

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Godišnji financijski izvještaji za godinu završenu

31. prosinca 2018. godine

zajedno s Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Izvešće posloводства	2-9
Odgovornosti Uprave za financijske izvještaje	10
Izvešće neovisnog revizora	11-15
Izveštaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	16
Izveštaj o financijskom položaju	17-18
Izveštaj o promjenama vlasničke glavnice	19-20
Izveštaj o novčanim tokovima	21-22
Bilješke uz financijske izvještaje	23-66

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 31.12.2018. GODINE

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je u 2018. godini ostvarilo 1.886.655 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 209 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, koji za 2018. godine iznose 973.336 kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 404 %.

Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iznosi 51,59 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 31,63 %. Ostali poslovni prihodi, koji iznose 58.546 kuna veći su za 21.653 kuna u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Udio ostalih poslovnih prihoda u ukupnim prihodima 2017. godine iznosio je 6,03 %, a 2018. godine iznosio je 3,1 %. Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100 % prihoda, dok se na inozemnom tržištu ostvaruje 0 % prihoda od prodaje. Ova struktura u 2018. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2017. godine.

Materijalni troškovi iznose 1.043.074 kuna te su za 21,28 % manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. S obzirom da poslovni rashodi bilježe manji postotni rast, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima manji je za 19,07 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 42,18%.

Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 22,24%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 31,9 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 29,83%. Trošak vrijednosnog usklađivanja imovine iznosi nula kuna, te je isti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Trošak ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca nije bilo ni u promatranom razdoblju ni u istom razdoblju prethodne godine.

Financijski prihodi koji se najvećim dijelom odnose na prihode od dividende od društva Winter d.o.o.su veći za 473.741 kuna. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 257.606 kuna. Njihov udio u ukupnim rashodima iznosi 11%. U strukturi financijskih rashoda ima 13.642 Kn negativnih tečajnih razlika, dok su troškovi kamata veći za 243.459 kuna zbog realiziranog kredita Agram banke d.d. u svrhu financiranja kupnje zgrade Ploka.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 887.918 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 1.596.484 kuna, što je smanjenje od 708.566 kuna, odnosno 44 %. Manji bruto gubitak ostvaren je zbog povećanja prihoda od najma realizacijom projekta zgrade Ploka i financijskih prihoda od dividende Winter.

Ukupna aktiva je 16,17 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 79.552.955 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 23.804.645 kuna, odnosno 48,62 %, u odnosu na početak godine. Dugotrajna nematerijalna imovina je veća u odnosu na početak godine za 1.770 kuna na što najveći utjecaj ima amortizacija. Materijalna imovina je veća za 21.939.053 kuna u odnosu na početak godine što se odnosi na kupnju zgrade Ploka u Splitu te na ulaganje u projekt stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 31.12.2018. GODINE (NASTAVAK)

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom na udjele u povezanim društvima te na dionice društava koja ne kotiraju. Iznosi 30.335.508 kuna te je za 1.863.822 kuna veća u odnosu na početak godine na što je prvenstveno utjecala dokapitalizacija društva Vile Orašac d.o.o. provedena 19.04.2018. godine. Kratkotrajna imovina iznosi 6.609.273 kuna te je manja za 66,13% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine potraživanja su veća u odnosu na početak godine dok novac bilježi pad i kratkotrajna financijska imovina bilježi pad. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 3.141.512 kuna te bilježe blagi rast u odnosu na početak godine od 96.020 kuna, odnosno 3,15 %. Potraživanja od kupaca iznose 2.442.592 kuna i bilježe smanjenje od 4,29 % u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.388.515 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 12.497.154 kuna. Novac u banci i blagajni iznosi 79.246 kuna i manji je u odnosu na početak godine za 505.808 kuna. Unutar kapitala i rezervi nije došlo do velikih promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 9.653.539 kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 6.784.471 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 4.474.353 kuna odnosi na obveze po primljenim predujmovima po Ugovorima o prodaji stanova u Šibeniku. Obveze prema dobavljačima su se povećale u odnosu na početak godine za 371.568 kuna. Ukupna zaduženost društva Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 9.653.539 kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 6.655.656 kuna.

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) je u 2018. godini ostvarilo 8.040.846 kuna ukupnih prihoda koji su manji za 1,76 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, iznose 7.694.966 kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 3,98 %. Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iznosi 97,72 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 95,16 %.

Ostali poslovni prihodi iznose 162.159 kuna. Udio ostalih poslovnih prihoda u ukupnim prihodima prethodne godine iznosio je 4,74%, a u 2018. godini iznosi 2,02 %.

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 10,89 % prihoda, dok se na inozemnom tržištu ostvaruje 89,11 % prihoda od prodaje. Ova struktura u 2018. godini nije se značajno promijenila u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Materijalni troškovi iznose 3.973.836 kuna te su za 5,98 % manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. S obzirom da poslovni rashodi bilježe postotni rast, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima iznosi 44,02 %. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 18,22 %. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 28,63 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 25,64 %. Trošak vrijednosnog usklađivanja imovine iznosi nula kuna, te je isti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Troška ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca nije bilo ni u promatranom razdoblju ni u istom razdoblju prethodne godine.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 31.12.2018. GODINE (NASTAVAK)

Financijski prihodi su manji za 212.261 kuna, odnosno 53,6 %, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 231.134 kuna, odnosno 383,11 %.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 1.278.118 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 397.750 kuna, što je povećanje od 880.368 kuna, odnosno 221,34 %. Veći bruto gubitak ostvaren je zbog intenziviranja radova na projektu u Šibeniku što uključuje češća putovanja zaposlenika na gradilište, zapošljavanja 3 nova djelatnika te angažiranje stručnih savjetnika za razvoj navedenih projekata.

Ukupna aktiva je 12,39 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 89.295.180 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 20.840.954 kuna, odnosno 35,12 %, u odnosu na početak godine. Materijalna imovina je veća za 21.295.190 kuna u odnosu na početak godine što se odnosi na kupnju zgrade Ploka u Splitu te na ulaganje u projekt stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku.

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom dionice društava koja ne kotiraju. Osim FMPS-R-A i VART -R-1 te iznosi 2.409.120 kuna te je za 400.313 kuna manja u odnosu na početak godine na što je prvenstveno utjecalo usklađenje vrijednosti dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 8.903.396 kuna te je manja za 55,70 % u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine zalihe i potraživanja su veće u odnosu na početak godine dok novac i kratkotrajna financijska imovina bilježe pad. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 4.358.033 kuna te bilježe rast u odnosu na početak godine od 435.134 kuna, odnosno 11,09 %.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.587.138 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 10.687.104 kuna.

Novac u banci i blagajni iznosi 384.553 kuna i manji je u odnosu na početak godine za 1.180.259 kuna. Unutar kapitala i rezervi došlo je do male promjena u odnosu na početak godine i to zbog promjene vrijednosti revalorizacijskih rezervi te akumuliranih prenesenih gubitaka.

Dugoročne obveze iznose 10.791.303 kuna i najvećim dijelom se odnose na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 8.499.088 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 4.599.556 kuna odnosi na obveze za primljene predujmove i prema dobavljačima. Ukupna zaduženost Grupe Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 11.296.952 kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 7.417.043 kuna.

II. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

Stanovi Jadran d.d. uvršteni su na Uređeno tržište u kotaciju Službenog tržišta Zagrebačke Burze 02.07.2018. godine.

Kupljena je poslovna nekretnina u Splitu u užem gradskom području, s kojom su preuzeti već dogovoreni ugovori o najmu za poslovne prostore te se zadnja etaža luksuznog stana stavila u najam u turističke svrhe.

Intenzivan je nastavak radova na izgradnji luksuznih stanova na Šibenskoj rivi u poslovno stambenom kompleksu. Očekuje se useljenje u stanove za proljeće 2019. godine. Ishođena je pravomoćna izmjena i dopuna lokacijske dozvole kojom je izmijenjen broj stanova iz 9 u 7, dozvoljena fazna izgradnja kako useljenje ne bi ovisilo o pojedinim nedovršenim stanovima i prenamijenjen objekt koji će služiti budućem hotelu.

Projekt hotela je predan uredu za prostorno uređenje te se očekuje dozvola do 05.02.2019. godine. Zbog nemogućnosti završetka radova do ljetne sezone 2019. godine, Uprava je odlučila otvorenje zakazati za proljeće 2020. godine. Planirano je da rušenje, gradnja i uređenje okoliša bude gotovo do lipnja 2019. godine, kada bi se pristupilo unutarnjem uređenju.

