

# Stanovi Jadran

---

## IZVJEŠTAJ POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT za razdoblje od 01.01. do 31.12.2018. godine

U Splitu, 29. siječnja 2019.

## SADRŽAJ IZVJEŠTAJA

---

I.	KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 31.12.2019. GODINE	str. 3
II.	ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU	str. 6
III.	OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI	str. 7
IV.	AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA	str. 8
V.	INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA	str. 8
VI.	PODRUŽNICE DRUŠTVA	str. 8
VII.	FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI	str. 8
VIII.	CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA	str. 9
IX.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	str. 9
X.	IZJAVA UPRAVE	str. 11

## I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 31.12.2019. GODINE

---

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je u 2018. godini ostvarilo 1.835.476 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 445,08 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, koji za 2018. godine iznose 966.003 kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 499,74 %.

Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim приходима iznosi 55,82 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 37,66 %. 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 приходима 2017. godine iznosio je 6,03 %, a 2018. godine iznosio je 3,19 %. 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 991.762 kuna te su za 25,15% 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 19,96 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 41,30%.

Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 22,24%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 32,85 % 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 429.895 kuna, odnosno 212,82 %, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 230.217 kuna, odnosno 616,81 %. Njihov udio u ukupnim rashodima se povećao za 8,25% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 10,27%. U strukturi financijskih rashoda ima 9.559 Kn negativnih tečajnih razlika, dok su troškovi kamata veći za 233.673 kuna zbog realiziranog kredita Agram banke d.d. u svrhu financiranja kupnje zgrade Ploka.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 840.710 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 1.596.484 kuna, što je smanjenje od 755.774 kuna, odnosno 47,33 %. Manji bruto gubitak ostvaren je zbog povećanja prihoda od najma realizacijom projekta zgrade Ploka i financijskih prihoda od dividende Winter.

Temeljem transakcija s povezanim osobama u 2018. godini ostvaren je ukupni neto prihod u iznosu od 99.312 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine ostvaren ukupni neto prihod od 76.012 kuna, što je povećanje od 23,46%.



Ukupna aktiva je 15,64 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 79.191.115 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 23.481.611 kuna, odnosno 47,96 %, 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 21.592.148 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 na udjele u povezanim društvima te na dionice društava koja ne kotiraju. Iznosi 30.359.379 kuna te je za 1.887.693 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 6.570.466 kuna te je manja za 66,33% 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 3.133.020 kuna te bilježe blagi rast u odnosu na početak godine od 87.528 kuna, odnosno 2,87 %. Potraživanja od kupaca iznose 2.440.833 kuna i bilježe smanjenje od 5,95 % u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.356.224 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 12.529.445 kuna. Novac u banci i blagajni iznosi 81.222 kuna i manji je u odnosu na početak godine za 503.832 kuna. Unutar kapitala i rezervi nije došlo do velikih promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 9.669.947 kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 6.359.015 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 smanjile u odnosu na početak godine za 53.886 kuna, odnosno 10,24 %. Ukupna zaduženost društva Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 9.676.324 kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 6.632.420 kuna.

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) je u prvih devet mjeseci 2018. godine ostvarilo 7.989.668 kuna ukupnih prihoda koji su manji za 2,39 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, iznose 7.687.634 kuna, manji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 1,58 %. Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iznosi 98,25 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 95,16 %.

Ostali poslovni prihodi iznose 162.160 kuna. Udio ostalih poslovnih prihoda u ukupnim prihodima prethodne godine iznosio je 0%, a u prvih devet mjeseci 2018. godine 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 3.922.523 kuna te su za 7,2 % 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 5,82 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 43,77 %. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 18,22 %. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 28,83 % 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.

