

Stanovi Jadran

IZVJEŠTAJ POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT za razdoblje od 01.01. do 31.12.2019. godine

U Splitu, 25. veljače 2020. godine

Uvod u poslovne rezultate

Društvo Stanovi Jadran d.d. bilježe izvanredne rezultate u zadnjem kvartalu 2019. godine. Glavni razlog, koji je navedem i u prijašnjem izvještaju, je realizacija kupoprodajnih ugovora za stanove u stambeno - poslovnom kompleksu „Peškarija“ koji bilježe rekordne cijene po metru četvornom za nekretninu u Šibeniku.

Uprava Društva je realizirala kupoprodajne ugovore za ukupno tri stana u 2019. godini, dok planira realizirati prodaju još dva stana u 2020. godini.

Tri realizirana kupoprodajna ugovora za stanove označene kao S1, S5 i S6 ukupno iznose 1.725.800,00 EUR s PDV za ukupno 313,20 četvornih metara unutarnje obračunske površine stana.

Od rujna 2019. godine nastavljeno je i gradilište u Šibeniku, u naravi hotel Armerun, kojeg Uprava Društva planira otvoriti do ljetne sezone.

Društvo je prodalo tvrtki Nova Nekretnine d.o.o. jednu česticu kako bi lakše ishodilo dozvolu za građenje jer zbog navoda Urbanističkog plana Grada Dubrovnika nije bilo moguće ishoditi dozvolu na istoj bez čestica koje su prethodno bile u vlasništvu Nova Nekretnine d.o.o.

U isto vrijeme, na tržištu se nalaze trenutno ne prodani stanovi u Šibeniku, kao i nekretnine u Zagrebu i Dubrovniku za koje Uprava Društva dobiva konstantne upite.

S poštovanjem,

STANOVI JADRAN d.d.

SADRŽAJ

<u>I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 31.12.2019. GODINE</u>	<u>4</u>
<u>II. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU</u>	<u>5</u>
<u>III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI.....</u>	<u>6</u>
<u>IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA</u>	<u>6</u>
<u>V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA</u>	<u>7</u>
<u>VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA</u>	<u>7</u>
<u>VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI.....</u>	<u>7</u>
<u>VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA.....</u>	<u>7</u>
<u>IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA</u>	<u>8</u>
<u>X. IZJAVA UPRAVE.....</u>	<u>11</u>

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

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 isto razdoblje prošle godine zbog povećanja broja radnika radi ubrzavanja završetka radova, te pripreme za sljedeći projekt. Društvo ima još uvijek obaveze za primljene predugovore koje se odnose na sklopljene predugovore o kupoprodaji čija se realizacija očekuje uskoro.



Prihodi
12.778.469 HRK



Materijalni troškovi
8.115.332 HRK



Troškovi zaposlenih
975.151 HRK



Dobit razdoblja
2.662.347 HRK



Aktiva
87.897.554 HRK



Obaveze
20.934.500 HRK

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) je u 2019. godini ostvarilo bolje rezultate nego prethodne godine za isti vremenski period. Uz realizaciju kupoprodajnih ugovora za tri stana u stambeno – poslovnom kompleksu „Peškarija“, prihodi su rasli i zbog povećanja prihoda u društvu „Winter d.o.o.“ koja upravlja Hotel Blanca Resort & Spa uz rast broja dolazaka i noćenja te više realizirane cijene. Materijalni troškovi su rasli zbog preuređenja soba i zajedničkih prostorija Hotel Blanca Resort & Spa, kao i zbog *troškova prodane robe*. Troškovi zaposlenih su porasli i zbog nedostatka radne snage u društvu „Winter d.o.o.“ i zbog povećanja broja zaposlenih u Društvu Stanovi Jadran d.d. Grupa ima značajnu dobit razdoblja, a kao glavni razlozi su dobit od prodaje stanova i dobit društva

„Winter d.o.o.“ Nakon perioda ovog izvještaja, Društvo Stanovi Jadran d.d. je prodalo svoj udio u društvu „Winter d.o.o.“ za cca 11.500.000,00 HRK više nego je ista vrijednost u knjigama Društva.



Prihodi
21.052.732 HRK



Materijalni troškovi
11.925.404 HRK



Troškovi zaposlenih
3.053.286 HRK



Dobit razdoblja
3.300.052 HRK



Aktiva
97.620.353 HRK



Obaveze
23.108.786 HRK

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

Stanovi Jadran d.d. kao investitor stambeno-poslovnog objekta u Šibeniku ishodovalo je uporabne dozvole te provelo etažiranje. Realizirani su kupoprodajni ugovori s tri kupca, te se očekuje realizacija još jednog ugovora.