Nekretnine koje su u stopostotnom ili većinskom vlasništvu Društva stavljene su u prodaju i do sada su prodane tri parcele u Lovincu u Lici. Za prodaju ovih nekretnina angažirane su vodeće hrvatske agencije za posredovanje nekretninama. Veliki je interes za nekretnine u Dubrovniku gdje je jednoj agenciji poslana dodatna dokumentacija.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

U zadnjem kvartalu 2018. godine Društvo je pristupilo završnim radovima stambeno poslovnog objekta u Šibeniku te izmjeni dokumentacije po smjernicama javnopravnih tijela za početak rekonstrukcije susjednog objekta i adaptacije istog u hotel.

Buduće potencijalne obveze Društva i njegovih Ovisnih Društava odnose se uglavnom na ulaganja u već započete projekte u izgradnji. Gradnja poslovno stambenog objekta u Šibeniku koja je u tijeku, investicija je koja neizostavno sa svakom novom fazom posla na građevini zahtijeva dogovor novih poslova i ugovore glavnog izvoditelja sa podizvoditeljima.

Za dva projekta u Dubrovniku u ovisnim Društvima išlo se na preprojektiranje radi smanjenja budućih troškova gradnje i optimizacije prostora i sveobuhvatnih cjelina, što će u budućnosti iziskivati dodatne troškove.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI (NASTAVAK)

Društvo i Grupa ovisnih Društava upravlja, nadzire i racionalizira sve planirane poslovne politike pa prema tome i moguće rizike u daljnjem investiranju u svrhu razvoja nekretninskih projekata i u cilju njihove komercijalizacije i ostvarivanja zadovoljavajućih i održivih prihoda od davanja u zakup izgrađenih poslovnih prostora, poslovanja Društva i Grupe povezanih Društava u sektoru turizma i ugostiteljstva i/ili od prodaje svoje financijske i materijalne imovine na tržištu.

Ovisno društvo VILE ORAŠAC d.o.o. nije pripojeno ovom Društvu u 2018. godini jer su potencijalni kupci iskazali interes za kupnju udjela prije nego kupnju parcela zbog manjih troškova.

U ovisnom društvu Winter d.o.o. dogodio se pad prihoda na 1.809.870,22 konvertibilnih maraka. Najveći razlog pada prihoda je izborna godina u Bosni i Hercegovini što je utjecalo na MICE segment. Po završetku izbora, Hotel Blanca Resort & Spa je bilježio rekordne dolaske i prihode u studenom i prosincu 2018. godine.

IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Unapređenje poslovanja u domeni tržišta nekretnina zahtjeva redovito praćenje tržišta, koje se uglavnom provodi vlastitim istraživanjem i kroz razgovor sa agentima koji se svakodnevno susreću s ponudom i potražnjom za nekretninama.

Angažirani su i novi projektanti koji su sa sjedištem na području mjesta postojećih nekretnina, te su upućeniji od dosadašnjih, dislociranih projekatana. Zajedno sa vanjskim konzultantima još jednom su utvrđene funkcionalnije i troškovno optimalnije verzije i modeli budućih objekata, što je također razlog pristupanja preprojetiranju planiranih objekata.

V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA

Stanovi Jadran d.d. nemaju u svom vlasništvu vlastitih dionica, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica.

VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA

Društvo nema otvorenih podružnica. Navedeno se odnosi i na ovisna Društva koja čine Grupu.

VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

Od financijskih instrumenata koje ovo Društvo ima u svom portfelju mogu se izdvojiti sljedeći:

- poslovni udjeli u ovisnim društvima,
- dionice društava koje su uvrštene na Uređeno tržište u Republici Hrvatskoj, od kojih trenutno ima dionice Varteks d.d. i dionice Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, oznake FMPS u postotku od 10,57% temeljnog kapitala FMPS, nakon što je u tijeku 2017. godine ovo Društvo prodalo na Uređenom tržištu ostali dio svog portfelja financijskih instrumenata, uz posredovanje investicijskih društava.

Obzirom na navedeno, od značaja za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja i Matice u odnosu na svoja ovisna društva, može se zaključiti da upravo poslovni udjeli koje ovo Društvo drži u njegovim ovisnim društvima čine značajan dio osnove za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja.

VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA

Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su financijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja ovog Društva u poglavlju IX. ovog Izveštaja.

U provođenju sustava unutarnjih kontrola i upravljanja rizicima sudjeluju svi zaposlenici Društva uključujući Upravu i Nadzorni odbor.

Društvo upravlja rizicima, posebno financijskim, praćenjem i usklađivanjem sa značajnim propisima i putem unutarnje kontrole koja se vrši praćenjem poslovanja u svim organizacijskim jedinicama kroz aktivnosti društva te posebno kontrole pomoćnih usluga.

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

Tržišni rizik u nekretninama

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednje tri godine oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Društvo ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Na tržištu vlada nestašica nekretnina višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti, čime se opravdava fokus i namjera Društva da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja.

Tržišni rizik u turizmu

Turizam kao vrlo specifična gospodarska grana povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina. Društvo smatra kako je trenutno najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja – sezonalnost.

Rizik industrije u građevinarstvu

Pronalaskom odgovarajućeg, kadrovski i mehanizacijom opremljenog i ekipiranog partnera Društvo je umanjilo rizik zbog deficitarnog broja građevinskih tvrtki koje mogu istovremeno raditi na više lokacija već ugovorenim radovima koje smatra partnerima za buduće projekte.

Kadrovski rizik

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 46 zaposlenika na dan sastavljanja ovog izvještaja. Ovaj rizik nije izražen jer ulaskom u Europsku Uniju u tržište rada su uključene i druge zemlje EU u smislu pronalaska stručnih kvalificiranih radnika.

Rizik promjene deviznih tečajeva

Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na sam tijek novca. Društvo je trenutno izloženo valutnom riziku s osnove promjene tečaja konvertibilne marke u odnosu na euro (BAM/EUR), te neizravno u odnosu na hrvatsku kunu (HRK).

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik izloženosti i nabave

Društvo putem inženjera koji je stalni zaposlenik nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uvelo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Nastoje se angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih radi dodatne zaštite jer veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.

Rizik financiranja

Društvo ocjenjuje kako je u trenutno rizik financiranja nizak zbog povoljnih uvjeta na tržištu kredita i novca te zbog niske razine izloženosti kreditima.

Rizik likvidnosti

Društvo nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvarilo stalni priljev novčani sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Sva potraživanja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik ne naplate.

Kamatni rizik

Primljeni krediti od kreditnih institucija su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). pa je Društvo u većoj mjeri izloženo riziku promjene kamatnih stopa. Društvo trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.

Kreditni rizik

Društvo ne kreditira izvođače radova ni najmoprimce, a svi su poslovi i najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja. Društvo je i samo izloženo kreditnom riziku, uredno podmiruje dva kredita prema poslovnim bankama i planira prodajom nekretnina (trenutno u gradnji) dodatno smanjiti svoju izloženost kreditima prema kreditnim institucijama.

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) i Stanova Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava („Grupa“), kao i rezultate poslovanja za navedeno razdoblje.


Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Društvo i Grupa imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila financijske izvještaje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja Društva i Grupe.

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:


- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u financijskim izvještajima; te
- izradu financijskih izvještaja uz pretpostavku vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako je takva pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva i Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva i Grupe pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera a da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,


Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT


Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

30. travnja 2019. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) i grupe Stanovi Jadran d.d. koju čine društvo Stanovi Jadran d.d. i njegova ovisna društva („Grupa“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju Društva i Grupe na 31. prosinca 2018., izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe, izvještaj o promjenama vlasničke glavnice Društva i Grupe i izvještaj o novčanim tokovima Društva i Grupe za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2018. i njihovu financijsku uspješnost te njihove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI“).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima („MRevS“). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine

Upućujemo na bilješku 3 na stranici 37 u kojima su objavljene računovodstvene politike i bilješku 13, na stranici 48 u kojoj je prezentirana bilješka ulaganja u nekretnine (dalje u tekstu: ulaganje u nekretnine).

