

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Godišnje izvješće za godinu završenu
31. prosinca 2019. godine

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Izvešće posloводства	1-9
Odgovornosti Uprave za financijske izvještaje	10
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	11-12
Izvešće neovisnog revizora	13-18
Izveštaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	19
Izveštaj o financijskom položaju	20-23
Izveštaj o promjenama vlasničke glavnice	24-25
Izveštaj o novčanim tokovima	26-27
Bilješke uz financijske izvještaje	28-77

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je u 2019. godini ostvarilo 6.313 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su veći za 512% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, koji za 2019. godine iznose 6.203 tisuća kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 501%.

Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iz poslovanja iznosi 98% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 100%. Ostali poslovni prihodi sastoje se od neto dobiti od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 1.288 tisuća kuna te udjela u dobiti podružnica u iznosu od 709 tisuća kuna. Financijski prihodi u ovoj godini iznose 90 tisuća kuna.

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100 % prihoda, dok se na inozemnom tržištu trenutno ne ostvaruje prihod od prodaje. Ova struktura u 2019. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2018. godine.

Materijalni troškovi iznose 1.029 tisuća kuna te su za 1,34% 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 11,79% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 30,39%.

Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 23,57%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 28,8% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 31,9%. Društvo nema troška vrijednosnog usklađivanja imovine te se navedeno nije promijenilo 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 rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 184 tisuće kuna. Njihov udio u ukupnim rashodima iznosi 13%. U strukturi financijskih rashoda 472 tisuće kuna čine negativne tečajne razlike te troškovi kamata za primljene kredite za projekte Ploka i Peškarija i gubitka od prodaje dionica.

Bruto dobitak (dobitak prije oporezivanja) iznosi 4.528 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine bruto gubitak iznosio 1.427 tisuća kuna. Dobitak je ostvaren zbog povećanja prihoda od najma realizacijom projekta zgrade Ploka te prihoda od prodaje realizacijom projekta Peškarija.

Ukupna aktiva je 11% veća u odnosu na početak godine te iznosi 90.460 tisuća kuna. Dugotrajna imovina veća je za 9.035 tisuća kuna, odnosno 12% veća u odnosu na početak godine. Dugotrajna nematerijalna imovina je veća u odnosu na početak godine za 3 tisuće kuna. Nekretnine, postrojenja i oprema te ulaganje u nekretnine veće su za 7.444 tisuća kuna u odnosu na početak godine što se odnosi na ulaganje u projekt stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE (NASTAVAK)

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom na udjele u povezanim društvima te na dionice društava koja ne kotiraju. Iznosi 33.731 tisuće kuna te je za 1.705 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine na što je utjecala prodaja društva Mediteran gradnja d.o.o. i pripajanje udjela i projekta društvu Nova nekretnine d.o.o. Kratkotrajna imovina iznosi 6.817 tisuća kuna u odnosu na 6.785 tisuća kuna u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine potraživanja (koja uključuju i ostala potraživanja) su manja u odnosu na početak godine, novac također bilježi pad. Ukupna kratkotrajna potraživanja iznose 3.094 tisuća kuna te bilježe pad u odnosu na početak godine od 223 tisuće kuna, odnosno 7%. Potraživanja od kupaca iznose 2.869 tisuća kuna i bilježe povećanje od 14% u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.715 tisuća kuna što se odnosi na kratkotrajne dane zajmove. U odnosu na 31.12.2018. godine financijska imovina se povećala za 326 tisuća kuna. Novac u banci i blagajni iznosi 8 tisuća kuna i manji je u odnosu na početak godine za 71 tisuću kuna. Unutar kapitala i rezervi nije došlo do velikih promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 15.169 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Agram banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 5.774 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 3.020 tisuća kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od Agram banke. Obveze prema dobavljačima su se povećale u odnosu na početak godine za 819 tisuća kuna. Ukupna zaduženost društva Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 18.189 tisuća kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 7.319 tisuća kuna.

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva (Grupa) je u 2019. godini ostvarilo 6.290 tisuća kuna ukupnih prihoda iz poslovanja koji su manji za 20% u odnosu na isti period prethodne godine. Prihodi od prodaje iznose 6.180 tisuća kuna, te su manji u odnosu na isti period prethodne godine za 21%. Jedan od razloga smanjenja prihoda je zbog tog što je podružnica Winter pokazana u Izvješćaju o dobiti u gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u sklopu jedne linije: „Rezultat skupine za otuđenje“.

Ostali poslovni prihodi sastoje se od neto dobiti od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 1.130 tisuća kuna te financijski prihodi od 93 tisuće kuna.

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu u 2019. godini nisu ostvarili prihodi.

Materijalni troškovi iznose 1.033 tisuće kuna te su za 74% manji u odnosu na isti period prethodne godine. S obzirom da poslovni rashodi bilježe postotni pad, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima iznosi 30,36%. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isti period prethodne godine smanjili za 62%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 28,66% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 28,63%. Jedan od razloga smanjenja troškova je zbog tog što je podružnica Winter pokazana u Izvješćaju o dobiti u gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti u sklopu jedne linije: „Rezultat skupine za otuđenje“.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE (NASTAVAK)

Financijski prihodi su manji za 91 tisuću kuna, odnosno 49%, u odnosu na isti period prethodne godine. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 195 tisuća kuna, odnosno 67%

Bruto dobit (dobit prije oporezivanja) iznosi 3.625 tisuća kuna, dok je u istom periodu prethodne godine bruto gubitak iznosio 1.828 tisuća kuna, što je povećanje od 5.453 tisuće kuna, odnosno 298%. Bruto dobit je ostvarena zbog završetka projekta u Šibeniku i zbog realizacije prodaje stanova unutar stambene objekta Peškarija.

Ukupna aktiva je 9 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 97.634 tisuća kuna. Dugotrajna imovina manja je za 18.770 tisuća kuna, odnosno 23%, u odnosu na početak godine. Materijalna imovina je manja za 19.727 tisuća kuna u odnosu na početak godine.

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom dionice društava koja ne kotiraju, osim FMPS-R-A i VART -R-1 te iznosi 3.266 tisuća kuna te je za 1.005 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine na što je prvenstveno utjecalo usklađenje vrijednosti dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 36.212 tisuća kuna te je veća za 298% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine zalihe, potraživanja i novac su manji u odnosu na početak godine. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 2.974 tisuća kuna te bilježe pad u odnosu na početak godine od 1.584 tisuća kuna, odnosno 35%.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.715 tisuća kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2018. godine financijska imovina se povećala za 128 tisuća kuna.

Novac u banci i blagajni iznosi 9 tisuća kuna i manji je u odnosu na početak godine za 376 tisuća kuna.

Dugoročne obveze iznose 15.169 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Agram banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 7.985 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 2.956 tisuća kuna odnosi na obveze za primljene kredite. Ukupna zaduženost Grupe Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 18.125 tisuća kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 5.580 tisuća kuna.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE (NASTAVAK)

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je realiziralo kupoprodaju tri stana u stambeno – poslovnom kompleksu „Peškarija“ što je najznačajnije utjecalo na povećanje poslovnih prihoda te ostvarenje dobiti u trećem kvartalu 2019. godine. Dodatno, na povećanje ukupnih poslovnih prihoda je utjecao i prihod od dnevnog najma poslovnog apartmana i zakupa ostalih poslovnih prostora u „Centar Ploka“ u Splitu. U isto vrijeme, materijalni troškovi su porasli zbog troškova prodane robe, dok su troškovi zaposlenih viši nego za isti period prošle godine zbog povećanja broja radnika radi ubrzanja završetka radova, te pripreme za sljedeći projekt. Društvo ima još uvijek obaveze za primljene predujmove koje se odnose na sklopljene predugovore o kupoprodaji čija se realizacija očekuje uskoro.



Prihodi
6.313 tisuća HRK



Materijalni troškovi
1.029 tisuća HRK



Troškovi zaposlenih
975 tisuća HRK



Dobit razdoblja
4.528 tisuća HRK



Aktiva
90.460 tisuća HRK



Obveze
20.943 tisuća HRK

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

Društvo Stanovi Jadran d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine u svojem vlasništvu je imalo sljedeća ovisna društva:

	31.12.2019. Udjel u kapitalu	31.12.2018. Udjel u kapitalu
Vile Orašac d.o.o.	100%	100%
Mediteran Gradnja d.o.o.	-	93%
Winter d.o.o.	89%	89%
Nova Nekretnine d.o.o.	85,4%	78%

U 2019. godini društvo Mediteran gradnja d.o.o. je bio sudionikom statusne promjene odvajanja s preuzimanjem pri čemu je društvo Nova Nekretnine d.o.o. preuzelo dio imovine, obveza i pravnih odnosa od društva Mediteran gradnja d.o.o. Navedeno je dovelo do preraspodjele udjela koje je Društvo imalo u Mediteran gradnji d.o.o. do datuma odvajanja.

Društvo je tijekom 2019. godine nastavilo s ulaganjima u sljedeće projekte:

- Hotel Armerun, Šibenik
- Projekt Ilica, Zagreb
- Projekt Svačićev Trg, Zagreb
- Projekt Lovinac, Lovinac

Tijekom 2019. godine Društvo je kao investitor stambeno-poslovnog objekta u Šibeniku ishodovalo je uporabne dozvole, provelo etažiranje objekta te uspješno realiziralo kupoprodajne ugovore s nekoliko kupca pri čemu se očekuje daljnja realizacija preostalih ugovora.

Društvo je nastavilo s investicijom u Hotel „Armerun“ te su do dana pisanja izvještaja urađeni svi armirano betonski radovi i dio instalacijskih radova. Uprava Društva očekuje otvaranje hotela u toku ljetne sezone 2021. godine.

Nekretnine koje su u stopostotnom ili većinskom vlasništvu Društva stavljene su na prodaju te je Uprava Društva održala nekoliko sastanaka s potencijalnim kupcima za iste.

