

VILLA DUBROVNIK d.d.

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.**

Sadržaj

Izvešće posloводства	1 - 9
Izvešće neovisnog revizora	10 - 13
Izjava o odgovornosti Uprave	14
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti	15
Izveštaj o financijskom položaju	16
Izveštaj o promjenama glavnice	17
Izveštaj o novčanom toku	18
Bilješke uz financijske izvještaje	19 - 55

Izvješće posloводства

UVOD

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

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo na dan 31.12.2020. predstavlja gospođa Mirna Lončar Stražićić, član Uprave

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

Operativno razdoblje hotela 2020. godine bilo je od 26. lipnja do 1. studenoga.

RAZVOJ DRUŠTVA

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Na dan 31. prosinca 2020. godine struktura vlasništva Vile Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: Martimus B.V.: 51,00%, Dogus Croatia d.o.o.: 38,60%, CERP: 6,13%, mali dioničari: 4,27%.

Društvo je postavilo ambiciozne ciljeve u pogledu razvoja turističkog proizvoda visoke razine kvalitete primjenom međunarodnih standarda kvalitetne turističke usluge. Villa Dubrovnik članica je najprestižnijih grupacija luksuznih hotela kao što su Virtuoso, Leading Hotels of the World, Mr. & Mrs. Smith, American Express Fine Hotels & Resorts te Signature, Traveller Made itd.

Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim nacionalnim i međunarodnim nagradama. 2016. godine Društvu su dodijeljene tri prestižne nagrade Hrvatske turističke zajednice - nagrada za najbolji hotel 2016. godine u Hrvatskoj, nagrada za jedinstveni luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj i nagrada za najbolji luksuzni hotel u Republici Hrvatskoj, koje opravdavaju njegov izvanredan položaj na tržištu i kvalitetu usluge koju pruža svojim gostima.

Izvješće posloводства

RAZVOJ DRUŠTVA (*nastavak*)

Nadalje, 2018. godine Društvo je dobilo priznanje od Leading Hotels of the World za izvanrednu kvalitetu usluge. The Leading Hotels of the World je marketinška organizacija koja predstavlja više od 400 hotela u više od 80 zemalja. U 2019. godini Društvo je dodijeljen certifikat za unapređenje ekološke prakse Green Globe. Riječ je o međunarodno priznatom certifikatu koji broji preko 500 članova u više od 100 zemalja diljem svijeta, a dodjeljuje se kompanijama koje koriste tehnološke inovacije kako bi učinkovito upravljali potrošnjom energije i osigurali što manji utjecaj na okoliš.

Villa Dubrovnik će nastaviti i dalje ostvarivati pozitivne rezultate i ostati jedan od najekskluzivnijih i nagrađivanih boutique hotela u Hrvatskoj i regiji. Pružajući svoje usluge, Društvo nastoji promovirati Hrvatsku i dubrovačku tradiciju, povijest i ljepotu u luksuznom izdanju.

Najveći izazov s kojima se susreće cijeli svijet i koji posebno utječe na naš sektor je svjetska pandemija bolesti COVID-19. Naše poslovanje je u 2020. godini prilagodilo sve procese novo nastaloj situaciji kako bi s jedne strane ostvarili određene financijske rezultate i likvidnost društva, nastojali zadržati što više zaposlenika, a s druge strane implementirali sve standarde, procedure i certifikate za zaštitu zdravlja prvenstveno naših zaposlenika ali naravno i naših gostiju.

I dalje moramo nastaviti poslovati tijekom pandemije bolesti COVID-19 te samim time još više unaprijediti sve naše prodajne aktivnosti kao i aktivnosti zaštite zdravlja ali i upravljanja svim poslovnim procesima kako bi zadržali s jedne strane likvidnost društva, a s druge strane i dalje unaprjeđivali uslugu u luksuznom segmentu.