Sukladno međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, Uprava je dužna za svako izvještajno razdoblje, sukladno Međunarodnim računovodstvenim standardu 36 „Umanjenje vrijednosti imovine“, provjeravati postoje li indikatori umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine te sukladno tome raditi potrebne usklade.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, poznat i pod nazivom „Deloitte Global“, pravnu osobu osnovanu prema pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno „UK private company limited by guarantee“) i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata. DTTL i svaki njegov član su pravno odvojeni i samostalni subjekti. Usluge klijentima ne pruža DTTL. Detaljan opis DTTL-a i njegovih članova možete pronaći na adresi www.deloitte.com/hr/o-nama.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Ključna revizijska pitanja (nastavak)

Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine (nastavak)

Ulaganja u nekretnine je imovina namijenjena za ostvarivanje najma ili za ostvarivanje dobiti temeljem potencijalnog porasta cijena u budućnosti, dok zemljišta i zgrade predstavljaju imovinu koju Društvo i Grupa koriste za redovno poslovanje (sjedište i poslovnice). S obzirom da gospodarski uvjeti na tržištu u velikoj mjeri utječu na kretanje cijena takvih nekretnina, Uprava je dužna kontinuirano propitkivati vjerodostojnost procjena na temelju kojih vrednuje preuzetu imovinu u svojim knjigama. To uključuje značajnu količinu prosudbi Uprave zbog toga što su procjene gubitaka temeljene na nezavisnim procjenama vrijednosti, koje su često napravljene za nekretnine s ograničenom dostupnošću tržišnim informacijama i kod kojih se pri odabiru odgovarajuće metode procjene treba primijeniti značajna prosudba. Stoga je ponekad izazovno nezavisnim procjeniteljima odabrati adekvatnu metodu procjene.

Društvo iskazuje ulaganja u nekretnine u iznosu od 50.011 tisuća kuna na datum bilance (2017: 28.054 tisuća kuna) dok Grupa iskazuje ulaganja u nekretnine u iznosu od 42.385 tisuća kuna na datum bilance (2017: 20.448 tisuća kuna). Društvo i Grupa ulaganja u nekretnine mjere po fer vrijednostima. Dio ovih nekretnina se iznajmljuje, a dio nije u najmu i Društvo i Grupa ih drži s ciljem realizacije budućih projekata.

Kako smo revizijom razriješili ključno revizijsko pitanje

Tijekom revizije primijenili smo niz postupaka za provjeru klasifikacije i nadoknadive ulaganja u nekretnine. Naše procedure uključivale su sljedeće:

- Provjera adekvatnosti primijenjene metodologije vrednovanja te provjera procijenjenih vrijednosti nekretnina s računovodstvenom evidencijom.
- Provjera točnosti i potpunosti podataka iz analitičkih pregleda Društva i Grupe te usklađenje s navedenog pregleda s Glavnom knjigom;
- Potvrda postojećih prava na ulaganje u nekretnine, identificirajući potencijalne indikatore umanjenja vrijednosti i, gdje je moguće, uspoređujući s tržišnim cijenama;
- Provjera namjene ulaganja u nekretnine prikupljajući i provodeći test detalja na imovine u registru ulaganja u nekretnine.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije sadrže informacije uključene u Godišnje izvješće, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. Godišnje izvješće treba uključivati Izvješće posloводства i Izjavu o primjeni korporativnog upravljanja sastavljenih u skladu s člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu. Društvo je do datuma našeg izvješća dostavilo Izvješće posloводства. U pogledu Izvješća posloводства Društva koje je uključeno u Godišnje izvješće, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru uključuje li Izvješće posloводства potrebne objave navedene u člancima 21. i 24. Zakona o računovodstvu.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Ostale informacije (nastavak)

Temeljem provedenih postupaka tijekom naše revizije, u mjeri u kojoj smo bili u mogućnost to procijeniti, izvještavamo sljedeće:

1. Informacije uključene u ostale informacije u skladu su, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima.
2. Izvješće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člancima 21. i 24. Zakona o računovodstvu.

Uprava je odgovorna za ostale informacije koje trebaju sadržavati Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja koja mora biti pripremljena u skladu s člankom 22. stavkom 1. točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu te uključivati informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7 i članka 24., stavka 2. Očekuje se da će nam Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja biti na raspolaganju nakon datuma revizorova izvješća,

Kad ćemo pročitati Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, ako budemo zaključili da u istoj postoji značajni pogrešni prikaz, od nas se zahtijeva da priopćimo pitanje onima koji su zaduženi za upravljanje.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva i Grupe da nastave s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo i Grupi ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg su ustanovili Društvo i Grupa.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva i Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva i Grupe da nastave s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa prekinu s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Društva i Grupe kako bi izrazili mišljenje o financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Društva i Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Mi komuniciramo s Upravom u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobiti javnog interesa od takvog priopćavanja.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Ostale obveze izvještavanja propisane Uredbom EU br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća i Zakonom o reviziji

Oni koji su zaduženi za upravljanje Društva i Grupe imenovali su nas revizorom Društva i Grupe 8. lipnja 2018. godine za potrebe revizije priloženih financijskih izvještaja. Naš neprekinuti angažman traje ukupno 5 godina te se odnosi na razdoblje 1. siječnja 2014. do 31. prosinca 2018. godine
Potvrđujemo sljedeće:

- naše revizorsko mišljenje o priloženim financijskim izvještajima dosljedno je s dodatnim izvješćem izdanim revizorskom odboru Društva i Grupe 30. travnja 2018. godine, u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća;
- prilikom obavljanja revizije nisu pružane nedozvoljene nerevizorske usluge iz članka 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća.

Društvu i Grupi i društvima pod njegovom kontrolom nismo, uz usluge zakonske revizije, pružili druge usluge.

Partner odgovoran za angažman revizije na temelju koje je sastavljeno ovo izvješće neovisnog revizora je Branislav Vrtačnik.


Branislav Vrtačnik

Predsjednik Uprave i ovlašteni revizor



Deloitte d.o.o.

Zagreb, 30. travnja 2019. godine

Radnička cesta 80,

10 000 Zagreb, Republika Hrvatska

Izveštaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2018. '000kn	2017. '000kn	2018. '000kn	2017. '000kn
Poslovni prihodi	5	7.857	7.789	1.032	230
Ukupni prihodi iz poslovanja		7.857	7.789	1.032	230
Materijalni troškovi	6	(3.974)	(4.227)	(1.043)	(1.325)
Troškovi osoblja	7	(2.584)	(2.186)	(789)	(645)
Amortizacija	12	(1.190)	(1.098)	(43)	(3)
Ostali troškovi	8	(1.279)	(1.012)	(598)	(189)
Ukupni rashodi iz poslovanja		(9.027)	(8.523)	(2.473)	(2.163)
Gubitak iz poslovanja		(1.170)	(734)	(1.441)	(1.933)
Financijski prihodi	9	184	396	855	381
Financijski rashodi	10	(291)	(60)	(302)	(10)
Dobit iz financijskih aktivnosti		(108)	336	553	371
(Gubitak) prije oporezivanja		(1.278)	(398)	(888)	(1.562)
Trošak poreza tekuće godine	11	(31)	(77)	-	-
(Gubitak) razdoblja		(1.309)	(475)	(888)	(1.562)
Vlasnicima društva		(1.335)	(594)	(888)	(1.562)
Vlasnicima manjinskih udjela		26	120	-	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:					
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		(549)	(510)	(549)	3.786
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(549)	(510)	(549)	3.786
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		(1.858)	(984)	(1.437)	2.224
Vlasnicima društva		(1.884)	(1.104)	-	-
Vlasnicima manjinskih udjela		26	120	-	-

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
IMOVINA					
Dugotrajna imovina					
Nematerijalna imovina	12	81	135	22	20
Nekretnine, postrojenja i oprema	12	27.690	28.352	26	24
Ulaganje u nekretnine	13	50.011	28.054	42.385	20.448
Dugotrajna financijska imovina raspoloživa za prodaju	15	2.261	2.809	2.256	2.804
Dani zajmovi		149	-	149	-
Udjeli u ovisnim društvima	14	-	-	32.002	30.011
		80.191	59.350	76.840	53.308
Kratkotrajna imovina					
Zalihe		574	337	-	-
Potraživanja	16	3.219	2.963	2.443	2.552
Potraživanja od povezanih poduzetnika	16	-	-	67	37
Ostala potraživanja	17	1.139	959	631	457
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	18	-	-	99	1.711
Kratkotrajna financijska imovina	18	3.587	14.274	3.290	14.175
Novac i novčani ekvivalenti	19	385	1.566	79	585
		8.903	20.099	6.609	19.516
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		200	1	176	1
UKUPNO IMOVINA		89.295	79.450	83.625	72.825