Društvo „Mediteran gradnja d.o.o.“ je odvojeno te prodano trećoj osobi, dok je društvo „Nova Nekretnine d.o.o.“ kao društvo preuzimatelj preuzelo dio imovine, obaveza i pravnih odnosa. „Nova Nekretnine d.o.o.“ je kupilo jednu česticu zemljišta od Društva radi lakšeg ishoda građevinske dozvole te same realizacije investicije.

Nakon izvještajnog razdoblja, Društvo je prodalo 89% udjela u tvrtki „Winter d.o.o.“ za 8.455 tisuća BAM (protuvrijednost u HRK je 32.213 tisuća kuna) te ostvarilo dobit od 11.791 tisuća kuna.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Buduće potencijalne obveze Društva i njegovih Ovisnih Društava odnose se uglavnom na ulaganja u već započete projekte u izgradnji.

Uprava Društva traži lokacije na kojima bi nastavila s prezentiranom strategijom u Prospektu uz aktivno pronalaženje rješenja za trenutno neoperativnu imovinu.

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.

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. OVISNA DRUŠTVA

Kao što je navedeno u bilješci 16 uz priložene financijske izvještaje, Društvo je na dan 31. prosinca 2019. godine imalo slijedeće podružnice:

- Vile Orašac d.o.o.
- Winter d.o.o.
- Nova Nekretnine d.o.o.

VII. FINACIJSKI 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 čiji dioničar Jadran Kapital d.d., ujedno i najveći pojedinačni dioničar ovog Društva. Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine je skupštinskom odlukom 29.04.2019. godine u likvidaciji kada su imenovani likvidatori.

Dodatni detalji vezani uz financijske instrumente i s njima povezane rizike mogu se pronaći u bilješci 26 uz priložene financijske izvještaje.

VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINACIJSKIM 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.

Ciljevi i politike upravljanja rizicima opisani su detaljno u bilješci 26 uz priložene financijske izvještaje. Osim ciljeva i politika upravljanja ovim rizicima, Društvo je u svojem poslovanju izloženo slijedećim rizicima:

Tržišni rizik u nekretninama

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi 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.

VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA (NASTAVAK)

Tržišni rizik u turizmu

Turizam kao vrlo specifična gospodarska grana povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju-višu 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 i realizacija noćenja na konkurentnim tržištima. Uz to, opasnost turizmu prijeti i iz globalne krize u zdravstvu kao i slabija ekonomska moć u svijetu.

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. Dodatno, Uprava vjeruje kako su cijene na vrhuncu zbog nedostatka radne snage te kako bi iste mogle pasti u 2020. godini.

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 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.

VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA (NASTAVAK)

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. Nakon prodaje financijske imovine, Uprava planira smanjiti obaveze i nastaviti s investicijskim aktivnostima.

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. Zbog trendova u svijetu, Uprava smatra kako je potrebno umanjiti ovaj rizik vraćanjem dijela obaveza.


Kreditni rizik

Društvo ne kreditira izvođače radova ni najmprimce, a svi su poslovi i najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja. Društvo je i samo izloženo kreditnom riziku, uredno podmiruje kredite prema poslovnim bankama i planira prodajom nekretnina dodatno smanjiti svoju izloženost kreditima prema kreditnim institucijama. Zbog trendova u svijetu, Uprava smatra kako je potrebno umanjiti ovaj rizik vraćanjem dijela obveza. Za više detalja vezano uz trendove i COVID 19, molimo pogledati bilješku 27.

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

16. srpnja 2020. godine

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

16. srpnja 2020. godine

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja

Temeljem članka 272.p, a u vezi sa člankom 250.a stavkom 4. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19, dalje u tekstu: ZTD) te članka 22. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 78/15, 134/15, 120/16 i 116/18), Uprava trgovačkoga društva Stanovi Jadran d.d., Split, Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715 (dalje u tekstu: Društvo), dana 16. srpnja 2020. godine, daje sljedeću

KONSOLIDIRANU IZJAVU o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja

1. Društvo dobrovoljno primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja kojega su zajednički izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. (dalje u tekstu: Kodeks), a koji kodeks je javno dostupan na službenim stranicama Zagrebačke burze d.d. (www.zse.hr).

2. U prošloj godini Društvo je u bitnome primjenjivalo preporuke utvrđene Kodeksom, objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima te objava kojih informacija je prvenstveno u interesu dioničara Društva. Nadzorni odbor Društva nije osnovao komisiju za imenovanja, komisiju za nagrađivanje i komisiju za reviziju, a iz razloga što Nadzorni odbor Društva zbog dovoljnog broja svojih članova sam obavlja poslove iz nadležnosti navedenih povjerenstava, a ujedno, prema Zakonu o reviziji, u Društvu djeluje i Revizijski odbor.

Detaljna obrazloženja vezana uz manja odstupanja od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo iznosi u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja, koji objavljuje na službenim stranicama Društva (www.stanovijadran.hr) te dostavlja Zagrebačkoj burzi d.d.

Društvo planira tijekom 2020. godine svoje poslovanje i rezultate poslovanja i dalje činiti transparentnima i dostupnima javnosti.

3. Nadzor nad vođenjem poslova Društva provodi Nadzorni odbor u skladu sa odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uloga Nadzornog odbora također je regulirana Statutom Društva. Članovi Nadzornog odbora redovito dobivaju detaljne informacije o upravljanju i radu Društva kako bi mogli učinkovito ispunjavati svoju nadzornu ulogu. Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru vođenja poslova podnosi se Glavnoj skupštini.

Revizijski odbor Društva djeluje kao samostalni odbor. Revizijski odbor pruža podršku Nadzornom odboru i Upravi Društva u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskog izvješćivanja i kontrole Društva.

Revizijski odbor na dan 31. prosinca 2019. godine sastoji se od 4 člana:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik Nadzornog odbora
2. Tvrtko Brajković, član Nadzornog odbora
3. Katija Barić, član Nadzornog odbora
4. Mladen Maleš, nezavisni član Revizijskog odbora

Društvo primjenjuje Pravila o primjeni računovodstvene politike, a kojim pravilima su uređena primjena postupka i tehnika u iskazivanju imovine, obveza, glavnice, prihoda, rashoda i financijskog rezultata Društva u temeljnim financijskim izvješćima.

Opis osnovnih obilježja upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje sadržan je u bilješkama uz godišnja financijska izvješća pod nazivom „Izloženost rizicima i upravljanje rizicima“, a što se sve objavljuje sukladno pozitivnim propisima.

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (nastavak)

4. Najveći dioničari, sa stanjem na dan 31. prosinca 2019. godine, su:

Red. br.	Dioničar	Postotak udjela (%)
1.	Jadran kapital d.d.	60,21
2.	Addiko Bank d.d. / PBZ CO OMF – kategorija B – Skrbnički račun	26,23
3.	HPB d.d. / Fond za financiranje razgradnje nek. – Skrbnički račun	13,12
4.	Addiko Bank d.d. / PBZ CO OMF – kategorija A – Skrbnički račun	0,45

Pravo glasa dioničara Društva nije ograničeno na određeni postotak ili broj glasova niti postoje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava glasa. Svaka redovna dionica daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini. Društvo je ovlašteno izdavati redovite dionice na ime kao i izdavati i druge vrste i rodove dionica u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i Statutom Društva. Odluku o izdavanju dionica, sukladno članku 172. ZTD-a, donosi Glavna skupština, a u skladu sa Statutom Društva. Prava i obveze Društva koja proizlaze iz stjecanja vlastitih dionica ostvaruju se u skladu s odredbama ZTD-a te sukladno tome Društvo može stjecati vlastite dionice na temelju ovlasti Glavne skupštine za njihovo stjecanje. Izmjene i dopune Statuta Društva donose se na način utvrđen ZTD-om.

Glavna skupština Društva djeluje te ima ovlaštenja, a i dioničari ostvaruju svoja prava, u skladu s odredbama ZTD-a te drugih mjerodavnih propisa.

5. Uprava Društva sastavljena je od dva člana. Funkciju predsjednika uprave Društva obavlja gospodin Toni Jeličić-Purko, a funkciju člana uprave Društva obavlja gospođa Maja Bradić. Članovi uprave vode poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost te pojedinačno zastupaju društvo, a pojedine poslove, određene člankom 28. Statuta Društva (stjecanje, otuđenje ili opterećenje nekretnina, osnivanje novih društava, otuđenje i stjecanje dionica i udjela drugih trgovačkih društava, izdavanje obveznica i dr.) te u drugim slučajevima, kada je to propisano zakonom, Statutom Društva ili odlukom Nadzornoga odbora, ovlašteni su poduzimati samo uz prethodnu suglasnost Nadzornoga odbora. Upravu imenuje i opoziva Nadzorni odbor na vrijeme od pet godina.


Nadzorni odbor je sastavljen od tri člana (do 9.8.2019. – 5 članova), a djeluje u sastavu:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
2. Tvrtko Brajković, član
3. Katija Barić, član

Uprava Društva vrši izbor i razrješenje sva tri člana nadzornog odbora. Nadzorni odbor djeluje kao kolegijalno tijelo na sjednicama koje se održavaju najmanje jednom tromjesečno, a na kojima raspravlja i odlučuje o svim pitanjima iz svoje nadležnosti propisane ZTD-om i Statutom Društva. Odluke Nadzornog odbora donose se većinom danih glasova osim u slučajevima kada je Statutom Društva za donošenje odluke predviđeno što drugo.

6. Sukladno odredbama članka 250.a stavka 4. i članka 272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio Godišnjega izvješća o stanju Društva za 2019. godinu.

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

16. srpnja 2020. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Stanovi Jadran d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d („Društvo“) i ovisnih društava (zajedno: „Grupa“), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju Društva i Grupe na 31. prosinca 2019. godine, 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 2019. godine 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.