Financijski prihodi su manji za 256.108 kuna, odnosno 64,67 %, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. U strukturi financijskih prihoda pozitivne tečajne razlike predstavljaju minoran iznos od 4.123 Kn. Na konsolidirane financijske prihode najviše utječu naplaćene kamate na dane pozajmice. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 248.796 kuna, odnosno 512,38 %. U strukturi financijskih rashoda negativne tečajne razlike iznose 9.559 Kn, dok su troškovi kamata veći zbog realiziranog kredita Agram Banke u svrhu financiranja kupnje zgrade Ploka.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 1.281.505 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 397.750 kuna, što je povećanje od 883.755 kuna, odnosno 322,18 %. 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 12,13 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 89.085.687 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 20.695.496 kuna, odnosno 34,87 %, u odnosu na početak godine. Dugotrajna nematerijalna imovina se u odnosu na početak godine nije mijenjala zbog novih ulaganja u zaštitne znakove i amortizacija. Materijalna imovina je veća za 21.095.506 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 8.864.589 kuna te je manja za 226,73 % 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 4.349.541 kuna te bilježe rast u odnosu na početak godine od 426.642 kuna, odnosno 10,87 %. Potraživanja od kupaca iznose 3.217.451 kuna i bilježe povećanje od 8,57 % u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.554.847 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 10.719.395 kuna.

Novac u banci i blagajni iznosi 386.529 kuna i manji je u odnosu na početak godine za 1.178.283 kuna. Unutar kapitala i rezervi došlo je do male promjena u odnosu na početak godine i to zvog promjene vrijednosti revalorizacijskih rezervi te akumuliranih prenesenih gubitaka.

Dugoročne obveze iznose 10.807.711 kuna i najvećim dijelom se odnose na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 8.047.774 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 4.599.556 kuna odnosi na obveze za primljene predujmove i prema dobavljačima. Obveze prema dobavljačima su se povećale u odnosu na početak godine za 187.384 kuna, odnosno 21,52 %. Ukupna zaduženost Grupe Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 11.319.737 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.

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 projekatata. 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 Izvještaja.

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).

## **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.

## X. IZJAVA UPRAVE

---

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2018. – 31.12.2018. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja s pripadajućim donesenim financijskim izvještajima za 2018. godinu, daju sljedeću

### IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2018. – 31.12.2018. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini.

Izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja ovog Društva kao Izdavatelja i njegovih društava uključenih u konsolidaciju, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su Izdavatelj i njegova društva izloženi kao cjelina.

Toni Jeličić Purko  
Predsjednik Uprave



**STANOVI JADRAN**  
d.d. SPLIT

Maja Bradić  
Član Uprave



U Splitu, 29. siječnja 2019.



**Prilog 1.**

Razdoblje izvještavanja:

01.01.2018.

do

31.12.2018.

**Tromjesečni finansijski izvještaj poduzetnika TFI-POD**Matični broj (MB): **02182190**Matični broj subjekta (MBS): **060227551**Osobni identifikacijski broj (OIB): **88680117715**Tvrтка izdavateljca: **STANOVI JADRAN d.d.**Poštanski broj i mjesto: **21000** | **SPLIT**Ulica i kućni broj: **Kralja Zvonimira 14/IX**Adresa e-pošte: [info@stanovijadran.com](mailto:info@stanovijadran.com)Internet adresa: [www.stanovijadran.com](http://www.stanovijadran.com)Šifra i naziv općine/grada: **409** | **Split**Šifra i naziv županije: **17** | **Splitsko - dalmatinska** | Broj zaposlenih: **40**

(krajem izvještajnog razdoblja)

Konsolidirani izvještaj: **DA** | Šifra NKD-a: **6810**

Tvrčke subjekata konsolidacije (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

**WINTER d.o.o****Babanovac bb, Travnik, BiH****51-01-0259-08****MEDITERAN GRADNJA d.o.o****Rožat, Rožat gornji 47, 20236 Mokošica****90017849****NOVA NEKRETNINE d.o.o.****Za Gospom 6, 20233 Trsteno****90019408****VILE ORAŠAC d.o.o.****Za Gospom 6, 20233 Trsteno****80607279**

Knjigovodstveni servis: \_\_\_\_\_

Osoba za kontakt: **Katija Barić**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: **021 482 374**

Telefaks: \_\_\_\_\_

Adresa e-pošte: [katija@stanovijadran.com](mailto:katija@stanovijadran.com)Prezime i ime: **Toni Jeličić Purko**

(osoba ovlaštene za zastupanje)

**Dokumentacija za objavu:**

1. Finansijski izvještaji (bilanca, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom tijeku, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz finansijske izvještaje)
2. Međuizvještaj posloводства,
3. Izjavu osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja izdavatelja.