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
KAPITAL I OBVEZE					
Kapital i rezerve					
Temeljni kapital	20	76.248	76.248	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		3.358	3.358	3.358	3.358
Revalorizacijske rezerve		(980)	(430)	3.047	3.834
Ostale stavke kapitala – translacijska rezerva		(507)	110	-	-
Preneseni gubitak		(10.359)	(9.764)	(14.544)	(12.982)
Gubitak poslovne godine		(1.335)	(594)	(888)	(1.562)
		66.425	68.927	67.220	68.896
Manjinski interes		3.580	3.554	-	-
		70.005	72.480	67.220	68.896
Dugoročne obveze					
Primljeni zajmovi	22	10.791	3.857	9.654	2.998
		10.791	3.857	9.654	2.998
Kratkoročne obveze					
Obveze prema dobavljačima	21	1.483	871	898	527
Primljeni zajmovi	22	1.754	1.479	1.216	206
Obveze prema povezanim poduzetnicima		-	-	104	122
Obveze za primljene predujmove		4.600	166	4.474	-
Obveze prema zaposlenicima		163	120	59	40
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		430	403	-	24
Ostale kratkoročne obveze		4	55	-	-
Obveze s osnove udjela u rezultatu		65	-	-	-
		8.499	3.094	6.751	918
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		-	18	-	14
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		89.295	79.450	83.625	72.825

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Preneseni gubitak	Translacijska rezerva	Manjinski interes	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Stanje 1. siječnja 2017. godine	45.908	3.358	79	(9.764)	429	3.434	43.444
Neto gubitak za godinu	-	-	(509)	(594)	-	120	(984)
Dokapitalizacija	30.340	-	-	-	-	-	30.340
Translacijska rezerva	-	-	-	-	(319)	-	(319)
Stanje 31. prosinca 2017. godine	76.248	3.358	(431)	(10.359)	110	3.554	72.480
Neto gubitak za godinu	-	-	(549)	(1.335)	-	26	(1.858)
Translacijska rezerva	-	-	-	-	(617)	-	(617)
Stanje 31. prosinca 2018. godine	76.248	3.358	(980)	(11.694)	(507)	3.580	70.005

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d.	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Preneseni gubitak	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Stanje 1. siječnja 2017. godine	45.908	3.358	48	(12.982)	36.332
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(1.562)	(1.562)
Dokapitalizacija	30.340	-	-	-	30.340
Promjena fer vrijednosti financijske imovine	-	-	3.786	-	3.786
Stanje 31. prosinca 2017. godine	76.248	3.358	3.834	(14.544)	68.896
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(888)	(888)
Promjena fer vrijednosti financijske imovine	-	-	(788)	-	(788)
Stanje 31. prosinca 2018. godine	76.248	3.358	3.046	(15.432)	67.220

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanom toku
 Za godinu završenu 31. prosinca 2018.
 (Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI				
Gubitak prije poreza	(1.278)	(398)	(888)	(1.562)
Amortizacija	1.223	1.098	192	3
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove	-	(62)	-	-
Umanjenje vrijednosti ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu	-	346	-	-
Prihod od dividendi	-	(5)	-	-
Trošak kamata	291	60	257	10
Prihod od kamata	(181)	(340)	(163)	(325)
Povećanje / (smanjenje) ukalkuliranih troškova	(19)	2	(14)	1
Novac iz poslovanja prije promjena u obrotnom kapitalu	36	701	(616)	(1.874)
(Smanjenje) / povećanje kratkotrajnih potraživanja	(256)	4.141	262	4.167
Povećanje zaliha	(237)	35	-	-
Povećanje / (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	5.046	(8.252)	5.428	(10.930)
Ostalo smanjenje novčanog tijeka	-	-	502	-
Plaćeni porez	(61)	(57)	-	-
Plaćene kamate	(291)	(60)	(257)	(10)
Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	4.237	(3.492)	5.319	(8.647)
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani izdaci od kupnje vlasničkih i dužničkih instrumenata	400	-	-	(4.309)
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(486)	(555)	(13)	(18)
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(12.721)	(4.535)	(12.173)	(4.508)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	-	109	-	-
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	-	(3.060)	-	(2.503)
Primici od kamata	181	340	162	325
Primici od dividende	-	5	-	-
Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih	(12.626)	(7.696)	(12.024)	(11.013)

Izveštaj o novčanom toku (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	-	-	-	-
Otplata primljenih pozajmica	(3.175)	(4.059)	(3.175)	(3.929)
Neto (Izdaci) / primici po primljenim pozajmicama	10.384	(14.044)	10.384	(6.272)
Dokapitalizacija		30.340		30.340
Neto povećanje novčanog tijeka od financijskih aktivnosti	7.209	12.237-	7.209	20.139
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	1.565	516	585	106
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(1.180)	1.049	(504)	479
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	385	1.566	79	585

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. („Društvo“) za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina. OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.

Temeljni kapital iznosio je 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva bio je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekti d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. Društvu te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime je temeljni kapital iznosio 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te je tada ukupni temeljni kapital društva iznosio 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te je isti tada iznosio 45.908.000 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, br. Tt-17/3110-5 od 13.04.2017, objavljeno dana 14.04.2017.g. Trgovački sud u Splitu, po sucu pojedincu Edi Maleš, u registarskom predmetu upisa u sudski registar odluke o povećanju temeljnog kapitala, po prijedlogu predlagatelja STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, 13. travnja 2017. godine upisana je odluka o povećanju temeljnog kapitala kod subjekta upisa upisanog pod tvrtkom STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, u registarski uložak s MBS:060227551, OIB:88680117715, s iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.

Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.

Osobe ovlaštene za zastupanje:

- 1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
- 2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 18. kolovoza 2017. godine, a čine ga:

1. Tvrtko Brajković, član
2. Ante Jelčić, član
3. Katija Barić, član
4. Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika
5. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu“ uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2018. % udjela u kapitalu	31.12.2017. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	89%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

U tekućem razdoblju na snazi su sljedeći standardi, izmjene i dopune postojećih standarda te tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila ih je Europska unija:

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti“**, usvojen u Europskoj uniji 22. studenoga 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.)
- **MSFI 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** te izmjene MSFI-ja 15 „Datum stupanja MSFI-ja 15 na snagu“, usvojeni u Europskoj uniji 22. rujna 2016. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.)
- **Izmjene MSFI-ja 2 „Plaćanja temeljena na dionicama“** - Klasifikacija i mjerenje platnih transakcija temeljenih na dionicama, usvojen u Europskoj uniji 27. veljače 2018. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Izmjene MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju“** - Primjena MSFI-ja 9 Financijski instrumenti u sprezi s MSFI-jem 4 Ugovori i osiguranju, usvojene u Europskoj uniji 3. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. ili ona u kojima se MSFI 9 „Financijski instrumenti“ prvi put primjenjuje),
- **Izmjene MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“** - Pojašnjenje MSFI-ja 15 Prihodi od ugovora s kupcima, usvojene u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Izmjene MRS-a 40 „Ulaganja u nekretnine“** - Prijenos ulaganja u nekretnine, usvojene u Europskoj uniji 14. ožujka 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **Izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016.“** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 7. veljače 2018. godine (izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine),
- **MSFI 22 „Transakcije i predujmovi u stranim valutama“**, usvojen u Europskoj uniji 28. ožujka 2018. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda i tumačenja nije dovelo do materijalnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje (nastavak)

Utjecaj početne primjene MSFI-a 9 Financijski instrumenti

Društvo je u tekućoj godini primijenilo MSFI 9 Financijski instrumenti (izmijenjen u srpnju 2014. godine) i s time povezane izmjene drugih MSFI-eva koji su na snazi za godišnje razdoblje koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine. Prijelazne odredbe MSFI-ja 9 omogućuju subjektu da ne prepravlja usporedne podatke što je Društvo iskoristilo. Dodatno, Društvo je usvojilo izmjene i dopune MSFI-ja 7 Financijski instrumenti: Objavljivanje koje su se primjenjivale na objave za 2018. godinu.