Isticanje pitanja

Skrećemo pažnju na bilješku 3. Temeljne računovodstvene politike - „Usporedni podaci i prepravljane početnih stanja“, koja opisuje prirodu i učinke ispravljanja grešaka iz prethodnih razdoblja na priložene financijske izvještaje. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

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.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

Ključna revizijska pitanja (nastavak)

Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	Kako smo pristupili ključnom revizijskom pitanju tijekom naše revizije
<p><i>Za računovodstvene politike vidjeti bilješku 3. Za dodatne informacije vezane uz identificirano ključno revizijsko pitanje, vidjeti bilješku 15 uz financijske izvještaje.</i></p>	
<p>Sukladno Međunarodnom računovodstvenom standardu 40 – „Ulaganja u nekretnine“, ulaganja u nekretnine predstavljaju imovinu čija je namjena ostvarivanje najma ili držanje s ciljem povećanja njene vrijednosti. S obzirom da gospodarski uvjeti na tržištu u velikoj mjeri utječu na kretanje vrijednosti takvih nekretnina, Uprava je dužna redovito provoditi ispitivanje nadoknadivosti ovakve imovine, u skladu sa zahtjevima Međunarodnog računovodstvenog standarda 36 – „Umanjenje imovine“.</p>	<p>Kako bismo odgovorili na rizike povezane s umanjem vrijednosti ulaganja u nekretnine, identificirane kao ključno revizijsko pitanje, dizajnirali smo revizijske postupke koji su nam omogućili pribavljanje dostatnih primjerenih revizijskih dokaza za naš zaključak o tom pitanju.</p> <p>Proveli smo sljedeće revizijske postupke s obzirom na navedeno područje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • razgovor s Upravom s ciljem dobivanja razumijevanja o procesu ispitivanja nadoknadivosti imovine;
<p>Međunarodni računovodstveni standard 36 – „Umanjenje imovine“, propisuje postupke koje je subjekt dužan primjenjivati kako bi se osiguralo da knjigovodstvena vrijednost imovine nije viša od njezinoga nadoknadivog iznosa. Knjigovodstvena vrijednost imovine je veća od njezinoga nadoknadivog iznosa ako premašuje iznos koji je moguće nadoknaditi uporabom ili prodajom imovine. U tom se slučaju imovina smatra umanjenom i od subjekta se zahtijeva od subjekta da prizna gubitak od umanjenja vrijednosti imovine.</p> <p>Budući da procjenjivanje i određivanje nadoknadivog iznosa imovine zahtijeva korištenje složenih modela te značajne prosudbe Uprave i nezavisnih procjenitelja nekretnina, sami proces može biti izložen potencijalnoj pristranosti. Navedene činjenice navele su nas da zaključimo kako umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine treba biti ključno revizijsko pitanje tijekom naše revizije financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • provjera točnosti i potpunosti podataka iz analitičkih pregleda Društva i Grupe te usklađenje navedenog pregleda s glavnom knjigom; • pribavljanje i pregled procjena vrijednosti nekretnina, kako bi procijenili podržavaju li isti prosudbu Uprave o pretpostavkama, te uključeno s time; i • provjera adekvatnosti primijenjene metodologije vrednovanja te usporedba procijenjenih vrijednosti s knjigovodstvenim vrijednostima imovine klasificirane kao Ulaganja u nekretnine.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

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. U pogledu Izvješća Uprave o stanju i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, koji su uključeni u Godišnje izvješće, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru uključuje li Izvješće Uprave o stanju i Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja potrebne objave navedene u člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu te sadrži li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije navedene u člancima 22. i 24. Zakona o računovodstvu.

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 Društva i Grupe.
- 2) Izvješće Uprave o stanju za 2019. godinu pripravljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člancima 21. i 24. Zakona o računovodstvu.
- 3) Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja pripravljena je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 22., stavkom 1., točkama 3. i 4. i člankom 24. Zakona o računovodstvu te uključuje informacije iz članka 22., stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7., i članka 24., stavka 2.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i Grupe i njihova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, nismo ustanovili značajne pogrešne prikaze u ostalim informacijama.

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 Grupu 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.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

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.

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

- Prepoznavamo 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 prijevarama 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 2019. godine za potrebe revizije priloženih financijskih izvještaja. Naš neprekinuti angažman traje ukupno 6 godina te se odnosi na razdoblje 1. siječnja 2014. do 31. prosinca 2019. godine.

Potvrđujemo sljedeće:

- naše revizorsko mišljenje o priloženim financijskim izvještajima dosljedno je s dodatnim izvješćem izdanim Revizijskom odboru Društva i Grupe 16. srpnja 2020. godine, u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća;
- prilikom obavljanja revizije nisu pružane nedozvoljene nerevizijske 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 Marina Tonžetić.



Marina Tonžetić

Direktor i ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

Zagreb, 16. srpnja 2020. godine

Radnička cesta 80

Izveštaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2019.	2018.	2019.	2018.
		(prepravljeno)		(prepravljeno)	
		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Poslovni prihodi	5	6.180	7.857	6.203	1.032
Ostali poslovni prihodi		110	-	110	-
Ukupni prihodi iz poslovanja		6.290	7.857	6.313	1.032
Materijalni troškovi	6	(1.033)	(3.974)	(1.029)	(1.043)
Troškovi osoblja	7	(975)	(2.584)	(975)	(789)
Amortizacija	14,15	(368)	(1.217)	(368)	(193)
Ostali troškovi	8	(565)	(1.252)	(553)	(448)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		(461)	-	(461)	-
Ukupni rashodi iz poslovanja		(3.402)	(9.027)	(3.386)	(2.473)
Neto dobit od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka		1.130	(550)	1.288	(782)
Udio u dobiti podružnica		-	-	709	243
Dobit / Gubitak iz poslovanja		4.018	(1.720)	4.924	(1.980)
Financijski prihodi	9	93	184	90	855
Financijski rashodi	10	(486)	(291)	(486)	(302)
Dobit iz financijskih aktivnosti		(393)	(108)	(396)	553
Dobit / (Gubitak) prije oporezivanja		3.625	(1.828)	4.528	(1.427)
Trošak poreza tekuće godine	12	-	(31)	-	-
Dobit / (Gubitak) razdoblja		3.625	(1.859)	4.528	(1.427)
Rezultat skupine za otuđenje	13	798	-	-	-
Ukupna dobit / (gubitak) razdoblja		4.423	(1.859)	4.528	(1.427)
Vlasnicima društva		4.473	(1.885)	4.528	(1.427)
Vlasnicima manjinskih udjela		(50)	26	-	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:					
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		-	-	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		4.423	(1.859)	4.528	(1.427)
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	11	11,73	(4,94)	11,8	(3,74)

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva				
	Bilješka	31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018 prepravljeno
		'000kn	'000kn	'000kn
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	14	25	81	135
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	3.590	27.690	28.352
Ulaganje u nekretnine	15	54.385	50.011	28.054
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	3.266	2.261	2.809
Dani depoziti		156	149	-
		61.422	80.192	59.350
Kratkotrajna imovina				
Zalihe		-	574	337
Potraživanja	18	2.603	3.219	2.963
Ostala potraživanja	19	371	1.339	960
Dani zajmovi	20	3.715	3.587	14.274
Imovina skupine za otuđenje	13	29.514	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	21	9	385	1.566
		36.212	9.104	20.100
UKUPNO IMOVINA		97.634	89.296	79.450

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva				
	Bilješka	31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018 prepravljeno
		'000kn	'000kn	'000kn
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	22	76.248	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		3.358	3.358	3.358
Translacijska rezerva		(456)	(508)	110
Preneseni gubitak		(12.673)	(10.788)	(10.194)
Dobit / (Gubitak) poslovne godine		4.473	(1.885)	(594)
		70.950	66.425	68.928
Manjinski interes		3.530	3.580	3.554
		74.480	70.005	72.482
Dugoročne obveze				
Primljeni zajmovi	24	15.169	10.791	3.857
		15.169	10.791	3.857
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	23	1.922	1.483	871
Primljeni zajmovi	24	2.956	1.754	1.479
Obveze za primljene predujmove		59	4.600	166
Obveze prema zaposlenicima		44	163	120
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		76	430	403
Ostale kratkoročne obveze		74	5	72
Obveze s osnove udjela u rezultatu		-	65	-
Obveze imovine za otuđenje	13	2.853	-	-
		7.985	8.500	3.111
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		97.634	89.296	79.450

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d.		
		31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018 prepravljeno
		'000kn	'000kn	'000kn
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	14	25	22	20
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	3.590	26	24
Ulaganje u nekretnine	15	46.265	42.385	20.448
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	3.266	2.256	2.804
Dani depoziti		156	149	-
Udjeli u ovisnim društvima	16	30.341	29.770	27.531
		83.643	74.608	50.827
Kratkotrajna imovina				
Potraživanja	18	2.869	2.510	2.589
Ostala potraživanja	19	226	807	458
Dani zajmovi povezanim poduzetnicima	20	11	99	1.711
Kratkotrajna financijska imovina	20	3.704	3.290	14.175
Novac i novčani ekvivalenti	21	8	79	585
		6.817	6.785	19.518
UKUPNO IMOVINA		90.460	81.392	70.346

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o financijskom položaju (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d.		
		31.12.2019.	31.12.2018.	01.01.2018 prepravljeno
		'000kn	'000kn	'000kn
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	22	76.248	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		3.358	3.358	3.358
Preneseni gubitak		(14.617)	(13.190)	(11.629)
Dobit / (gubitak) poslovne godine		4.528	(1.427)	(1.562)
		69.517	64.987	66.416
Dugoročne obveze				
Primljeni zajmovi	24	15.169	9.654	2.998
		15.169	9.654	2.998
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	23	1.717	898	527
Primljeni zajmovi	24	3.020	1.216	206
Obveze prema povezanim poduzetnicima	24	849	104	122
Obveze za primljene predujmove		59	4.474	-
Obveze prema zaposlenicima		44	59	40
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		76	-	24
Ostale kratkoročne obveze		9	-	13
		5.774	6.751	932
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		90.460	81.392	70.346