**STANOVI JADRAN**  
M.P.  
d.d. SPLIT  
(potpis osobe ovlaštene za zastupanje)

**BILANCA**  
stanje na dan 31.12.2018.

Obveznik: <b>_STANOVI JADRAN d.d.</b>			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>		
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (003+010+020+029+033)</b>	<b>002</b>	59.350.476	80.045.972
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (004 do 009)	<b>003</b>	134.625	134.928
1. Izdaci za razvoj	<b>004</b>		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	<b>005</b>	134.625	134.928
3. Goodwill	<b>006</b>		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	<b>007</b>		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	<b>008</b>		
6. Ostala nematerijalna imovina	<b>009</b>		
II. MATERIJALNA IMOVINA (011 do 019)	<b>010</b>	56.406.418	77.501.924
1. Zemljište	<b>011</b>	2.051.226	2.025.000
2. Građevinski objekti	<b>012</b>	25.752.899	25.013.544
3. Postrojenja i oprema	<b>013</b>	24.065	200.822
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	<b>014</b>	523.968	598.119
5. Biološka imovina	<b>015</b>		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	<b>016</b>		
7. Materijalna imovina u pripremi	<b>017</b>		
8. Ostala materijalna imovina	<b>018</b>		
9. Ulaganje u nekretnine	<b>019</b>	28.054.260	49.664.439
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (021 do 028)	<b>020</b>	2.809.433	2.409.120
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>021</b>	0	0
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>022</b>		
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>023</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>024</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>025</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>026</b>		148.549
7. Ostala dugotrajna financijska imovina	<b>027</b>	2.809.433	2.249.571
8. Ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	<b>028</b>		11.000
IV. POTRAŽIVANJA (030 do 032)	<b>029</b>	0	0
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>030</b>		
2. Potraživanja po osnovi prodaje na kredit	<b>031</b>		
3. Ostala potraživanja	<b>032</b>		
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	<b>033</b>		
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (035+043+050+058)</b>	<b>034</b>	20.099.107	8.864.589
I. ZALIHE (036 do 042)	<b>035</b>	337.154	573.672
1. Sirovine i materijal	<b>036</b>	337.154	491.829
2. Proizvodnja u tijeku	<b>037</b>		
3. Gotovi proizvodi	<b>038</b>		
4. Trgovačka roba	<b>039</b>		81.843
5. Predujmovi za zalihe	<b>040</b>		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	<b>041</b>		
7. Biološka imovina	<b>042</b>		
II. POTRAŽIVANJA (044 do 049)	<b>043</b>	3.922.899	4.349.541
1. Potraživanja od povezanih poduzetnika	<b>044</b>	0	0
2. Potraživanja od kupaca	<b>045</b>	2.963.475	3.217.451
3. Potraživanja od sudjelujućih poduzetnika	<b>046</b>		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	<b>047</b>		0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	<b>048</b>	485.744	459.887
6. Ostala potraživanja	<b>049</b>	473.680	672.203
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (051 do 057)	<b>050</b>	14.274.242	3.554.847
1. Udjeli (dionice) kod povezanih poduzetnika	<b>051</b>		
2. Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	<b>052</b>	0	0
3. Sudjelujući interesi (udjeli)	<b>053</b>		
4. Zajmovi dani poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>054</b>		
5. Ulaganja u vrijednosne papire	<b>055</b>		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično	<b>056</b>	14.274.242	3.554.847
7. Ostala financijska imovina	<b>057</b>		
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	<b>058</b>	1.564.812	386.529
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</b>	<b>059</b>	776	175.126
<b>E) UKUPNO AKTIVA (001+002+034+059)</b>	<b>060</b>	79.450.359	89.085.687
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>061</b>		