MSFI 9 uvodi nove zahtjeve za:

- 1) Klasifikaciju i mjerenje financijske imovine i financijskih obveza,
- 2) Umanjenje financijske imovine, te
- 3) Opće računovodstvo zaštite.

U nastavku su opisani detalji ovih novih zahtjeva kao i njihov utjecaj na nekonsolidirana financijska izvješća Društva.

Društvo je primijenilo MSFI 9 sukladno prijelaznim odredbama navedenim u MSFI-ju 9.

(a) Klasifikacija i mjerenje financijske imovine

Datum prve primjene (tj. datum na koji je Društvo procijenilo postojeću financijsku imovinu i financijske obveze u skladu sa zahtjevima MSFI-ja 9) je 1. siječnja 2018. godine. Prema tome, Društvo je primijenilo zahtjeve MSFI-ja 9 na instrumente koji se i dalje priznaju na dan 1. siječnja 2018. godine i nije primjenjivalo zahtjeve za instrumente koji su se već prestali priznavati na dan 1. siječnja 2018. godine.

Sva priznata financijska imovina koja se nalazi u okviru MSFI-ja 9 treba se naknadno mjeriti po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednost kroz dobit ili gubitak, na temelju poslovnog modela subjekta za upravljanje financijskom imovinom i ugovornih karakteristika novčanog toka financijske imovine.

Posebno:

- dužnički instrumenti koji se drže unutar poslovnog modela čiji je cilj prikupljanje ugovornih novčanih tokova, a koji imaju ugovorne novčane tokove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamate na preostali iznos glavnice, naknadno se mjere po amortiziranom trošku;
- dužnički instrumenti koji se drže unutar poslovnog modela čiji je cilj prikupiti ugovorne novčane tokove i prodati dužničke instrumente, a koji imaju ugovorne novčane tokove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamate na nepodmireni iznos glavnice, naknadno se mjere po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOSD);

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje (nastavak)

Utjecaj početne primjene MSFI-a 9 Financijski instrumenti (nastavak)

(a) Klasifikacija i mjerenje financijske imovine (nastavak)

- sva ostala dužnička ulaganja i vlasnička ulaganja, alocirana u ostale modeli ili ukoliko nisu zadovoljili kriterij ugovorenog tijeka novca, naknadno se mjere po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Unatoč gore navedenom, Društvo može pri početnom priznavanju financijske imovine neopozivo odrediti sljedeće:

- Društvo se može neopozivo odlučiti na naknadne promjene fer vrijednosti ulaganja u vlasničku glavicu koje se ne drže radi trgovanja niti kao nepredviđene iznose priznate od strane stjecatelja u poslovnom spajanju, u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (FVOSD opcija);
- Društvo može neopozivo odrediti dužničko ulaganje koje udovoljava amortiziranom trošku ili FVOSD kriterijima koji se mjeri po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak ako se time eliminira ili značajno smanjuje računovodstvena neusklađenost (FVDG opcija).

U tekućoj godini Društvo ima samo instrumente koji se mjere po amortiziranom trošku.

(a) Klasifikacija i mjerenje financijske imovine (nastavak)

U slučaju prestanka priznavanja dužničkog ulaganja mjenog po FVOSD, kumulativna dobit ili gubitak prethodno priznat u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti reklasificira se iz kapitala u dobit ili gubitak kao usklađenje uslijed reklasifikacije. U slučaju prestanka priznavanja vlasničkog ulaganja za koje je odabrana FVOSD opcija, kumulativna dobit ili gubitak prethodno priznati u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti naknadno se prenose u zadržanu dobit.

Dužnički instrumenti koji se naknadno mjere po amortiziranom trošku ili po FVOSD podliježu umanjenju vrijednosti (pogledati paragraf (b)).

Uprava Društva pregledala je i ocijenila postojeću financijsku imovinu Društva na dan 1. siječnja 2018. godine na temelju činjenica i okolnosti koje su postojale na taj datum i zaključile da početna primjena MSFI-ja 9 nije imala utjecaj na financijsku imovinu Društva u pogledu klasifikacije i mjerenja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje (nastavak)

Utjecaj početne primjene MSFI-a 9 Financijski instrumenti (nastavak)

(b) Umanjenje financijske imovine

U vezi s umanjenjem vrijednosti financijske imovine, MSFI 9 zahtijeva model očekivanog kreditnog gubitka za razliku od nastalog modela kreditnog gubitka prema MRS-u 39. Model očekivanog kreditnog gubitka zahtijeva od Društva da uzme u obzir očekivane kreditne gubitke i promjene u tim očekivanim kreditnim gubicima na svaki izvještajni datum kako bi se odrazile promjene kreditnog rizika od početnog priznavanja financijske imovine. Drugim riječima, više nije potrebno da se kreditni događaj dogodi prije priznavanja kreditnih gubitaka.

Naime, MSFI 9 zahtijeva od Društva priznavanje očekivanih kreditnih gubitaka na:

- (1) Dužničke instrumente mjerene naknadno po amortiziranom trošku ili po FVOSD
- (2) Potraživanja za najam,
- (3) Potraživanja od kupaca i ugovornu imovinu, i
- (4) Ugovore o financijskom jamstvu na koje se primjenjuju zahtjevi umanjenja prema MSFI-ju 9.

Konkretno, MSFI 9 zahtijeva od Društva mjerenje rezervacija za očekivane kreditne gubitke za financijske instrumente u iznosu koji je jednak cjeloživotnim očekivanim kreditnim gubicima (ECL) ako se kreditni rizik tog financijskog instrumenta značajno povećao od početnog priznavanja, ako postoje objektivni dokazi o umanjenju te u slučaju kupljene ili nastale kreditno umanjene financijske imovine. Međutim, ako se kreditni rizik na financijskom instrumentu nije značajno povećao od početnog priznavanja (osim za kupljenu ili nastalu kreditno umanjenu financijsku imovinu), Društvo je dužno mjeriti gubitak za taj financijski instrument u iznosu jednakom 12-mjesečnom ECL-u. MSFI 9 također zahtijeva pojednostavljeni pristup za mjerenje rezervacija za gubitke u iznosu jednakom cjeloživotnom ECL-u za potraživanja od kupaca, ugovornu imovinu i potraživanja za najam u određenim okolnostima.

Društvo nije knjižilo utjecaj MSFI 9 na zadržanu dobit s obzirom da je zaključak Uprave da takav iznos nije značajan.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDAR FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja financijskih izvještaja bili su objavljeni, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi te izmjene postojećih standarda, koje je objavio OMRS i usvojila ih je Europska unija:

- **MSFI 16 „Najmovi”**, usvojen u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.)
- **Izmjene MSFI-ja 9 “Financijski instrumenti”** – Predujmovi sa značajkama negativne kompenzacije – usvojen u Europskoj Uniji 22. ožujka 2018 (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **OTMFI 23 „Nesigurnost u vezi s primjenom poreznih pravila na porez na dobit”** – usvojeno u Europskoj Uniji 23. listopada 2018 (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.).

Društvo i Grupa su odabrali ne primjenjivati nove standarde, izmjene postojećih standarda i interpretacije prije datuma njihova stupanja na snagu. Društvo i Grupa očekuju da primjene ovih standarda i izmjena postojećih standarda ne dovode do materijalnih promjena financijskih izvještaja u razdoblju Prve primjene standarda.

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, koji još nisu usvojeni od strane Europske Unije do 30. travnja 2019. godine (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke”** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) - Europska komisija odlučila je postupak preuzimanja ovog prijelaznog standarda odgoditi do objave njegove konačne verzije,
- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju”** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine),
- **Izmjene MSFI 3 “Poslovne kombinacije”** - Definicija poslovanja (na snazi za poslovne kombinacije za koje je datum stjecanja na ili nakon početka prvog godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine i na stjecanje sredstava do kojih dolazi na ili nakon početka tog razdoblja).
- **Izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji” i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima”** - Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata te daljnje izmjene (prvotno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela),

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji (nastavak)

- **Izmjene MRS-a 1 “Prezentacija financijskih izvještaja” i MRS-a 8 “Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama greškama”** – definicija značajnosti (efektivno za godišnja razdoblja počevši na ili nakon 1. Siječnja 2020. Godine),
- **Izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih”** – Izmjene, suženje prava, odnosno isplata iz planova primanja (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine),
- **Izmjene MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima”** - Dugoročna ulaganja u pridružene subjekte i zajedničke pothvate (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **Izmjene raznih standarda zbog „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2015.-2017.”**, proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 3, MSFI 11, MRS 12 i MRS 23), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),
- **Izmjene Uputa na konceptualni okvir u MSFI standardima (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).**

Prema procjenama Društva i Grupe, primjena navedenih novih standarda i izmjena postojećih standarda ne bi imala značajan materijalni utjecaj na financijske izvještaje.