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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 2018. godine	76.248	3.358	(431)	(10.359)	110	3.554	72.482
Ispravak grešaka i promjena računovodstvene politike	-	-	431	(431)	-	-	-
Stanje 1. siječnja 2018. godine (prepravljeno)	76.248	3.358	-	(10.788)	110	3.554	72.482
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(1.885)	-	26	(1.859)
Translacijska rezerva	-	-	-	-	(618)	-	(618)
Stanje 31. prosinca 2018. godine (prepravljeno)	76.248	3.358	-	(12.673)	(508)	3.580	70.005
Neto dobit za godinu	-	-	-	4.473	-	(50)	4.423
Translacijska rezerva	-	-	-	-	52	-	52
Stanje 31. prosinca 2019. godine	76.248	3.358	-	(8.200)	(456)	3.530	74.480

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Odvojeni izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d.	Upisani kapital '000kn	Kapitalne rezerve '000kn	Revalorizacijske rezerve '000kn	Preneseni gubitak '000kn	Ukupno '000kn
Stanje 1. siječnja 2018. godine	76.248	3.358	3.834	(14.544)	68.896
Ispravak grešaka i promjena računovodstvene politike	-	-	(3.834)	1.354	(2.480)
Stanje 1. siječnja 2018. godine (prepravljeno)	76.248	3.358	-	(13.190)	66.416
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(1.427)	(1.427)
Stanje 31. prosinca 2018. godine (prepravljeno)	76.248	3.358	-	(14.617)	64.987
Neto dobit za godinu	-	-	-	4.528	4.528
Stanje 31. prosinca 2019. godine	76.248	3.358	-	(10.089)	69.517

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Izveštaj o novčanom toku

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	(prepravljeno)		(prepravljeno)	
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI				
Dobit / (gubitak) prije poreza	4.473	(1.885)	4.528	(1.427)
Amortizacija	368	1.217	368	193
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice, investicijske fondove i udjele	(11)	-	4	782
Dobici od prodaje dugotrajne materijalne imovine	(1.017)	-	(1.017)	-
Gubici od rashodovanja dugotrajne materijalne imovine	461	-	461	-
Nerealizirani gubici/dobici od vrijednosnih papira	(1.005)	548	(1.010)	(1.447)
Prihod od dividendi	-	-	(121)	-
Prihod od udjela u dobiti podružnica	-	-	(709)	(243)
Trošak kamata	439	291	468	257
Prihod od kamata	(38)	(181)	(38)	(164)
Tečajne razlike, neto	(17)	(591)	(20)	-
Plaćeni porez na dobit	-	61	-	-
Novac iz poslovanja prije promjena u obrotnom kapitalu	3.653	(540)	2.914	(2.049)
Povećanje / (Smanjenje) kratkotrajnih potraživanja	(160)	(256)	(359)	(703)
Smanjenje / (Povećanje) zaliha	-	(237)	-	-
Smanjenje ostalih potraživanja	464	(379)	637	(349)
(Smanjenje) / povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(3.174)	678	(2.780)	518
Plaćeni porez	-	(61)	-	-
Plaćene kamate	(375)	(291)	(404)	(257)
Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	408	(1.086)	8	(2.840)
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(3.611)	(353)	(3.611)	(13)
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(5.139)	(22.106)	(4.645)	(22.086)
Dani zajmovi neto	(209)	10.681	(122)	12.316
Dani depoziti, neto promjena	(7)	(149)	(7)	(149)
Primljeni depoziti, neto promjena	-	4.434	-	4.474
Primici od prodaje financijske imovine koja se mjeri po fer vrijednosti	11	-	11	-
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju	1.017	-	1.017	-
Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	-	-	(136)	-
Primici od kamata	38	181	38	164
Primici od dividende	-	-	121	-
Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih	(7.900)	(7.312)	(7.334)	(5.294)

Izveštaj o novčanom toku (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	(prepravljeno)		(prepravljeno)	
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
NOVČANI TIJEK OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	18.482	8.435	19.182	8.111
Otplata primljenih pozajmica	(11.366)	(1.218)	(11.927)	(483)
Neto povećanje novčanog tijeka od financijskih aktivnosti	7.116	7.217	7.255	7.628
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	385	1.565	79	585
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(376)	(1.180)	(71)	(506)
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	9	385	8	79

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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 projekt 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 i revizorski odbor je imenovan 18. kolovoza 2017. godine, a čine ga:

4. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
5. Tvrtko Brajković, član
6. Katija Barić, član

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- energetska certificiranje, energetska pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- iznajmljivanje strojeva i opreme u građevinarstvu
- poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- međunarodni linijski pomorski promet
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava s vozačem i bez vozača
- obavljanje djelatnosti iznajmljivanja jahti ili brodica sa ili bez posade (charter)
- iznajmljivanje plovila
- iznajmljivanje zračnih prijevoznih sredstava
- iznajmljivanje poljoprivrednih strojeva i opreme
- iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme, uključujući računala
- iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupnje inozemnih tvrtki
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
- prihvat i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
- turističke usluge u nautičkom, zdravstvenom i kongresnom turizmu te aktivnog i pustolovnog turizma
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car), usluge turističkog ronjenja
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- usluge informacijskog društva
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje tečajeva, zabavnih igara, priredbi, revija, savjetovanja, seminara, izložbi, koncerata, festivala, sajмова
- djelatnost marina
- čišćenje svih vrsta objekata
- računalne i srodne djelatnosti
- izrada i održavanje web stranica, web dizajn

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

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2019. % udjela u kapitalu	31.12.2018. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	85,40%	78%	Upravljanje nekretninama
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	-	93%	Upravljanje nekretninama
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Upravljanje nekretninama
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	89%	Usluge smještaja, hrane i pića

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDARDA 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 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.),
- **Izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih“** - „Izmjene, suženje prava, odnosno isplata iz planova primanja“ usvojene u Europskoj Uniji 13. ožujka 2019. (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“ - usvojene u Europskoj Uniji 8. veljače 2019. (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 – usvojene u Europskoj Uniji 14. ožujka 2019. (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.).

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

S 1.1.2019. godine stupio je na snagu novi standard - Međunarodni standard financijskog izvještavanja 16 - Najmovi (u nastavku: Standard ili MSFI 16). MSFI 16 zahtijeva da se prema modelu prepoznavanja najmova, identificira najam na razini sklopljenog ugovora, a najmoprimci moraju u svoje financijske izvještaje priznati financijsku obvezu i imovinu, koja predstavlja pravo na korištenje tijekom razdoblja najma. Najmoprimci nakon inicijalnog priznavanja imovine i financijskih obveza, priznaju i amortizaciju po toj imovini, te financijski trošak na preostalu financijsku obvezu.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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

Korištenjem opcije u tranziciji pojednostavljenog modificiranog pristupa Grupa i Društvo su primjenili MSFI 16 s 1. siječnjem 2019. godine bez prepravljavanja prethodnih razdoblja te bez knjiženja prepravaka na kapitalu. Grupa i Društvo uzimaju u obzir isključivo preostale izdatke po ugovoru o najmu, koje diskontiraju koristeći inkrementalnu stopu te knjiže pravo na upravljanje imovinom u istome iznosu. Imovina s pravom uporabe uvrštena je u istu stavku u kojoj bi odgovarajuća odnosna imovina bila prikazana da je u njegovu vlasništvu, a obveze po najmu iskazane su u okviru dugoročnih i kratkoročnih obveza prema dobavljačima.

Promjena definicije najma uglavnom se odnosi na pojam kontrole. MSFI-jem 16 određuje se sadržava li ugovor najam na temelju kojeg klijent ima pravo kontrolirati uporabu utvrđene imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. To se razlikuje od usredotočenosti na „rizike i koristi” koja obilježava MRS 17 i OTMFI 4.

Kod identificiranja najma korišteni su dopušteni praktični prečaci u tranziciji stoga: svi ugovori o zakupu poslovnog prostora, bez obzira kada su sklopljeni a koji ističu do 31.12.2019. nisu priznavani kao najam, te ukoliko ugovor ima klauzulu da se može raskinuti bez navođenja razloga za raskid, a bez ugovorene kazne ili značajnijeg troška isti nisu biti priznati kao najam.

Grupa i Društvo primjenjuju definiciju najma i povezane smjernice sadržane u MSFI-ju 16 na sve ugovore o najmu sklopljene ili izmijenjene 1. siječnja 2019. ili nakon tog datuma (bez obzira na to je li riječ o najmodavcu ili najmoprimcu).

Svaki od ugovora vrednovan je na pojedinačnoj osnovi i svaka buduća izmjena ugovora može bitno utjecati na priznavanje odnosno nepriznavanje ugovora kao najmova sukladno zahtjevu MSFI 16.

MSFI 16 će promijeniti način na koji Grupa i Društvo obračunavaju najmove koji su prethodno klasificirani kao poslovni najmovi prema MRS-u 17, i koji su bili izvanbilančne stavke. Pri primjeni MSFI-ja 16, Grupa i Društvo za sve najmove (osim za najmove navedene u nastavku):

- iskazuju imovinu s pravom uporabe i obveze po najmu u izvještaju o financijskom položaju, koje se prvi put mjere u visini sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, s imovinom s pravom uporabe usklađenom za iznos unaprijed plaćenih ili odgođenih plaćanja najma
- iskazuju amortizaciju imovine s pravom uporabe i kamate na obveze po najmu u izvještaju o dobiti i gubitku;
- razdvajaju ukupan iznos novca uplaćenog u dio glavnice (prikazan u aktivnostima financiranja) i kamate (prikazane u poslovnim aktivnostima) u izvještaju o tijeku novca.

Poticaji za najam (npr. razdoblja za koja je najmodavac oslobodio najmoprimca od plaćanja najamnine) iskazani su kao dio mjerenja imovine s pravom uporabe i obveza po najmu, dok su se u skladu s MRS-om 17 iskazivali poticaji za najam, pravocrtno amortizirani kao smanjenje troška najma.