<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (063+064+065+071+072+075+078)</b>	<b>062</b>	72.480.467	70.230.202
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	<b>063</b>	76.248.000	76.248.000
II. KAPITALNE REZERVE	<b>064</b>		
III. REZERVE IZ DOBITI (066+067-068+069+070)	<b>065</b>	3.357.629	3.357.629
1. Zakonske rezerve	<b>066</b>		
2. Rezerve za vlastite dionice	<b>067</b>		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	<b>068</b>		
4. Statutarne rezerve	<b>069</b>		
5. Ostale rezerve	<b>070</b>	3.357.629	3.357.629
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	<b>071</b>	-430.465	-1.024.349
V. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (073-074)	<b>072</b>	-9.654.132	-11.221.009
1. Zadržana dobit	<b>073</b>		
2. Preneseni gubitak	<b>074</b>	9.654.132	11.221.009
VI. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (076-077)	<b>075</b>	-594.483	-620.096
1. Dobit poslovne godine	<b>076</b>		
2. Gubitak poslovne godine	<b>077</b>	594.483	620.096
VII. MANJINSKI INTERES	<b>078</b>	3.553.918	3.490.027
<b>B) REZERVIRANJA (080 do 082)</b>	<b>079</b>	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	<b>080</b>		
2. Rezerviranja za porezne obveze	<b>081</b>		
3. Druga rezerviranja	<b>082</b>		
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (084 do 092)</b>	<b>083</b>	3.856.617	10.807.711
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>084</b>		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>085</b>		
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>086</b>	3.856.617	10.807.711
4. Obveze za predujmove	<b>087</b>		
5. Obveze prema dobavljačima	<b>088</b>		
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>089</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>090</b>		
8. Ostale dugoročne obveze	<b>091</b>		
9. Odgođena porezna obveza	<b>092</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (094 do 105)</b>	<b>093</b>	3.094.414	8.047.774
1. Obveze prema povezanim poduzetnicima	<b>094</b>	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično	<b>095</b>	1.433.429	1.241.728
3. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	<b>096</b>	46.077	512.026
4. Obveze za predujmove	<b>097</b>	165.518	4.599.556
5. Obveze prema dobavljačima	<b>098</b>	870.612	1.057.996
6. Obveze po vrijednosnim papirima	<b>099</b>		
7. Obveze prema poduzetnicima u kojima postoje sudjelujući interesi	<b>100</b>		
8. Obveze prema zaposlenicima	<b>101</b>	120.085	162.922
9. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	<b>102</b>	403.770	360.660
10. Obveze s osnovne udjela u rezultatu	<b>103</b>		65.309
11. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	<b>104</b>		
12. Ostale kratkoročne obveze	<b>105</b>	54.923	47.577
<b>E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>106</b>	18.861	0
<b>F) UKUPNO – PASIVA (062+079+083+093+106)</b>	<b>107</b>	79.450.359	89.085.687
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>108</b>		
<b>DODATAK BILANCI (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE</b>			
1. Pripisano imateljima kapitala matice	<b>109</b>	68.926.549	66.740.175
2. Pripisano manjinskom interesu	<b>110</b>	3.553.918	3.490.027

Napomena 1.: Dodatak bilanci popunjavaju poduzetnici koji sastavljaju konsolidirane financijske izvještaje.

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.10.18. do 31.12.18.