Računovodstvo zaštite u portfelju financijske imovine i obveza čija načela nisu usvojena u EU i dalje je neregulirano.

Prema procjenama Društva i Grupe, primjena računovodstva zaštite portfelja financijske imovine ili obveza u skladu s MRS-om 39: “Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje” ne bi značajno utjecalo na financijske izvještaje, ako se primjenjuje na datum bilance.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Društvo i Grupa su obveznici sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“).

Financijski izvještaji Društva i Grupe sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Financijski izvještaji Društva i Grupe prezentirani su u hrvatskim kunama koja predstavlja i funkcionalnu valutu Društva i Grupe, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Društvu i Grupi.

Valuta	31. prosinca 2018.	31. prosinca 2017.
1 EUR	7,4176	7,5136
1 BAM	3,7925	3,8417

Financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Osnove konsolidacije

Priloženi konsolidirani financijski izvještaji obuhvaćaju financijske izvještaje Društva i subjekata pod njegovom kontrolom, uključujući subjekte posebne namjene, i njegova odnosno njihova ovisna društva. Kontrola je postignuta ako:

- *ako Društvo ima prevlast u subjektu;*
- *ako je Društvo izloženo varijabilnosti prinosa ili ima prava po osnovi svog sudjelovanja u subjektu i sposobno je temeljem svoje prevlasti utjecati na svoj prinos.*

Društvo ponovno procjenjuje postojanje svoje kontrole kad činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kad Društvo u nekom subjektu u kojem je vlasnik određenog udjela ima manje od većine glasačkih prava, ostvaruje prevlast u subjektu ako su glasačka prava koje Društvo ima dostatna da mu omoguće jednostrano usmjeravati relevantne aktivnosti toga subjekta. Društvo u ocjenjivanju dostatnosti svojih glasačkih prava za prevlast u subjektu razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- *udjel svojih glasačkih prava u odnosu na udjel i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa*
- *potencijalna glasačka prava Društva, drugih imatelja prava glasa ili drugih osoba*
- *prava koja proizlaze iz drugih ugovornih odnosa i*
- *sve dodatne činjenice i okolnosti koje ukazuju na to da Društvo ima odnosno nema trenutnu mogućnost usmjeravati relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti odluke, što uključuje način glasanja na prethodnim skupštinama dioničara.*

Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom godine uključuju se u konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti od datuma na koji je Društvo steklo kontrolu do datuma gubitka njegove kontrole nad ovisnim društvom.

Dobit i gubitak te svaka stavka ostale sveobuhvatne dobiti dijele se na dio koji pripada vlasnicima Društva i dio koji pripada vlasnicima nekontrolirajućih udjela. Ukupna sveobuhvatna dobit ovisnih društava pripisuje se vlasnicima Društva i vlasnicima nekontrolirajućih udjela, čak i ako time dolazi do negativnog salda nekontrolirajućih udjela.

U financijskim izvještajima ovisnih društava su po potrebi provedena usklađenja radi usuglašavanja njihovih računovodstvenih politika s računovodstvenim politikama Grupe.

Konsolidacijom se eliminira sva imovina i sve obveze, kao i sva vlasnička glavnica (tj. sav kapital), svi prihodi, rashodi te priljevi i odljevi novca koji se odnose na transakcije između članova Grupe.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kad ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobiti (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospjećem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještavanja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Društva i Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer uključuje stavke prihoda i rashoda koje se oporezuju ili odbijaju u skladu s važećim poreznim propisima. Tekuća porezna obveza Društva i Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi na datum izvještavanja.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu. Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitaliziraju se i troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela se otpisuje. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u financijskom razdoblju u kojem su nastali.

Nekretnine, postrojenja i oprema prestaju se priznavati prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	<u>2018.</u>	<u>2017.</u>
Građevinski objekti	2 - 3%	2 - 3%
Oprema i namještaj	20%	20%
Vozila	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Udjeli u ovisnim društvima

Ovisna društva su društva u kojem Društvo (matrica) ima kontrolu odnosno moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama sudjelovanjem u donošenju odluka o financijskim i poslovnim politikama u ovisnom društvu.

Kontrola je postignuta ako:

- Društvo ima prevlast, tj. moć raspolaganja u subjektu
- je Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti, tj. moći raspolaganja utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje da li ima kontrolu ako činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Ulaganja u ovisna društva iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju po trošku ulaganja usklađenom za sve promjene u udjelu Društva u neto imovini ovisnog društva nakon stjecanja, kao i za sva eventualna umanjenja vrijednosti pojedinačnih ulaganja.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Umanjenja vrijednosti

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjenje vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjenja vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjenja vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknativa. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknativog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknativi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjene vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjene vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjene vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjene vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Umanjenje vrijednosti financijske imovine (nastavak)

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma izvještaja

Događaji nakon datuma izvještaja koji pružaju dodatne informacije o položaju Društva i Grupe na datum izvještaja (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Društvo i Grupa procjenjuju vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Društvo i Grupa procjenjuju knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine te dvije procjene tijekom veljače i srpnja 2018. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199. Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovna metoda.

Prije studenog 2016. godine te veljače i srpnja 2018. godine, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012. godine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Prihodi od usluga	6.744	7.319	36	96
Prihodi od najma	611	-	611	-
Prihodi od prodaje imovine	203	-	203	-
Prihodi od prefakturiranja	23	16	23	16
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	5	22	-	-
Ostali prihodi	270	432	159	118
	7.857	7.789	1.032	230

Prihodi od usluga na razini Grupe vezani su uz prihode od pružanja usluga hotelskog smještaja društva Winter d.o.o., Travnik koje je postalo dio Grupe u travnju 2016. godine.

Ostali prihodi na razini Grupe uključuju prihode od isplata po osiguranju te poticaje. Ostali prihodi na razini Društva odnose se na prihode od prodaje usluga povezanim društvima. Za godinu završenu 2018. godine iznose 100 tisuća kuna (2016.: 96 tisuća kuna).

6. MATERIJALNI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Troškovi usluga	2.076	2.172	934	1.274
Troškovi sirovina i materijala	1.898	2.055	109	51
	3.974	4.227	1.043	1.325

Troškovi usluga se odnose na usluge iz redovnog poslovanja, kao što su najmovi, bankarske i profesionalne usluge.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Neto plaće	1.549	1.314	504	405
Doprinosi iz plaće i porezi	751	630	173	146
Doprinosi na plaće	284	241	113	95
	2.584	2.186	789	645

Na dan 31. prosinca 2018. godine Grupa je imala 46 djelatnika, a Društvo 9 djelatnika (31. prosinca 2017. godine: 39 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 6 djelatnika). Do povećanja troškova za plaće došlo je zbog povećanja broja zaposlenih.

8. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	415	417	158	95
Troškovi drugog dohotka	362	329	247	73
Rashodi od prodaje dugotrajne imovine	86	-	11	-
Premije osiguranja imovine	67	130	-	1
Troškovi reprezentacije	41	10	22	1
Porezi koji ne ovise o rezultatu	40	54	95	12
Trošak marketinga	29	-	-	-
Trošak donacija	19	-	1	-
Članarine strukovnim udrugama	15	5	39	5
Upravni i sudski troškovi i takse	6	3	20	3
Ostali rashodi	199	65	5	-
	1.279	1.012	598	189

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018. '000kn	2017. '000kn	2018. '000kn	2017. '000kn
Prihodi od dividende	3	5	693	5
Kamate po kreditima i tečajne razlike	181	340	162	325
Realizirani dobiti od prodaje dionica	-	51	-	51
	184	396	855	381

10. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018. '000kn	2017. '000kn	2018. '000kn	2017. '000kn
Kamate i tečajne razlike	291	60	257	10
Gubici od prodaje dionica	-	-	45	-
	291	60	302	10

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

11. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 18%. Porez na dobit društva Winter d.o.o., Travnik se obračunava sukladno propisima Federacije BiH. Stopa poreza na dobit u BiH iznosi 10%.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018. '000kn	2017. '000kn	2018. '000kn	2017. '000kn
Računovodstveni gubitak	(1.278)	(398)	(888)	(1.562)
Uvećanja porezne osnovice	142	1.601	134	114
Umanjenja porezne osnovice	(693)	(832)	(693)	(424)
Porezna osnovica	1.183	769	-	-
Porez po stopi od 18% / 20%	-	-	-	-
Porez po stopi 10%	31	77	-	-
Ukupno porez na dobit	31	77	-	-

Porezni gubici	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Stanovi Jadran d.d.
	2018. '000kn	2018. '000kn
Može se iskoristiti do kraja 2018	151	115
Može se iskoristiti do kraja 2019	105	68
Može se iskoristiti do kraja 2020	1.080	1.041
Može se iskoristiti do kraja 2021	8.161	2.128
Može se iskoristiti do kraja 2022	1.458	1.426
Ukupno	10.955	4.778

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Grupe u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2018. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Zemljište	Građevinski objekti	Oprema	Pokućstvo	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NABAVNA VRIJEDNOST							
Na dan 1. siječnja 2017. godine	157	157	2.060	28.703	895	86	31.744
Povećanja / (Umanjenja)	30	30	(8)	(337)	524	-	179
Na dan 31. prosinca 2017. godine	187	187	2.051	28.366	1.419	86	31.923
Povećanja / (Umanjenja)	2	2	(26)	292	220	-	486
Na dan 31. prosinca 2018. godine	189	189	2.025	28.659	1.640	86	32.410

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 1. siječnja 2017. godine	(8)	(8)	-	(2.024)	(420)	(86)	(2.530)
Amortizacija za godinu	(44)	(44)	-	(590)	(464)	-	(1.054)
Na dan 31. prosinca 2017. godine	(53)	(53)	-	(2.613)	(884)	(86)	(3.583)
Amortizacija za godinu	(55)	(55)	-	(865)	(270)	-	(1.135)
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(108)	(108)	-	(3.479)	(1.154)	(86)	(4.719)

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2017. godine	135	135	2.051	25.753	548	-	28.352
Na dan 31. prosinca 2018. godine	81	81	2.025	25.180	486	-	27.690

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2018. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Stanovi Jadran d.d.	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Oprema	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NABAVNA VRIJEDNOST				
Na dan 1. siječnja 2017. godine	-	-	43	43
Povećanja / (Umanjenja)	20	20	22	42
Na dan 31. prosinca 2017. godine	20	20	65	85
Povećanja / (Umanjenja)	2	2	11	13
Na dan 31. prosinca 2018. godine	22	22	76	97

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 1. siječnja 2017. godine	-	-	(37)	(37)
Amortizacija za godinu	-	-	(3)	(3)
Na dan 31. prosinca 2017. godine	-	-	(41)	(41)
Prijenos	-	-	35	35
Amortizacija za godinu	-	-	(43)	(43)
Na dan 31. prosinca 2018. godine	-	-	(49)	(49)

NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2017. godine	20	20	24	24
Na dan 31. prosinca 2018. godine	22	22	26	26

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine u vrijednosti od 5.080.000 kuna (2017.:5.080.000 kuna). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

13. ULAGANJA U NEKRETNINE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Stanovi Jadran d.d.
	'000kn	'000kn
NABAVNA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2016. godine	31.372	21.095
Povećanje	4.535	4.509
Na dan 31. prosinca 2017. godine	35.907	25.603
Povećanje	22.266	22.246
Na dan 31. prosinca 2018. godine	58.173	47.849
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI		
Na dan 31. prosinca 2016. godine	(7.853)	(5.155)
Ispravak vrijednosti	-	-
Na dan 31. prosinca 2017. godine	(7.853)	(5.155)
Ispravak vrijednosti	(309)	(309)
Na dan 31 prosinca 2018. godine	(8.162)	(5.464)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2017. godine	28.054	20.448
Na dan 31. prosinca 2018. godine	50.011	42.385

Knjigovodstvena vrijednost imovine klasificirane u ulaganje u nekretnine predstavlja približno i njenu tržišnu vrijednost.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

	Stanovi Jadran d.d.			
	31.12.2018. Udjel u kapitalu	31.12.2017. Udjel u kapitalu	31.12.2018.	31.12.2017.
Vile Orašac d.o.o.	100%	100%	4.347	2.330
Mediteran Gradnja d.o.o.	93%	93%	1.432	1.444
Winter d.o.o.	89%	89%	24.762	24.765
Nova Nekretnine d.o.o.	78%	78%	1.462	1.472
			32.002	30.011

15. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018. '000kn	31.12.2017. '000kn	31.12.2018. '000kn	31.12.2017. '000kn
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	2.071	2.620	2.071	2.620
Investicijski fondovi	5	5	-	-
Dionice koje se vode po trošku	174	174	174	174
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11	11	11	11
	2.261	2.809	2.256	2.804

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2018. godine

	Trošak '000kn	Nerealizirani (gubitak) / dobit '000kn	Fer vrijednost '000kn
FMPS-R-A	2.939	(137)	2.117
INFS-R-A	47	-	47
MMTZ-R-A	91	-	100
SEM-R-A	42	-	42
VART-R-1	121	-	91
NOVČANI FOND ZB PLUS	5	-	5
UDJEL U DRUŠTVU HVAR HILLS D.O.O	11	-	11
	3.256	(137)	2.413

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2017. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
	'000kn	'000kn	'000kn
FMPS-R-A	2.939	(399)	2.540
INFS-R-A	47	(16)	32
MMTZ-R-A	91	9	100
SEM-R-A	42	-	42
VART-R-1	121	(41)	80
NOVČANI FOND ZB PLUS	5	-	5
UDJEL U DRUŠTVU HVAR HILLS D.O.O	11	-	11
	3.256	(447)	2.809

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. POTRAŽIVANJA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Do 30 dana	3.219	2.845	2.510	2.589
Do 90 dana	-	-	-	-
Do 180 dana	-	-	-	-
Do 360 dana	-	-	-	-
Preko 360 dana	-	119	-	-
	3.219	2.964	2.510	2.589

17. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od države	398	486	216	304
Ostala potraživanja	741	474	415	153
	1.139	959	631	457

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

18. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dani zajmovi	3.587	14.274	3.389	15.886
	3.587	14.274	3.389	15.886

Dani zajmovi su dani povezanim/ovisnim društvima. Kamatne stope iznose od 0% – 5% (2017.: 0%-5%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev).

19. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Novac na žiro računu	245	1.469	78	583
Novac u blagajni	140	96	1	2
	385	1.565	79	585

20. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2018. godine temeljni kapital iznosi 76.248.000 kuna (na dan 31. prosinca 2017. godine: 76.248.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:

	31.12.2018.		31.12.2017.	
	Iznos udjela		Iznos udjela	
	'000kn	%	'000kn	%
Dioničari				
Jadran kapital d.d., Split	45.909	60,21	35.908	47,09
ADDIKO BANK d.d./PBZ CO OMF - B	20.000	26,23	20.000	26,23
Agram life osiguranje d.d.	5.002	6,56	-	-
HPB d.d./Fond NEK	5.002	6,56	5.000	6,55
ADDIKO BANK d.d./PBZ CO OMF - A	335	0,44	340	0,47
Miroslav Jeličić Purko	-	-	10.000	13,11
Agram Invest d.d.	-	-	5.000	6,55
	76.248	100	76.248	100

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

21. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	1.483	871	898	527
	1.483	871	898	527

22. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Kreditna banka d.d. - kamatna stopa 5%	7.075	-	7.075	-
Karlovačka banka: dugoročni kredit – kamatna stopa 3%	2.579	3.044	2.495	2.998
Karlovačka banka: kratkoročni dio dugoročnog kredita – kamatna stopa 3%	-	-	-	46
Unicredit d.d. Dugoročni - kamatna stopa 3,09%	1.138	-	-	-
Unicredit d.d. Kratkoročni - kamatna stopa - 3,09%	415	-	-	-
Capturis d.o.o. - kamatna stopa 5%	1.036	-	1.036	-
Samoborske vile d.o.o. – kamatna stopa 0%	160	160	160	160
Jadran kapital d.d. - kamatna stopa 0%	-	400	-	-
Miroslav Jeličić Purko – kamatna stopa 0%	-	873	-	-
RBA: dugoročni kredit - kamatna stopa 4,5%	-	859	-	-
Nova nekretnine d.o.o. - kamatna stopa 0%	-	-	104	-
Ostali	142	-	-	-
	12.545	5.336	10.870	3.204

Primljeni krediti dospijevaju između 2019. godine i 2029. godine uz kamatnu stopu od 0% - 5% (2017.: 0% - 5%).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi		Rashodi	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	36	36	-	-
Malojan d.o.o.	8	8	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	-	-
Capturis d.o.o.	114	213	-	117
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	45	18	-	-
Denis Štambuk	2	2	-	-
	213	286	-	117

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	4.879	2.279	-	1
Malojan d.o.o.	23	72	-	-
Samoborske vile d.o.o.	23	12	160	160
Capturis d.o.o.	1	9.313	-	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	512	603	-	-
Denis Štambuk	62	62	-	-
Meho Poljarević	156	-	-	-
Filip Ćurak	-	5	-	-
Mario Adžaić	6	6	-	-
AM-PEK	96	93	-	-
	5.758	12.446	160	161

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

U toku poslovanja Društvo je ostvarilo sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi		Rashodi	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	36	-	-	1
Malojan d.o.o.	8	11	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	-	-	-
Mediteran gradnja d.o.o.	8	-	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	8	-	-	-
Vile Orašac d.o.o.	8	-	-	-
Capturis d.o.o.	117	-	117	152
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	45	-	-	-
Winter d.o.o.	-	-	3	-
Denis Štambuk	2	-	-	-
	240	11	120	153

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2018.	2017.	2018.	2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	4.879	5.559	-	1
Malojan d.o.o.	23	77	-	-
Samoborske vile d.o.o.	23	11	160	160
Capturis d.o.o.	1	9.100	-	4
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	512	603	-	-
Denis Štambuk	62	-	-	-
Mediteran gradnja d.o.o.	105	92	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	23	12	104	122
Vile Orašac d.o.o.	39	1.643	-	-
Winter d.o.o.	-	-	-	-
	5.667	17.097	264	287

Naknade i primanja Upravi i Nadzornom odboru na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom iznosu od 281 tisuću kuna (2017: 281 tisuću kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Društva i Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	12.545	5.336	10.973	3.325
Novac i novčani ekvivalenti	(385)	(1.565)	(79)	(585)
Neto dug	12.160	3.771	10.894	2.740
Glavnica	70.005	72.480	67.220	68.896
Omjer duga i glavnice	17,37%	5,20%	16,21%	3,98%

Kategorije financijskih instrumenata

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	385	1.565	79	585
Dani zajmovi	3.736	14.274	3.537	15.886
Vrijednosni papiri	2.261	2.809	2.256	2.804
Potraživanja od kupaca	3.219	2.964	2.511	2.589
Ostala potraživanja	1.139	959	631	457
	10.740	22.571	9.014	22.321
Financijske obveze				
Obveze po kreditima	12.545	5.336	10.973	3.325
Obveze prema dobavljačima	1.483	871	898	527
Ostale obveze	5.262	744	4.534	64
	19.290	6.951	16.405	3.916

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Društvo i Grupa su izloženi međunarodnom tržištu i djelomično se financiraju putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti.

Društvo i Grupa nisu koristili derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Društva ili Grupe. Društvo i Grupa su usvojili politiku poslovanja pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažili rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Društvo i Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuju kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Društvo i Grupa kontinuirano prate svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja redovitim analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Funkcionalna valuta Društva je kuna, a Grupe je dijelom kuna, a dijelom konvertibilna marka („BAM“), no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina		Obveze	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	5.859	20.764	1.248	1.198
EUR	-	-	11.926	2.998
BAM	325	1.807	-	2.755
HRK	6.184	22.571	13.174	6.951

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Društva u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina		Obveze	
	31.12.2018.	31.12.2017.	31.12.2018.	31.12.2017.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	3.466	16.468	10.972	3.325
HRK	3.466	16.468	10.972	3.325

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Kamatni rizik za Grupu proizlazi iz dugoročnih kredita. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospijeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeća.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do 3	Od 3	Od 1 do	Ukupno
		mjeseca	mjeseca	mjeseca do 1 godine	5 godina	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2018.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.483	-	-	-	1.483
Ostale obveze (beskamatne)		664	4.599	-	-	5.263
Obveze temeljem zajma	4%	162	324	1.458	9.720	11.664
		2.309	4.923	1.458	9.720	18.410

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do 3	Od 3	Od 1 do	Ukupno
		mjeseca	mjeseca	mjeseca	5 godina	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2017.						
godine		-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	871	-	-	-	871
Ostale obveze (beskamatne)	-	744	-	-	-	744
Obveze temeljem zajma	3%	-	38	1.441	3.857	5.336
		1.615	38	1.441	3.857	6.951

U idućoj tablici su prikazana dospijeca ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju Društva na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeca.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do 3	Od 3	Od 1 do	Ukupno
		mjeseca	mjeseca	mjeseca	5 godina	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2018.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		897	-	-	-	897
Ostale obveze (beskamatne)		92	-	-	-	92
Obveze temeljem zajma	4%	124	371	1.116	5.952	7.563
		1.113	371	1.116	5.952	8.552

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2017.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	526	-	-	-	-
Ostale obveze (beskamatne)	-	63	-	-	-	-
Obveze temeljem zajma	3%	46	138	414	2.760	3.358
		635	138	414	2.760	3.358

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2018.						
godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		3.219	-	-	-	3.219
Ostala potraživanja (beskamatna)		1.139	-	-	-	1.139
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima		3.587	-	-	-	3.587
Vrijednosni papiri		2.244	-	-	-	2.244
Novac i novčani ekvivalenti		384	-	-	-	384
		10.573	-	-	-	10.573

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderiran a efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do 3	Od 3 mjeseca	Od 1 do 5	Ukupno
		mjeseca	mjeseca	do 1 godine	godina	
		'000k n	'00 0k n	'000k n	'000kn	'000kn
31. prosinca 2017. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.963	-	-	-	2.963
Ostala potraživanja (beskamatna)		959	-	-	-	959
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	-	3.345	-	3.345
Potraživanja po zajmovima		-	-	10.929	-	10.929
Vrijednosni papiri		2.809	-	-	-	2.809
Novac i novčani ekvivalenti		1.565	-	-	-	1.565
		8.297	-	14.274	-	22.571

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2018. godine		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.510	-	-	-	2.510
Ostala potraživanja (beskamatna)		629	-	-	-	629
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		3.142	-	-	-	3.142
Potraživanja po zajmovima		212	-	-	-	212
Vrijednosni papiri		2.244	-	-	-	2.244
Novac i novčani ekvivalenti		78	-	-	-	78
		8.815	-	-	-	8.815
Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
31. prosinca 2017. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	2.589	-	-	-	2.589
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	454	-	-	-	454
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	5.655	-	-	-	5.655
Potraživanja po zajmovima	-	10.230	-	-	-	10.230
Vrijednosni papiri	-	2.793	-	-	-	2.793
Novac i novčani ekvivalenti	-	584	-	-	-	584
		22.305	-	-	-	22.305

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospelja u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima i bez prisile ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2018. te 31. prosinca 2017. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2018.

*(Svi iznosi izraženi su u kunama)***24. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)****Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)**

				2018.
Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.076	174	11	2.261
Ulaganja u nekretnine	-	-	50.011	50.011
				2017.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.625	174	11	2.809
Ulaganja u nekretnine	-	-	28.054	28.054
				2018.
Stanovi Jadran	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.071	174	11	2.256
Ulaganja u nekretnine	-	-	42.385	42.385
				2017.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.620	174	11	2.804
Ulaganja u nekretnine	-	-	20.448	20.448

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)


25. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma izvještaja nije bilo značajnih događaja koji bi zahtijevali usklađenje ili objavu u financijskim izvještajima.

26. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA


Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 30. travnja 2019. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:


Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

30. travnja 2019. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT


Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split