U skladu s MSFI-jem 16, za imovinu s pravom uporabe ispituje se umanjeње vrijednosti u skladu s MRS-om 36. Kad je riječ o kratkoročnim najmovima (razdoblje najma od 12 mjeseci ili manje) te najmovima imovine male vrijednosti (kao što su tableti i osobna računala te uredski namještaj i telefoni), Grupa i Društvo su odlučili pravocrtno iskazati rashode za najam, kako je to dopušteno MSFI-jem 16. Navedeni se trošak iskazuje kao „Ostali troškovi” u dobiti i gubitku.

Nijedna ugovorna obveza vezana uz najam ne ispunjava uvjete za knjiženje imovine i obveza po MSFI 16.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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

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

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja ne postoje novi standardi, izmjene postojećih standarda niti tumačenja koja je izdao OMRS i usvojila Europska Unija, a koji još nisu na snazi.

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 sijedecih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, o čijem usvajanju Europska unija do 29. travnja 2020. godine još nije donijela odluku (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 MRSI 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 9 “Financijski instrumenti”, MRS-a 39 “Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje” i MSFI-ja 7 “Financijski instrumenti: Objave”** – Reforma referentne vrijednosti kamatne stope (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine),
- **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),
- **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 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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. Odvojeni 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 2019.	31. prosinca 2018.
1 EUR	7,44258	7,4176
1 BAM	3,80533	3,7925

Financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJE POČETNIH STANJA

Tijekom 2019. godine izvršeni su određeni prepravci u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima Društva i Grupe za 2018. godinu i prethodna razdoblja. Razlozi prepravaka i pojedine pozicije koje su prepravljene navode se u nastavku.

1. Ispravak greške prethodnih razdoblja vezane uz usklađenja ulaganja u ovisno društvo Winter d.o.o.

Društvo je u prethodnim razdobljima usklađenja u sklopu obračunatog ulaganja u ovisno društvo Winter d.o.o. metodom udjela priznavalo na poziciji revalorizacijskih rezervi što nije u skladu sa zahtjevima MSFI-ja te je u 2019. godini ispravak ove greške proveden retroaktivno u skladu sa zahtjevima MRS-a 8. Ispravak greške proveden je na način zahtijevan odredbama MRS-a 8: Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i greške, prema kojem je izvještajni subjekt obvezan uskladiti početno stanje svakog sastavnoga dijela kapitala na koji promjena ima učinak za prvo prezentirano prethodno razdoblje, te ostalih usporednih iznosa objavljenih za svako prezentirano prethodno razdoblje, kao da se nova računovodstvena politika oduvijek primjenjivala.

Slijedom svega navedenog, ispravak opisane greške prethodnih razdoblja utjecao je, kod odvojenih financijskih izvještaja Društva, na prepravak početnog i završnog stanja stavki (i) Udjeli u ovisnim društvima, (ii) Revalorizacijske rezerve i (iii) Preneseni gubitak za godinu završenu 31. prosinca 2018. godine. Pregled navedenih prepravaka početnih stanja usporednog razdoblja (1.1.2018.) i završnih stanja usporednog razdoblja (31.12.2018.), uslijed opisane promjene računovodstvene politike i ispravka greške prethodnog razdoblja, prezentiran je i u Tablici 1.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJE POČETNIH STANJA

2. Ispravak greške prethodnih razdoblja vezanog uz mjerenje financijske imovine namijenjene trgovanju

U 2019. godini Društvo je u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima provelo ispravak pogrešne klasifikacije financijske imovine namijenjene trgovanju. Društvo je do 2019. godine usklađenja vrijednosti ovakve imovine priznavalo kroz ostalu sveobuhvatnu dobit. Stupanjem na snagu MSFI-ja 9: Financijski instrumenti, s 1. siječnjem 2018. godine, Društvo je usklađenja vrijednosti ovakve financijske imovine trebalo priznavati kroz račun dobiti i gubitka.

Prepravci odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva provedeni su retroaktivno, u skladu s zahtjevima MRS-a 8 (opisanih prethodno pod točkom 1.). Ispravak opisane greške prethodnih razdoblja utjecala je, kod odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva, na prepravak početnog i završnog stanja stavki (i) Dugotrajna financijska imovina, (ii) Revalorizacijske rezerve i (iii) Preneseni gubitak za godinu završenu 31. prosinca 2018. godine kao i na stavku (iv) Dobit usporednog razdoblja izvještaja o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Pregled navedenih prepravaka prezentiran je u Tablici 2.

TABLICA 1 – Učinci prilagodbe za odvojena financijska izvješća Društva

Odvojeni izvještaj o financijskom stanju Društva – početna stanja usporednog razdoblja (1. siječnja 2018)

	01. siječanj 2018 (prethodno objavljeno)	Ispravak	01. siječanj 2018 (prepravljeno)
Udjeli u ovisnim društvima	30.011	(2.480)	27.531
UKUPNO IMOVINA	72.825	(2.480)	70.346
Revalorizacijska rezerva	3.834	(3.834)	-
Preneseni gubici	(14.544)	1.354	(13.190)
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	72.825	(2.480)	70.346

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJE POČETNIH STANJA

TABLICA 1 – Učinci prilagodbe za odvojena financijska izvješća Društva (nastavak)

Odvojeni izvještaj o financijskom stanju Društva – završna stanja usporednog razdoblja (31. prosinca 2018)

	31. prosinca 2018 (prethodno izdano)	Ispravak	31. prosinca 2018 (prepravljeno)
Udjeli u ovisnim društvima	32.002	(2.232)	29.770
UKUPNO IMOVINA	83.625	(2.232)	81.392
Revalorizacijska rezerva	3.047	(3.047)	-
Preneseni gubici	(15.432)	815	(14.617)
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	83.625	(2.232)	81.392

Odvojeni izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti Društva – za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

	2018 (objavljeno)	Ispravak	2018 (prepravljeno)
Neto dobit od fin. instrumenata po FV kroz RDG	.	(782)	(782)
Udio u dobiti podružnica	-	243	243
DOBIT / (GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	(888)	(539)	(1.427)
Ostala sveobuhvatna dobit	(539)	(539)	-
UKUPNA SVEOBUHVAATNA DOBIT	(1.427)	-	(1.427)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJE POČETNIH STANJA

TABLICA 2 – Učinci prilagodbe za konsolidirana financijska izvješća Društva

Konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Društva – početna stanja usporednog razdoblja (1. siječnja 2018)

	01. siječanj 2018 (prethodno izdano)	Ispravak	01. siječanj 2018 (prepravljeno)
UKUPNO IMOVINA	79.450	-	79.450
Revalorizacijske rezerve	(431)	431	-
Preneseni gubici	(10.359)	(431)	(10.788)
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	79.450	-	79.450

Konsolidirani izvještaj o financijskom stanju Društva – završna stanja usporednog razdoblja (31. prosinca 2018)

	31. prosinca 2018 (prethodno izdano)	Ispravak	31. prosinca 2018 (prepravljeno)
UKUPNO IMOVINA	89.295	-	89.295
Revalorizacijska rezerva	(980)	980	-
Preneseni gubici	(11.693)	(980)	(12.673)
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	89.295	-	89.295

Konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti Društva – za godinu koja je završila 31. prosinca 2018

	2018 (izdano)	Ispravak	2018 (prepravljeno)
Neto dobit od fin. instrumenata po FV kroz RDG	-	(550)	(550)
DOBIT / (GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	(1.335)	(550)	(1.885)
Neto dobit od fin. instrumenata po FV kroz RDG	(550)	550	-
Ostala sveobuhvatna dobit	(550)	550	-
UKUPNA SVEOBUHVAATNA DOBIT	(1.885)	-	(1.885)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(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 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. 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.

Društvo posluje u jednom poslovnom segmentu na razini pojedinačnog društva (iznajmljivanje nekretnina) i sukladno tome izvještava u odvojenim financijskim izvještajima.

Sukladno MSFI 15 – Prihodi po ugovorima, temeljno načelo razrađeno je kroz model koji se sastoji od pet koraka:

- utvrditi ugovor(e) s kupcem
- utvrditi obvezu na činidbe iz ugovora
- odrediti cijenu transakcije
- cijenu transakcije razdijeliti na ugovorene obveze na činidbu
- prihode priznati kada, odnosno kako subjekt ispunjava svoju obvezu na činidbu.

Prihod se priznaje prijenosom kontrole, bilo kroz vrijeme, bilo u određenom trenutku. Kontrola nad imovinom definirana je kao sposobnost upravljanja načinom korištenja i pribavljanja gotovo svih preostalih koristi od imovine, što uključuje i sposobnost sprječavanja drugih da upravljaju načinom njenog korištenja i pribavljaju koristi od imovine.

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 2019.

(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.

Financijska imovina

Kupnja ili prodaja financijske imovine redovnim putem priznaje se i prestaje priznavati na osnovu datuma trgovanja. Redovne kupnje ili prodaje su kupnja ili prodaja financijske imovine koja zahtijeva isporuku imovine u vremenskom okviru utvrđenom propisom ili praksom na tržištu.

Sva priznata financijska imovina naknadno se u cijelosti mjeri po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ovisno o poslovnom modelu i karakteristikama ugovorenih tijekomova novca financijske imovine.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina

Klasifikacija financijske imovine

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po amortiziranom trošku:

- financijska imovina se drži unutar poslovnog modela čiji je cilj držanje financijske imovine radi naplate ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane tijekomove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određene datume.

Provjera sadrže li ugovorni uvjeti financijske imovine novčane tijekomove koji su isključivo plaćanja glavnice i kamate na preostali iznos glavnice na određene datume radi se isključivo pri početnom priznavanju financijske imovine. Ukoliko se ugovorni uvjeti financijske imovine značajno promijene ili dođe do provedbe djelomičnog ili potpunog otpisa ugovorenih novčanih tijekomova, financijska imovina se prestaje priznavati, početno se priznaje nova financijska imovina koja podliježe ponovnom testu. Značajnost promjene ugovornih uvjeta izračunava se primjenom originalne efektivne kamate stope na novčane tijekomove uslijed promjene ugovornih uvjeta. Razlika koja proizlazi iz originalnih ugovorenih novčanih tijekomova i ovako izračunatih knjiži se u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti ukoliko je beznačajna, dok se kod značajne provodi prestanak priznavanja kao što je prethodno navedeno. Društvo značajnost promjene ugovornih uvjeta definira na kvalitativnoj i kvantitativnoj razini prilikom svake promjene uvjeta na pojedinom ugovoru.

