznosu 51.979 tisuća kuna. Ukupni prihodi u istom periodu prethodne godine su iznosili 51.321 tisuća kuna, rashodi 40.571 tisuća kuna, čime je dobit prije oporezivanja iznosila 10.750 tisuća kuna.

Poslovni prihodi u 2022. godini iznosili su 58.715 tisuća kuna (50.962 tisuća kuna u 2021. godini). Poslovni prihodi većinom se odnose na prihode od prodaje od 58.351 tisuća kuna (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije).

Poslovni rashodi u 2022. godini iznose 51.599 tisuća kuna od čega su troškovi materijala i robe iznosili 5.382 tisuća kuna, troškovi usluga 9.854 tisuća kuna, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 15.660 tisuća kuna, amortizacija 12.856 tisuća kuna i ostali troškovi 7.847 tisuća kuna. U odnosu na 31.12.2021. godine, smanjene su amortizacijske stope na pojedine stavke imovine Društva, čime je ukupna amortizacija za 2022. godinu niža nego u istom razdoblju prethodne godine. Za smanjenje amortizacijskih stopa dijela imovine Društvo se odlučilo uslijed pomicanja planirane renovacije Hotela, što je produžilo korisni vijek upotrebe dijela imovine za dodatnih 9 mjeseci. Povećanjem prihoda i obujma rada, povećanom stopom inflacije i troškovima radne snage povećane su i sve vrste troškova u odnosu na isti period prethodne godine.

Financijski prihodi iznose 435 tisuća kuna, dok financijski rashodi iznose 379 tisuća kuna, a obje kategorije se sastoje od kamata i tečajnih razlika.

Dobit prije oporezivanja tekuće godine iznosi 7.172 tisuća kuna, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 10.750 tisuća kuna. Dobit nakon oporezivanja iznosi 5.848 tisuća kuna.

Dobit tekuće godine u iznosu od 5.848 tisuća kuna niža je od dobiti u usporednom razdoblju prethodne godine za 35%. Kada se iz lanjske dobiti isključi jednokratni efekt prihoda od kapare u iznosu 7.442 tisuća kuna i primljene državne potpore za očuvanje radnih mjesta za prvih sedam mjeseci 2021. godine u iznosu 1.606 tisuća kuna, neto dobit za 2022. godinu viša je od prilagođene neto dobiti 2021. godine za 5.855 tisuća kuna.

Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engl. EBITDA) za 2022. godinu ostvarena je u iznosu 19.972 tisuća kuna, dok je u istom izvještajnom periodu prethodne godine ona iznosila 25.298 tisuća kuna. Kad se iz lanjske EBITDE isključi jednokratni efekt prihoda od kapare u iznosu 7.442 tisuća kuna i primljene državne potpore za očuvanje radnih mjesta za prvih sedam mjeseci 2021. godine u iznosu 1.606 tisuća kuna, ovogodišnja EBITDA bi bila veća u odnosu na prilagođenu lanjsku u iznosu 3.722 tisuća kuna, ili 23%.



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

Najveći utjecaj rasta cijena sirovina i materijala prisutan je u segmentu F&B, čime Društvo upravlja na najbolji mogući način. Međutim, mogućnosti Društva u potpunoj kontroli ovih troškova su ograničene, radi visokog standarda kvalitete namirnica, koje Društvo koristi.

Značajnijim dijelom kao posljedica rata u Ukrajini, društvo je suočeno sa rastućim troškovima sirovina i materijala. Unatoč značajnom rastu cijena električne energije na tržištu, društvo ne osjeća posljedice povećanih troškova električne energije, obzirom na činjenicu da je cijena električne energije fiksirana do lipnja 2024. godine. Plin i nafta u poslovanju društva jesu sporedne sirovine, i koje kao takve ne utječu značajno na troškove društva.

### **Vanbilančne stavke**

Društvo je u prethodnim razdobljima izdalo garanciju banci u ime povezane strane (D Resort Šibenik) u iznosu 53.430 tisuća kuna.

### **Događaji nakon datuma bilance**

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

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

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

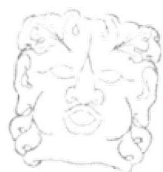
Dodatno, Društvo je zamjenom i prodajom manjih dijelova nekretnina sa vlasnicima susjednih nekretnina (koji su u partnerskom odnosu sa društvom EUROPROJEKT d.o.o. i samim time dio šire nagodbe), postigla traženu minimalnu površinu potrebnu za razvoj planiranog projekta manjih pojedinačnih luksuznih smještajnih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

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

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaho Bukovac ul.  
4

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić



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

## IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje siječanj – prosinac 2022. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

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

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić



Član Uprave



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko-agenzijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaho Bukovac 63  
4

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