Obveznik: STANOVI JADRAN d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje		Tekuće razdoblje	
		Kumulativno	Tromjesečje	Kumulativno	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (112+113)</b>	<b>111</b>	7.789.000	1.942.520	7.849.794	1.810.437
1. Prihodi od prodaje	112	7.789.000	1.942.520	7.687.634	1.728.705
2. Ostali poslovni prihodi	113	0	0	162.160	81.732
<b>II. POSLOVNI RASHODI (115+116+120+124+125+126+129+130)</b>	<b>114</b>	8.522.401	2.116.211	8.962.046	2.716.607
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	115				
2. Materijalni troškovi (117 do 119)	116	4.226.751	966.403	3.922.523	1.074.653
a) Troškovi sirovina i materijala	117	2.055.127	596.383	1.963.062	514.381
b) Troškovi prodane robe	118		0	18.288	416
c) Ostali vanjski troškovi	119	2.171.624	370.020	1.941.173	559.856
3. Troškovi osoblja (121 do 123)	120	2.185.956	588.029	2.584.334	689.380
a) Neto plaće i nadnice	121	1.314.424	351.755	1.549.896	412.818
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	122	630.442	172.061	751.323	200.280
c) Doprinosi na plaće	123	241.090	64.213	283.115	76.282
4. Amortizacija	124	1.097.988	289.173	1.223.426	453.396
5. Ostali troškovi	125	961.680	228.595	1.116.950	523.998
6. Vrijednosno usklađivanje (127+128)	126	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine (osim financijske imovine)	127				
b) kratkotrajne imovine (osim financijske imovine)	128				
7. Rezerviranja	129				
8. Ostali poslovni rashodi	130	50.026	44.011	114.813	-24.820
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (132 do 136)</b>	<b>131</b>	395.982	199.517	139.874	-143.135
1. Kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima	132	0			
2. Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s	133	340.061	199.517	137.613	19.332
3. Dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa	134				
4. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	135				
5. Ostali financijski prihodi	136	55.921	0	2.261	-162.467
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (138 do 141)</b>	<b>137</b>	60.331	11.563	309.127	137.031
1. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi s povezanim poduzetnicima	138				
2. Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama	139	60.295	11.563	287.586	115.490
3. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	140				
4. Ostali financijski rashodi	141	36	0	21.541	21.541
<b>V. UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>142</b>				
<b>VI. UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA</b>	<b>143</b>				
<b>VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI</b>	<b>144</b>				
<b>VIII. IZVANREDNI - OSTALI RASHODI</b>	<b>145</b>				
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (111+131+142 + 144)</b>	<b>146</b>	8.184.982	2.142.037	7.989.668	1.667.302
<b>X. UKUPNI RASHODI (114+137+143 + 145)</b>	<b>147</b>	8.582.732	2.127.774	9.271.173	2.853.638
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (146-147)</b>	<b>148</b>	-397.750	14.263	-1.281.505	-1.186.336
1. Dobit prije oporezivanja (146-147)	149	0	14.263	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (147-146)	150	397.750	0	1.281.505	1.186.336
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>151</b>	76.860	76.860		
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (148-151)</b>	<b>152</b>	-474.610	-62.597	-1.281.505	-1.186.336
1. Dobit razdoblja (149-151)	153	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (151-148)	154	474.610	62.597	1.281.505	1.186.336
<b>DODATAK RDG-u (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	155	-594.483	-1.082.293	-1.310.657	-1.127.922
2. Pripisana manjinskom interesu	156	119.873	119.873	29.152	-58.414
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (= 152)</b>	<b>157</b>	-474.610	572.527	-1.281.505	-1.186.336
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (159 do 165)</b>	<b>158</b>	-509.605	-493.277	-548.858	-115.951
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	159				
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i	160				
3. Dobit ili gubitak s osnove ponovnog vrednovanja financijske	161	-509.605	-493.277	-548.858	-115.951
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	162				
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	163				
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku pridruženih poduzetnika	164				
7. Aktuarski dobiti/gubici po planovima definiranih primanja	165				
<b>III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA</b>	<b>166</b>				
<b>IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK</b>	<b>167</b>	-509.605	-493.277	-548.858	-115.951
<b>V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (157+167)</b>	<b>168</b>	-984.215	79.250	-1.830.363	-1.302.287
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjava poduzetnik koji sastavlja konsolidirani financijski izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>					
1. Pripisana imateljima kapitala matice	169	-1.104.088	434.624	-1.859.515	-1.015.677
2. Pripisana manjinskom interesu	170	119.873	65.258	29.152	-286.610



**IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.18. do 31.12.18.

Obveznik: STANOVI JADRAN d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodno razdoblje	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Dobit prije poreza	001	-594.483	-620.096
2. Amortizacija	002	1.097.988	1.223.426
3. Povećanje kratkoročnih obveza	003	0	4.934.499
4. Smanjenje kratkotrajnih potraživanja	004	4.143.422	0
5. Smanjenje zaliha	005	34.711	0
6. Ostalo povećanje novčanog tijeka	006	28.659.810	0
<b>I. Ukupno povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (001 do 006)</b>	<b>007</b>	<b>33.341.448</b>	<b>5.537.829</b>
1. Smanjenje kratkoročnih obveza	008	10.988.738	0
2. Povećanje kratkotrajnih potraživanja	009	0	600.992
3. Povećanje zaliha	010	0	236.518
4. Ostalo smanjenje novčanog tijeka	011	0	1.630.169
<b>II. Ukupno smanjenje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti (008 do 011)</b>	<b>012</b>	<b>10.988.738</b>	<b>2.467.679</b>
<b>A1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>013</b>	<b>22.352.710</b>	<b>3.070.150</b>
<b>A2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD POSLOVNIH</b>	<b>014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	015	0	0
2. Novčani primici od prodaje vlasničkih i dužničkih instrumenata	016	0	400.313
3. Novčani primici od kamata	017	0	0
4. Novčani primici od dividendi	018	0	0
5. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	019	0	0
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (015 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>0</b>	<b>400.313</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	4.756.576	22.319.235
2. Novčani izdaci za stjecanje vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	022	16.547.703	0
3. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	023	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (021 do 023)</b>	<b>024</b>	<b>21.304.279</b>	<b>22.319.235</b>
<b>B1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD INVESTICIJSKIH</b>	<b>026</b>	<b>21.304.279</b>	<b>21.918.922</b>
<b>AKTIVNOSTI (024-020)</b>			
<b>NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI</b>			
1. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	027	0	0
2. Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	028	0	17.670.489
3. Ostali primici od financijskih aktivnosti	029	0	0
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (027 do 029)</b>	<b>030</b>	<b>0</b>	<b>17.670.489</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita i obveznica	031	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	032	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	033	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica	034	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	035	0	0
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (031 do 035)</b>	<b>036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C1) NETO POVEĆANJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>037</b>	<b>0</b>	<b>17.670.489</b>
<b>AKTIVNOSTI (030-036)</b>			
<b>C2) NETO SMANJENJE NOVČANOG TIJEKA OD FINACIJSKIH</b>	<b>038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVNOSTI (036-030)</b>			
Ukupno povećanje novčanog tijeka (013 – 014 + 025 – 026 + 037 – 038)	039	1.048.431	0
Ukupno smanjenje novčanog tijeka (014 – 013 + 026 – 025 + 038 – 037)	040	0	1.178.283
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	041	516.381	1.564.812
Povećanje novca i novčanih ekvivalenata	042	22.352.710	20.740.639
Smanjenje novca i novčanih ekvivalenata	043	21.304.279	21.918.922
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	044	1.564.812	386.529

### IZVJESTAJ O PROMJENAMA KAPITALA

za razdoblje od 1/1/2018 do 12/31/2018

Naziv pozicije 1	AOP oznaka 2	Prethodna godina 3	Tekuća godina 4
1. Upisani kapital	001	76.248.000	76.248.000
2. Kapitalne rezerve	002		
3. Rezerve iz dobiti	003	3.357.629	3.357.629
4. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	004	-6.220.087	-7.069.573
5. Dobit ili gubitak tekuće godine	005	-474.610	-1.281.505
6. Revalorizacija dugotrajne materijalne imovine	006	0	
7. Revalorizacija nematerijalne imovine	007		
8. Revalorizacija financijske imovine raspoložive za prodaju	008	-430.465	-1.024.349
9. Ostala revalorizacija	009		
<b>10. Ukupno kapital i rezerve (AOP 001 do 009)</b>	<b>010</b>	72.480.467	70.230.202
11. Tečajne razlike s naslova neto ulaganja u inozemno poslovanje	011		
12. Tekući i odgođeni porezi (dio)	012		
13. Zaštita novčanog tijeka	013		
14. Promjene računovodstvenih politika	014		
15. Ispravak značajnih pogrešaka prethodnog razdoblja	015		
16. Ostale promjene kapitala	016		
<b>17. Ukupno povećanje ili smanjenje kapitala (AOP 011 do 016)</b>	<b>017</b>	0	0
17 a. Pripisano imateljima kapitala matice	018	68.926.549	66.740.175
17 b. Pripisano manjinskom interesu	019	3.553.918	3.490.027

Stavke koje umanjuju kapital upisuju se s negativnim predznakom

Podaci pod AOP oznakama 001 do 009 upisuju se kao stanje na datum bilance



## Bilješke uz financijske izvještaje

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 projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. Društvu te pripajanje

temelnog 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:

Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.

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:

Tvrtko Brajković, član

Ante Jelčić, član

Katija Barić, član

Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika

Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik

Tvrtke subjekata konsolidacije:

1. Winter d.o.o., Travnik, BiH - 89%

2. Nova Nekretnine d.o.o., Trsteno, Dubrovnik - 78%

3. Vile Orašac d.o.o., Trsteno, Dubrovnik - 100%

4. Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica, Dubrovnik - 93%