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOSD):

- financijska imovina se drži unutar modela čiji se cilj ostvaruje prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine;
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane priljeve koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određeni datum

Sva ostala financijska imovina se prema zadanim postavkama mjeri naknadno po fer vrijednosti kroz dobiti ili gubitak.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina

Amortizirani trošak i metoda efektivne kamatne stope

Metoda efektivne kamatne stope je metoda izračuna amortiziranog troška dužničkog instrumenta i raspoređivanja prihoda od kamata tijekom relevantnog razdoblja. Za financijsku imovinu, osim kupljene ili nastale kreditno umanjene financijske imovine (tj. imovina koja je kreditno umanjena prilikom početnog priznavanja), efektivna kamatna stopa je stopa koja točno diskontira procijenjene buduće novčane primitke (uključujući sve naknade i bodove plaćene ili primljene koje čine sastavni dio efektivne kamatne stope, transakcijskih troškova i ostalih premija ili diskonta) isključujući očekivane kreditne gubitke, kroz očekivani vijek dužničkog instrumenta, ili, gdje je prikladno, kraće razdoblje, na bruto knjigovodstvene vrijednosti dužničkog instrumenta pri početnom priznavanju. Za kupljenu ili nastalu kreditno umanjenu financijsku imovinu, efektivna kamatna stopa usklađena s kreditom izračunava se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova, uključujući očekivane kreditne gubitke, na amortizirani trošak dužničkog instrumenta pri početnom mjerenju.

Amortizirani trošak financijske imovine je iznos po kojem se financijski instrument mjeri pri početnom priznavanju umanjeno za otplate glavnice i uvećano za kumulativnu amortizaciju, koristeći metodu efektivne kamatne stope bilo koje razlike između tog početnog iznosa i iznosa dospjeća, usklađenog za bilo koji gubitak. Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine je amortizirani trošak financijske imovine prije usklađivanja za bilo koji gubitak.

Financijska imovina koja se mjeri po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak

Financijska imovina koja ne udovoljava kriteriju mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mjere se po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Detaljnije:

- Ulaganja u vlasničke instrumente klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, osim ako Društvo pri početnom priznavanju vlasnički instrument koje se ne drži radi trgovanja niti potencijalna naknada proizlazi iz poslovnog spajanja mjeri po opciji FVOSD (vidi (ii) gore).
- Dužnički instrumenti koji ne zadovoljavaju kriterije mjerenja po amortiziranom trošku ili po FVOSD (vidi (i) i (ii) gore) klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Osim toga, dužnički instrumenti koji ispunjavaju ili kriterij mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mogu se mjeriti po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak nakon početnog priznavanja, ako takvo određivanje eliminira ili značajno smanjuje nekonzistentnost mjerenja ili priznavanja (tzv. računovodstvena neusklađenost) koja bi nastala mjerenjem imovine ili obveza ili priznavanje dobitaka i gubitaka na njima na različitim osnovama. Društvo nije odredilo niti jedan dužnički instrument po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak mjeri se po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu su svi dobiti ili gubici po fer vrijednosti priznati u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospeljećem 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.

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. Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak).

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po modelu troška, odnosno po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. 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 2019.

(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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Udjeli u ovisnim društvima

Ovisna društva su društva u kojem Društvo (matica) 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.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po trošku nabave, umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti. Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Društva i Grupe u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od najamnine ili porasta tržišne vrijednosti, ali ne i ona ulaganja namijenjena prodaji u sklopu redovnog poslovanja ili u administrativne svrhe. Sva ulaganja u nekretnine, osim imovine u pripremi, amortiziraju se linearnom metodom po propisanim stopama koje trošak nabave otpisuju tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe imovine.

Korisni vijek imovine i ostatak vrijednosti pregledavaju se, i prilagođavaju, na svaki datum izvještavanja. Prijenosi se vrše s i na ulaganja u nekretnine, kada dođe do promjene u upotrebi, što se očituje prekidom ili početkom korištenja vlasnika. Ulaganja u nekretnine prestaju se priznavati kada je imovina bilo uklonjena ili trajno povučena iz upotrebe ili se ne očekuju buduće ekonomske koristi od korištenja. Dobici i gubici od povlačenja ili otuđenja priznaju se u dobit ili gubitak u godini otuđenja. Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme i ulaganja u nekretnine

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 nadoknadivog 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.

Zarada po dionici

Društvo iskazuje osnovnu i razrijeđenu zaradu po dionici za redovne dionice. Osnovna zarada po dionici računa se dijeljenjem dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja namijenjenog redovnim dioničarima Društva ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u opticaju tijekom godine. Razrijeđena zarada po dionici se računa dijeljenjem dobiti namijenjene redovnim dioničarima Društva i ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica, usklađenog za potencijalne efekte povećanja broja dionica.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

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 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Procjene se kontinuirano vrednuju i zasnivaju se na iskustvu i drugim čimbenicima, uključujući očekivanja budućih događaja za koje se smatra da su prihvatljiva pod postojećim okolnostima. Društvo izrađuje procjene i stvara pretpostavke vezane za budućnost. Proizašle računovodstvene procjene su, po definiciji, u rijetkim slučajevima izjednačene sa stvarnim rezultatima. U nastavku se navode procjene i pretpostavke koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini.

Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Određivanje umanjenja vrijednosti (ispravka vrijednosti) imovine uključuje korištenje procjena koje sadrže, ali nisu ograničene na uzroke, trenutak i iznos umanjenja vrijednosti. Umanjenje vrijednosti temelji se na mnogim čimbenicima poput promjene tržišnih uvjeta, povećanju troška kapitala, promjenama budućih mogućnosti financiranja, tehnološkoj zastarjelosti, troškovima zamjene, iznosima plaćenim u usporedivim transakcijama i ostalim promjenama okolnosti koje ukazuju na postojanje umanjenja vrijednosti. Nadoknadivi iznos i fer vrijednosti obično se utvrđuju metodom diskontiranog novčanog tijeka koja sadrži razumne pretpostavke o tržištu. Utvrđivanje pokazatelja umanjenja vrijednosti, kao i procjena budućih novčanih tijekova i određivanje fer vrijednosti imovine (ili grupe imovina) zahtijeva od menadžmenta značajne procjene pri prepoznavanju i vrednovanju pokazatelja umanjenja vrijednosti, očekivanih novčanih tijekova, primjenjivih diskontnih stopa, korisnih vjekova uporabe i ostataka vrijednosti. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

Korisni vijek trajanja imovine

Utvrđivanje korisnog vijeka imovine temelji se na povijesnom iskustvu sa sličnom imovinom, kao i predviđenom tehnološkom razvoju i promjenama u širim gospodarskim i industrijskim čimbenicima. Primjerenost procijenjenog korisnog vijeka razmatra se jednom godišnje, ili kad god postoji naznaka značajnih promjena u pretpostavkama. Vjerujemo da je ovo važna računovodstvena procjena, budući da uključuje pretpostavke o tehnološkom razvoju i značajno ovisi o investicijskim planovima Društva. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

Umanjenje ulaganja u ovisna društva

Društvo jednom godišnje provodi test na umanjenje vrijednosti ulaganja u ovisna društva. Nadoknadivi iznosi jedinica koje stvaraju novac utvrđuju se na osnovi fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje. Ovi izračuni zahtijevaju korištenje procjena. Molimo pogledati bilješku 16.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

Model očekivanog gubitka

Procjena budućih očekivanih kreditnih gubitaka, odnosno ispravka vrijednosti financijskih instrumenata uslijed istih, provodi se temeljem prosječne stope otpisa u prethodnim godinama i njezine primjene na neispravljenju financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku na datum izvještavanja. Društvo koristi pojednostavljeni pristup alokacije potraživanja u Stupanj 2 i Stupanj 3 prema zahtjevima MSFI-ja 9. Potraživanja dospjela preko 365 dana alocirana su u Stupanj 3. Za dane zajmove Društvo koristi opći pristup.

Nakon utuženja i postojanja objektivnih dokaza o umanjenju vrijednosti temeljenih na događaju ili više njih koji Upravi ukazuju na to da ugovoreni novčani tijekovi neće moći biti naplaćeni, provodi se usklađenje vrijednosti navedene financijske imovine, u iznosu koji reflektira navedene parametre. Odluku o usklađenju donosi Uprava Društva. Molimo pogledati bilješku 18, 19 i 20.

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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine	4.694	203	4.694	203
Prihodi od najma	1.311	611	1.311	611
Prihodi od usluga	157	6.745	157	36
Prihodi od prefakturiranja	18	23	41	23
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	-	5	-	-
Ostali prihodi	-	270	-	159
	6.180	7.857	6.203	1.032

Društvo i Grupa posluju u tri različita segmenta – iznajmljivanje nekretnina, prodaja nekretnina te upravljanje hotelom. Društvo iskazuje prihode po pojedinačnim segmentima koji obuhvaćaju prodaju nekretnina, iznajmljivanje nekretnina te usluge pružanja smještaja. Prihodi i rezultat segmenta koju obuhvaća pružanje smještaja odnosi se na ovisno društvo Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina, i iskazano je zasebno u bilješki 13 uz ove financijske izvještaje – navedeno također predstavlja i zasebno geografsko područje ostvarivanja prihoda budući da ostala ovisna društva posluju u Hrvatskoj.