Društvo je po prestanu zabrane o izvršavanju građevinskih radova 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 prije ljetne sezone 2020. 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 8.455.000 BAM.

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.

Tvrka „Nova Nekretnine d.o.o.“ je ishodovalo potvrde javnopravnih tijela za projekt "Creme de la Perfection" u Donjoj Mokošici, te je predan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Ovisno društvo VILE ORAŠAC d.o.o, nije pripojeno ovom Društvu ni u 2019. godini zbog iskazanog interesa za kupnju udjela ili partnerstva. Trenutno se vode pregovori s potencijalnim kupcima te je započet proces izmjene i dopune potvrde glavnog projekta odnosno ishodovanja građevinske dozvole.

U ovisnom društvu Winter d.o.o. dogodio se rast prihoda i iznosi 8.297.363,00 HRK. Najveći razlog rasta prihoda je poboljšana ponuda smještaja i hrane, povećanje broja dolazaka i noćenja te povećanje realizirane cijene. Ukupni troškovi su rasli najvećim dijelom zbog troškova tekućeg održavanja kada je hotel preuređen početkom 2019. godine.

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. PODRUŽNICE DRUŠTVA

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

VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

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

- poslovni udjeli u ovisnim društvima,
- dionice društava koje su uvrštene na Uređeno tržište u Republici Hrvatskoj, od kojih trenutno ima dionice Varteks d.d. i dionice Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, oznake FMPS u postotku od 10,57% temeljnog kapitala FMPS 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.

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

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

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

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

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

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

Uprava Društva smatra kako se rizici nisu bitno promijenili od kraja 2018. godine do kraja izvještajnog radoblja, ali isto tako vjeruje kako bi se u 2020. godini mogli dogoditi negativni trendovi u turizmu i na tržištu nekretnina.

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.

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.

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 najmoprimce, 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 obaveza.

X. IZJAVA UPRAVE

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2019. – 31.12.2019. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja, daju sljedeću

IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2019. – 31.12.2019. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini.

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



Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



Maja Bradić
Član Uprave

U Splitu, 25. veljače 2020. godine

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

01/01/2019

do

31/12/2019

Godina:

2019

Kvartal:

4

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

02182190

Oznaka matične države
članice izdavatelja:

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060227551

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

88680117715

LEI:

747800E0R03R0059Q263

Šifra
ustanove:

94048

Tvrtna izdavatelja: STANOVI JADRAN d.d.

Poštanski broj i mjesto:

21000

SPLIT

Ulica i kućni broj:

Kralja Zvonimira 14/IX

Adresa e-pošte:

info@stanovijadran.com

Internet adresa:

www.stanovijadran.com

Broj zaposlenih (krajem
izvještajnog razdoblja):

50

Konsolidirani izvještaj:

KD

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtna ovisnih subjekata (prema MSFI):

WINTER d.o.o

Sjedište:

MB:

Babanovac bb, Travnik, BiH 5101025908

NOVA NEKRETNINE d.o.o.

Kralja Zvonimira 14/IX, Split 90019408

VILE ORAŠAC d.o.o.

Za Gospom 6, 20233 Trsteno 80607279

Knjigovodstveni servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrtna knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Toni Jeličić Purko

(unosi se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon: 021/482-367

Adresa e-pošte:

toni@stanovijadran.com

Revizorsko društvo:

Deloitte d.o.o.

(tvrtna revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

Branislav Vrtačnik

(ime i prezime)

BILANCA
stanje na dan 31.12.2019

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	80.191.430	89.204.104
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	80.702	217.227
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	80.702	217.227
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	77.701.608	85.575.481
1. Zemljište	011	2.025.000	2.031.824
2. Građevinski objekti	012	25.179.733	24.757.557
3. Postrojenja i oprema	013	31.324	3.590.122
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	454.207	768.233
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	35.386
7. Materijalna imovina u pripremi	017	0	0
8. Ostala materijalna imovina	018	0	0
9. Ulaganje u nekretnine	019	50.011.344	54.392.359
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	2.409.120	3.411.396
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	148.549	156.416
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	2.249.571	3.254.980
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	11.000	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	8.903.396	8.251.943
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	573.672	471.555
1. Sirovine i materijal	039	491.829	357.238
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	81.843	114.317
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	4.358.033	3.689.261
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	3.219.210	3.208.097
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	0
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	458.877	244.243
6. Ostala potraživanja	052	679.946	236.921
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	3.587.138	3.943.612