6. MATERIJALNI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Troškovi usluga	625	2.076	621	934
Troškovi sirovina i materijala	408	1.898	408	109
	1.033	3.974	1.029	1.043

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 2019.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Neto plaće	601	1.549	601	504
Doprinosi na plaće	201	284	201	113
Doprinosi iz plaće i porezi	174	751	174	173
	975	2.584	975	789

Na dan 31. prosinca 2019. godine Grupa je imala 50 djelatnika, a Društvo 10 djelatnika (31. prosinca 2018. godine: 46 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 9 djelatnika).

8. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	220	415	220	158
Troškovi reprezentacije	73	41	73	22
Troškovi banke i ostalih financijskih institucija	66	-	66	-
Porezi koji ne ovise o rezultatu	58	40	58	95
Premije osiguranja imovine	37	67	37	-
Članarine strukovnim udrugama	25	15	24	39
Upravni i sudski troškovi i takse	23	6	15	20
Trošak donacija	20	19	20	1
Troškovi drugog dohotka	-	362	-	98
Ostali rashodi	42	287	39	15
	565	1.252	553	448

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Prihodi od dividende	-	3	-	693
Kamate po kreditima i tečajne razlike	61	181	61	162
Realizirani dobiti od prodaje dionica	32	-	30	-
	93	184	90	855

10. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Kamate i tečajne razlike	472	291	472	257
Gubici od prodaje dionica	15	-	15	45
	486	291	486	302

11. OSNOVNA I RAZRIJEĐENA ZARADA PO DIONICI

Za potrebe izračuna zarade po dionici, zarada se računa kao dobit nakon poreza namijenjena vlasnicima. Broj redovnih dionica je ponderirani prosječni broj redovnih dionica u opticaju tijekom godine nakon umanjenja za broj redovnih dionica. Ponderirani prosječni broj redovnih dionica korišten prilikom izračuna osnovne zarade po dionici bio je 381.240.

u tisućama kuna

	Grupa		Društvo	
	2019.	2018.	2019.	2018.
Dobit nakon poreza	4.473	(1.885)	4.528	(1.427)
Prosječni ponderirani broj redovnih izdanih dionica	381.240	381.240	381.240	381.240
Osnovna i razrijeđena zarada / (gubitak) po dionici (izraženi u kunama i lipama po dionici)	11,73	(4,94)	11,8	(3,74)

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

12. 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.	
	2019. '000kn	2018. '000kn	2019. '000kn	2018. '000kn
Računovodstvena dobit/(gubitak)	4.512	(1.885)	4.528	(1.427)
Porez po stopi od 18% / 20%	812	(329)	815	(257)
Uvećanja porezne osnovice	7	26	28	24
Umanjenja porezne osnovice	(4)	(125)	(22)	(125)
Utjecaj različite porezne jurisdikcije	6	31	-	-
Iskorišteni porezni gubici	(821)	-	(821)	-
Ukupno porez na dobit	-	31	-	-

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva i 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 i Grupe nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

Društvo i Grupa nisu obračunali odgođenu poreznu imovinu na porezne gubitke budući da se ne može sa sigurnošću procijeniti da će se navedena privremena razlika realizirati tj. da će ostvariti dovoljno oporezive dobiti u sljedećim razdobljima potrebne za realizaciju poreznih gubitaka.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. SKUPINA ZA OTUĐENJE

Ova bilješka sadrži prikaz financijskog rezultata i financijskog položaja za Društvo Winter d.o.o. u 2019. godini koji je prodan u 2020. godini. Slijedom navedenog, u konsolidiranom financijskom izvještaju klasificiran je kao MSFI 5 – „Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja“):

Račun dobiti i gubitka za 2019. godinu

	<u>2019.</u>
Prihodi od prodaje	8.265
Poslovni prihodi	8.265
Materijalni troškovi	(3.670)
Troškovi osoblja	(2.072)
Amortizacija	(825)
Ostali troškovi	(809)
Poslovni rashodi	(7.376)
Dobit iz operativnog poslovanja	889
Financijski prihodi	47
Financijski rashodi	(49)
Dobit tekuće godine prije oporezivanja	887
Porez na dobit (10%)	(89)
Dobit tekuće godine	798

Bilanca na 31.12.2019. godine

	<u>31.12.2019.</u>
IMOVINA	
Dugotrajna imovina	<u>27.785</u>
Kratkotrajna imovina	<u>1.729</u>
Ukupna imovina	29.514
KAPITAL I OBVEZE	31.12.2019.
Kapital i rezerve	<u>-</u>
Dugoročne obveze	<u>1.058</u>
Kratkoročne obveze	<u>1.795</u>
Ukupni kapital i obveze	2.853

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Koncesije, licence, softver '000kn	Ukupno nematerijalna imovina '000kn	Zemljište '000kn	Građevinski objekti '000kn	Oprema '000kn	Pokucstvo '000kn	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema '000kn
NABAVNA VRIJEDNOST							
Na dan 1. siječnja 2018. godine	187	187	2.051	28.366	1.420	86	31.924
Povećanja / (Umanjenja)	2	2	(26)	169	220	-	363
Na dan 31. prosinca 2018. godine	189	189	2.025	28.536	1.640	86	32.287
Povećanja / (Umanjenja)	6	6	-	-	3.605	-	3.605
Isknjiženje imovine za otuđenje	(167)	(167)	(2.025)	(28.536)	(1.564)	(86)	(32.211)
Na dan 31. prosinca 2019. godine	28	28	-	-	3.681	-	3.681

ISPRAVAK VRIJEDNOSTI

Na dan 1. siječnja 2018. godine	(53)	(53)	-	(2.613)	(885)	(86)	(3.583)
Amortizacija za godinu	(55)	(55)	-	(743)	(270)	-	(1.013)
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(108)	(108)	-	(3.356)	(1.155)	(86)	(4.597)
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	-	-	(41)	-	(41)
Isknjiženje imovine za otuđenje	108	108	-	3.356	1.105	86	4.547
Na dan 31. prosinca 2019. godine	(3)	(3)	-	-	(91)	-	(91)

NETO KNJIGOVODSTVENA

VRIJEDNOST

Na dan 31. prosinca 2018. godine	81	81	2.025	25.180	485	-	27.690
Na dan 31. prosinca 2019. godine	25	25	-	-	3.590	-	3.590

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Na dan 31.12.2019. godine

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. 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 2018. godine	20	20	65	65
Povećanja	2	2	11	11
Na dan 31. prosinca 2018. godine	22	22	76	76
Povećanja	6	6	3.605	3.605
Na dan 31. prosinca 2019. godine	28	28	3.681	3.681
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI				
Na dan 1. siječnja 2018. godine	-	-	(42)	(42)
Prijenos	-	-	35	35
Amortizacija za godinu	-	-	(43)	(43)
Na dan 31. prosinca 2018. godine	-	-	(50)	(50)
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	(41)	(41)
Na dan 31. prosinca 2019. godine	(3)	(3)	(91)	(91)
NETO KNJGOVODSTVENA VRIJEDNOST				
Na dan 31. prosinca 2018. godine	22	22	26	26
Na dan 31. prosinca 2019. godine	25	25	3.590	3.590

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 41.762 tisuća kuna (2018.:5.080 tisuća kuna). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

15. ULAGANJA U NEKRETNINE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva '000kn	Stanovi Jadran d.d. '000kn
NABAVNA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2017. godine	35.907	25.603
Povećanje	22.106	22.086
Na dan 31. prosinca 2018. godine	58.013	47.689
Povećanje	5.139	4.645
Smanjenje	(441)	(441)
Na dan 31. prosinca 2019. godine	62.711	51.893
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI		
Na dan 31. prosinca 2017. godine	(7.853)	(5.155)
Amortizacija za godinu	(149)	(149)
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(8.002)	(5.304)
Amortizacija za godinu	(324)	(324)
Na dan 31 prosinca 2019. godine	(8.326)	(5.628)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2018. godine	50.011	42.385
Na dan 31. prosinca 2019. godine	54.385	46.265

Procijenjena fer vrijednost ulaganja u nekretnine u 2019. godini iznosi 77.388 tisuće kuna.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

	Stanovi Jadran d.d.			
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	Udjel u kapitalu	Udjel u kapitalu		(prepravljeno)
Vile Orašac d.o.o.	100%	100%	4.332	4.347
Mediteran Gradnja d.o.o.	-	93%	-	1.432
Winter d.o.o.	89%	89%	23.114	22.529
Nova Nekretnine d.o.o.	85,4%	78%	2.894	1.462
			30.341	29.770

17. FINACIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	3.133	2.071	3.133	2.071
Investicijski fondovi	-	5	-	-
Dionice koje se vode po trošku	122	174	122	174
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11	11	11	11
	3.266	2.261	3.266	2.256

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

17. FINANCIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2019. godine za Društvo:

	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn
Dionice FMPS-R-A/Fima proprius	2.939	2.939
Dionice INFS-R-A/ Infosistem	47	47
Dionice MMTZ-R-A / Montmontaža	-	91
Dionice SEM-R-A; Linijska nacionalna plovidba d.d.	42	42
Dionice VART-R-1	47	121
Vrijednosno usklađenje FMPS	194	(959)
Vrijednosno usklađenje dionica INFS-R-A	(16)	(16)
Vrijednosno usklađenje dionica MMTZ	-	9
Vrijednosno usklađenje VART-R-1	2	(30)
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11	11
	3.266	2.256

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

18. POTRAŽIVANJA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Do 30 dana	2.603	3.219	2.869	2.510
Do 90 dana	-	-	-	-
Do 180 dana	-	-	-	-
Do 360 dana	-	-	-	-
Preko 360 dana	-	-	-	-
	2.603	3.219	2.869	2.510

19. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od države	144	398	-	216
Ostala potraživanja	63	741	62	415
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	164	200	164	176
	371	1.339	226	807

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. DANI ZAJMOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dani zajmova	3.715	3.587	3.715	3.389
	3.715	3.587	3.715	3.389

Dani zajmova su dani povezanim/ovisnim društvima. Kamatne stope iznose od 0% – 5% (2018.: 0%-5%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev).

21. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Novac na žiro računu	9	245	8	78
Novac u blagajni	-	140	-	1
	9	385	8	79

22. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2019. godine temeljni kapital iznosi 76.248.000 kuna (na dan 31. prosinca 2018. godine: 76.248.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:

	31.12.2019.		31.12.2018.	
	Iznos udjela '000kn	%	Iznos udjela '000kn	%
Dioničari				
Jadran kapital d.d., Split	45.909	60,21	45.909	60,21
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	5.002	6,56
HPB d.d./Fond NEK	5.002	6,56	5.002	6,56
ADDIKO BANK d.d./PBZ CO OMF - A	335	0,44	335	0,44
	76.248	100	76.248	100

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	1.922	1.483	1.717	898
	1.922	1.483	1.717	898

24. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dugoročni zajmovi				
Agram banka d.d.	6.538	7.075	6.538	7.075
Agram banka d.d. (revolving)	4.557	-	4.557	-
Agram banka d.d.	4.074	-	4.074	-
Karlovačka banka d.d.	-	2.579	-	2.579
Unicredit d.d. (dugoročni)	-	1.137	-	-
	15.169	10.791	15.169	9.654
Kratkoročni zajmovi				
Unicredit d.d. (kratkoročni)	-	415	-	-
Capturis d.o.o.	592	1.036	592	1.036
Samoborske vile d.o.o.	158	160	158	160
Nova nekretnine d.o.o.	-	-	-	104
Global rent d.o.o.	1.500	-	1.500	-
Winter d.o.o.	-	-	819	-
Miroslav Jeličić Purko	655	-	655	-
Ostali	-	143	-	-
Obveze za kamate	-	-	146	20
	2.956	1.754	3.870	1.320
Ukupne obveze	18.125	12.545	19.039	10.974

Primljeni krediti dospijevaju između 2019. godine i 2029. godine uz kamatnu stopu od 0% - 6% (2018.: 0% - 5%).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

25. 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	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	44	36	-	-
Malojan d.o.o.	8	8	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	-	-
Capturis d.o.o.	14	114	25	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	48	45	-	-
Denis Štambuk	2	2	-	-
	124	213	25	-

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	4.716	4.879	-	-
Malojan d.o.o.	33	23	-	-
Samoborske vile d.o.o.	33	23	158	160
Capturis d.o.o.	2	1	592	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	564	512	-	-
Denis Štambuk	62	62	-	-
Meho Poljarević	-	156	-	-
Global Rent d.o.o.	-	-	1.527	-
Mario Adžaić	-	6	-	-
AM-PEK	-	96	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	655	-
	5.410	5.758	2.932	160

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

25. 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	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	44	36	-	-
Malojan d.o.o.	8	8	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	-	-
Mediteran gradnja d.o.o.	8	8	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	8	8	-	-
Vile Orašac d.o.o.	8	8	-	-
Capturis d.o.o.	14	117	25	117
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	48	45	-	-
Winter d.o.o.	-	-	29	3
Denis Štambuk	2	2	-	-
	148	240	54	120

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2019.	2018.	2019.	2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Jadran kapital d.d.	4.716	4.879	-	-
Malojan d.o.o.	33	23	-	-
Samoborske vile d.o.o.	33	23	158	160
Capturis d.o.o.	2	1	592	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	564	512	-	-
Denis Štambuk	62	62	-	-
Mediteran gradnja d.o.o.	116	105	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	232	23	-	104
Vile Orašac d.o.o.	44	39	-	-
Winter d.o.o.	-	-	848	-
Global rent d.o.o.	-	-	1.527	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	655	-
	5.802	5.667	3.780	264

Naknade i primanja Upravi i Nadzornom odboru na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom iznosu od 304 tisuću kuna (2018: 281 tisuću kuna).

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	18.125	12.545	19.039	10.975
Novac i novčani ekvivalenti	(9)	(385)	(8)	(79)
Neto dug	18.116	12.160	19.031	10.894
Glavnica	74.480	70.005	70.847	67.188
Omjer duga i glavnice	24,32%	17,37%	26,86%	16,21%

Kategorije financijskih instrumenata

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	9	385	8	79
Dani zajmovi	3.715	3.587	3.715	3.537
Vrijednosni papiri	3.266	2.261	3.266	2.256
Potraživanja od kupaca	2.603	3.219	2.868	2.511
Ostala potraživanja	371	1.139	226	631
	9.964	10.591	10.083	9.014
Financijske obveze				
Obveze po kreditima	18.125	12.545	19.039	10.973
Obveze prema dobavljačima	1.922	1.483	1.717	898
Ostale obveze	253	5.262	189	4.534
	20.300	19.290	20.945	16.405

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	7.388	5.859	8.669	1.248
EUR	-	-	6.564	11.926
BAM	272	325	1.391	-
HRK	7.660	6.184	16.624	13.174

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	
	31.12.2019.	31.12.2018.	31.12.2019.	31.12.2018.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
HRK	3.691	3.468	19.038	10.973
HRK	3.691	3.468	19.038	10.973

Sljedeća tablica prikazuje učinak osjetljivosti bilančnih pozicija na moguće promjene tečaja eura na dobit Društva prije oporezivanja, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne.

	Promjena tečaja EUR/HRK	Efekt na promjenu dobiti prije
	(u postotku)	oporezivanja
		tisuće kuna
2019.		
EUR	+2,5	(183.941)
EUR	-2,5	183.941
2018.		
EUR	+2,5	(239.241)
EUR	-2,5	239.241

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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.

Sljedeća tablica prikazuje osjetljivost Društva na promjene kamatnih stopa, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne, na dobit prije oporezivanja.

	Povećanje / Smanjenje varijabilne kamatne stope (u postotku)	Efekt na promjenu dobitka prije oporezivanja tisuće kuna
2019.		
HRK	+2	147.153
HRK	-2	(147.153)
2018.		
HRK	+2	191.393
HRK	-2	(191.393)

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 dospjeća potraživanja i obveza.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeca 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 dospijeca.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderiran a 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 2019.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.922	-	-	-	1.922
Ostale obveze (beskamatne)		253	-	-	-	253
Obveze temeljem zajma		161	4.605	7.640	5.719	18.125
		2.336	4.605	7.640	5.719	20.300

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

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						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.483	-	-	-	1.483
Ostale obveze (beskamatne)		664	4.599	-	-	5.263
Obveze temeljem zajma	4%	162	1.205	1.458	9.720	12.545
		2.309	5.804	1.458	9.720	19.290

U idućoj tablici su prikazana dospijeća 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 dospijeća.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

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 2019.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.717	-	-	-	1.717
Ostale obveze (beskamatne)		189	-	-	-	189
Obveze temeljem zajma		110	4.751	7.640	6.538	19.039
		2.016	4.751	7.640	6.538	20.945

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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 2018.						
godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		897	-	-	-	897
Ostale obveze (beskamatne)		92	-	-	-	92
Obveze temeljem zajma		124	371	1.116	5.952	7.563
		1.113	371	1.116	5.952	8.552

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 2019.						
godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.603	-	-	-	2.603
Ostala potraživanja (beskamatna)		317	-	-	-	317
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima		3.810	-	-	-	3.810
Vrijednosni papiri		3.255	-	-	-	3.255
Novac i novčani ekvivalenti		9	-	-	-	9
		9.994	-	-	-	9.994

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna	Do 1	Od 1 do 3	Od 3 mjeseca	Od 1 do 5	Ukupno
	ponderiran a efektivna kamatna stopa	mjeseca	mjeseca	do 1 godine	godina	
	'000kn	'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 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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 2019. godine		'000kn	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		2.868	-	-	-	2.868
Ostala potraživanja (beskamatna)		226	-	-	-	226
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		2.422	-	-	-	2.422
Potraživanja po zajmovima		1.292	-	-	-	1.292
Vrijednosni papiri		3.266	-	-	-	3.266
Novac i novčani ekvivalenti		8	-	-	-	8
		10.082	-	-	-	10.082

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)	-	2.511	-	-	-	2.511
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	631	-	-	-	631
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	3.325	-	-	-	3.325
Potraživanja po zajmovima	-	212	-	-	-	212
Vrijednosni papiri	-	2.256	-	-	-	2.256
Novac i novčani ekvivalenti	-	78	-	-	-	78
		9.013	-	-	-	9.013

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. 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 2019. te 31. prosinca 2018. 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 2019.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2019.
Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina	-	3.255	-	3.255

				2018.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina	-	2.250	-	2.250

				2019.
Stanovi Jadran	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina	-	3.255	-	3.255

				2018.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Financijska imovina	-	2.245	-	2.245

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2016.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

27. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Brz razvoj virusa Covid-19 te njegov društveni i gospodarski učinak u Republici Hrvatskoj i globalno može rezultirati pretpostavkama i procjenama koje zahtijevaju revizije, mogu dovesti do značajnih prilagodbi knjigovodstvenih vrijednosti stavki imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini. U ovom trenutku, Uprava Društva nije u mogućnosti pouzdano procijeniti učinak na financijske izvještaje Društva s obzirom na dnevni razvoj navedenih događaja.

Pojava i širenje korona virusa u Republici Hrvatskoj te mjere koje su poduzete s ciljem zaustavljanja širenja i suzbijanja virusa zasigurno će imati negativne učinke na cjelokupno hrvatsko gospodarstvo. Kako bi navedeni učinci bili ublaženi Vlada RH predstavila je niz mjera za potporu gospodarstva.

Međutim, s obzirom na recentnost navedenih događanja, neizvjesnost koliko će dugo mjere prevencije biti u primjeni, te činjenicu da je razrada mjera za potporu gospodarstva još u tijeku, trenutno nije moguće pouzdano procijeniti njihove učinke.

U 2020. godini Društvo je prodalo svoje udjele u društvu Winter d.o.o., Travnik čime je prestalo biti većinski vlasnik.

Drugih značajnih događaja nakon datuma bilance nije bilo.

28. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 16. srpnja 2020. godine.

Potpisali 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

16. srpnja 2020. godine