1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	83.000
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	3.587.138	3.860.612
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	384.553	147.515
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	200.354	164.306
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	89.295.180	97.620.353
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+081+084+087)	067	70.004.789	74.498.425
I. TEMELJNI (UPIŠANI) KAPITAL	068	76.248.000	76.248.000
II. KAPITALNE REZERVE	069	0	0
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	3.357.629	3.357.629
1. Zakonske rezerve	071	0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	3.357.629	3.357.629
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI (AOP 078 do 080)	077	-1.024.349	151.463
1. Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju	078	-1.024.349	151.463
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 082-083)	081	-10.705.773	-11.994.684
1. Zadržana dobit	082	0	0
2. Preneseni gubitak	083	10.705.773	11.994.684
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 085-086)	084	-1.335.156	3.215.837
1. Dobit poslovne godine	085	0	3.215.837
2. Gubitak poslovne godine	086	1.335.156	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	087	3.464.438	3.520.180
B) REZERVIRANJA (AOP 089 do 094)	088	0	0
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	089	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	090	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	091	0	0
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	092	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	093	0	0
6. Druga rezerviranja	094	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 096 do 106)	095	10.791.303	16.291.006
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	096	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	097	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	098	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	099	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	100	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	101	10.791.303	16.291.006
7. Obveze za predujmove	102	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	103	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	104	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	105	0	0
11. Odgođena porezna obveza	106	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 108 do 121)	107	8.499.088	6.817.780
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	108	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	109	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	110	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	111	0	0

5. Obveze za zajmove, depozite i slično	112	1.248.105	2.956.450
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	113	505.649	334.285
7. Obveze za predujmove	114	4.599.556	228.914
8. Obveze prema dobavljačima	115	1.483.450	2.793.474
9. Obveze po vrijednosnim papirima	116	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	117	162.922	181.481
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	118	430.473	301.993
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	119	65.308	15.083
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	120	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	121	3.625	6.100
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	122	0	13.142
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+088+095+107+122)	123	89.295.180	97.620.353
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	124	0	0

RACUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 1.10.2019 do 31.12.2019

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 126 do 130)	125	7.857.125	1.810.437	21.052.732	5.324.343
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	126	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	127	7.694.966	1.728.705	19.850.213	5.130.221
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	128	0	0	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	129	0	0	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	130	162.159	81.732	1.202.519	194.122
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 132+133+137+141+142+143+146+153)	131	9.027.498	2.716.607	17.274.681	4.935.121
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	132	0	0	-547.690	-547.690
2. Materijalni troškovi (AOP 134 do 136)	133	3.973.835	1.074.653	11.925.404	3.567.509
a) Troškovi sirovina i materijala	134	1.967.047	514.381	2.558.943	839.840
b) Troškovi prodane robe	135	18.288	416	7.013.699	2.137.830
c) Ostali vanjski troškovi	136	1.988.500	559.856	2.352.762	589.839
3. Troškovi osoblja (AOP 138 do 140)	137	2.584.335	689.380	3.053.286	685.019
a) Neto plaće i nadnice	138	1.549.896	412.818	1.805.775	406.273
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	139	751.324	200.280	913.802	204.137
c) Doprinosi na plaće	140	283.115	76.282	333.709	74.609
4. Amortizacija	141	1.217.679	453.396	1.196.777	254.274
5. Ostali troškovi	142	1.134.968	499.178	1.010.495	392.180
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 144+145)	143	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	144	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	145	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 147 do 152)	146	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	147	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	148	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	149	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	150	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	151	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	152	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	153	116.681	0	636.409	583.829
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 155 do 164)	154	183.751	19.332	111.123	72.965
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	155	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	156	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	157	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	158	0	0	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	159	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	160	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	161	165.050	19.332	50.834	24.807
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	162	16.449	0	28.251	28.251
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	163	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	164	2.252	0	32.038	19.907
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 166 do 172)	165	291.466	299.498	499.627	254.708
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	166	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	167	0	0	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	168	278.744	115.490	376.704	163.131
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	169	12.722	0	23.531	23.531
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	170	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	171	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	172	0	184.008	99.392	68.046
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	173	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	174	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	175	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	176	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 125+154+173 + 174)	177	8.040.876	1.829.769	21.163.855	5.397.308
X. UKUPNI RASHODI (AOP 131+165+175 + 176)	178	9.318.964	3.016.105	17.774.308	5.189.829
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 177-178)	179	-1.278.088	-1.186.336	3.389.547	207.479
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 177-178)	180	0	0	3.389.547	207.479
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 178-177)	181	-1.278.088	-1.186.336	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	182	30.625	0	89.495	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 179-182)	183	-1.308.713	-1.186.336	3.300.052	207.479
1. Dobit razdoblja (AOP 179-182)	184	0	0	3.300.052	207.479
2. Gubitak razdoblja (AOP 182-179)	185	-1.308.713	-1.186.336	0	0
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjava poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 187-188)	186	0	0	3.300.052	207.479
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	187	0	0	3.300.052	207.479
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	188	0	0	0	0

XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	189	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 186-189)	190	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-186)	191	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 179+186)	192	0	0	3.300.052	207.479
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 192)	193	0	0	3.300.052	207.479
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 192)	194	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 182+189)	195	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 192-195)	196	0	0	3.300.052	207.479
1. Dobit razdoblja (AOP 192-195)	197	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 195-192)	198	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 200+201)	199	-1.308.743	-1.186.336	3.300.050	127.284
1. Pripisana imateljima kapitala matice	200	-1.335.158	-1.127.922	3.215.837	162.132
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	201	26.415	-58.414	84.213	-34.848
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	202	-1.308.743	-1.186.336	3.300.050	127.284
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 204 do 211)	203	-548.858	-115.951	1.175.812	711.264
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	204	0	0	0	0
2. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	205	0	0	0	0
3. Dobit ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja financijske imovine raspoložive za prodaju	206	-548.858	-115.951	1.175.812	711.264
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	207	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	208	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	209	0	0	0	0
7. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	210	0	0	0	0
8. Ostale nevlasičke promjene kapitala	211	0	0	0	0
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVAATNU DOBIT RAZDOBLJA	212	0	0	0	0
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 203-212)	213	-548.858	-115.951	1.175.812	711.264
V. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 202+213)	214	-1.857.601	-1.302.287	4.475.862	838.548
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 216+217)	215	-1.857.601	-1.302.287	4.475.862	838.548
1. Pripisana imateljima kapitala matice	216	-1.884.016	-1.015.677	4.391.649	873.396
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	217	26.415	-286.610	84.213	-34.848

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 1.1.2019. do 31.12.2019.

u kunama

Obveznik: Stanovi Jadran d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	-620.096	3.215.837
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	-406.743	3.081.701
a) Amortizacija	003	1.223.426	1.196.777
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	0
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	0	50.834
e) Rashodi od kamata	007	0	556.291
f) Rezerviranja	008	0	0
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-1.630.169	1.277.799
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	-1.026.839	6.297.538
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	4.095.013	-912.063
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	4.932.523	-1.668.166
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-600.992	653.986
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-236.518	102.117
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	3.068.174	5.385.475
4. Novčani izdaci za kamate	018	0	0
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	0
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	3.068.174	5.385.475
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	0
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	400.313	0
3. Novčani primici od kamata	023	0	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novačani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	0	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	400.313	0
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-22.319.235	-9.207.175
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	-1.002.276
3. Novačani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	030	0	-356.474
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-22.319.235	-10.565.925
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-21.918.922	-10.565.925
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	17.670.489	4.943.412
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	17.670.489	4.943.412
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	0
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	0
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	0	0
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	17.670.489	4.943.412
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	-1.180.259	-237.038
E) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	1.564.812	384.553
F) NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	384.553	147.515

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE - TFI
(sastavljaju se za tromjesečna izvještajna razdoblja)

Naziv izdavatelja: STANOVI JADRAN d.d.

OIB: 88680117715

Izvještajno razdoblje: 1. 1. 2019. - 31.12. 2019.

Bilješke uz financijske izvještaje za tromjesečna izvještajna razdoblja uključuju:

- a) objašnjenje poslovnih događaja koji su značajni za razumijevanje promjena u izvještaju o financijskog položaju i poslovnim rezultatima za tromjesečno izvještajno razdoblje izdavatelja u odnosu na zadnju poslovnu godinu, odnosno objavljuju se informacije vezane uz te događaje i ažuriraju odgovarajuće informacije objavljene u posljednjem godišnjem financijskom izvještaju,
- b) informacije gdje je omogućen pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima, radi razumijevanja informacija objavljenih u bilješkama uz financijske izvještaje sastavljene za tromjesečno izvještajno razdoblje,
- c) izjava da se iste računovodstvene politike primjenjuju prilikom sastavljanja financijskih izvještaja za tromjesečno izvještajno razdoblje kao i u posljednjim godišnjim financijskim izvještajima ili, ako su te računovodstvene politike mijenjale, opis prirode i učinka promjene,
- d) objašnjenje poslovnih rezultata u slučaju da izdavatelj obavlja djelatnost sezonske prirode.