FINANCIJSKI POKAZATELJI

U 2020., godini ostvareni financijski pokazatelji su neočekivani i veoma niski prema prognoziranim. Rezultat su globalne situacije u svijetu uzrokovane zdravstvenom situacijom zbog pandemije bolesti COVID-19. Društvo se trudilo održati i pružiti što bolji rezultat koji se mogao u nezavidnoj situaciji na koju se nije moglo utjecati, pokušalo se što bolje prilagoditi i ostvariti što manji negativan učinak na poslovanje. Odnosi rezultata koji će biti ispod prikazani su nerealni u normalnoj poslovnoj godini i nisu nikako pokazatelj uobičajenog poslovanja društva u normalnoj globalnoj situaciji.

Ukupni prihodi

Društvo je u 2020. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 16.043 tisuća kuna ili 73% manje u odnosu na 2019. godinu.

Ukupni poslovni prihod

U 2020. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 15.643 tisuća kuna ili 73% manje u odnosu na 2019. godinu.

Izvrješće posloводства

FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)

Prihodi od prodaje

U 2020. godini prihod od prodanih soba iznosio je 8.535 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 2.852 tisuća kuna. U 2019. godini prihod od prodanih soba iznosio je 43.922 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.884 tisuća kuna. Ostali poslovni prihodi prodaje u 2020. godini iznosili su 844 tisuća kuna, a u 2019. godini 2.796 tisuća kuna.

U prethodnim godinama dolazilo je do povećanja prihoda od prodaje i to povećanjem kvalitete usluge, većim brojem gostiju i rastom cijena, dok je u ovoj se dogodio znatan pad uzrokovan pandemijom bolesti COVID-19.

Što se tiče profitabilnosti, EBITDA u 2020. godini je negativna i iznosi -1.093 tisuća kuna, dok je u 2019. godini iznosila 23.972 tisuća kuna.

S obzirom na strukturu gostiju, oko 85% gostiju čine individualci, dok ostali dio čine grupe u normalnim godinama.. Treba napomenuti da je zbog situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 hotel svoja vrata otvorio tek 26. lipnja 2020. godine. Sve grupe u istoj godini su otkazane tako da je promet u 2020. godinu isključivo individualni promet.

Villa Dubrovnik, a generalno i cijela destinacija Dubrovnik, je isključivo vezana za letove. Isti su u Dubrovačkoj zračnoj luci imali pad od preko 90% u usporedbi s 2019. godinom i to je jedan od ključnih faktora koji utječe na naše rezultate jer su naši gosti isključivo avio gosti.

Operativni troškovi u 2019. godini su iznosili 42.026 tisuća kuna, dok su u 2020. godini znatno niži i iznose 24.519 tisuća kuna. Trošak zaposlenika za 2019. godinu bio je 14.648 tisuća kuna, a u 2020. godini iznosi 8.535 tisuća kuna. Troškovi su se regulirali prema padu prihoda, dio troškova zaposlenika ima prihodovnu stranu u obliku državnih potpora za očuvanje radnih mjesta (COVID-19) i otpisa poreznih obveza prema postotku pada prihoda.

Društvo nastoji držati troškove unutar proračuna svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju.

IZLOŽENOST RIZICIMA

Villa Dubrovnik izložena je različitim rizicima koji su zajednički za turističku industriju i podložni su promjenama svojstvenim za turističku industriju.

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu.

Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i u novonastalim inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju.

IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)

Globalni rizici (nastavak)

COVID-19 nakon 1. siječnja 2020. godine

U siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe i dalekosežne posljedice na skoro sve industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Većina zemalja svijeta su tijekom 2020. godine uvele karantene i zabrane putovanja u više navrata, te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode i u predstojećoj turističkoj sezoni 2021. godine. Još uvijek je vrlo teško prognozirati tijek sezone 2021. koja će isključivo ovisiti o letovima, situaciji sa zaraženima kako na nacionalnom tako i regionalnom nivou, situaciji s ograničenjima od strane vlade vezano za ulazak stranaca, procijepljenosti stanovništva i naravno mijenjanju istih mjera. Prema određenim očekivanjima, s obzirom na trenutnu situaciju u Europi i svijetu, smatramo da će grupno poslovanje izostati u predsezoni te se ono pomiče na post sezonu. Svakako će predsezona biti lošija nego u uobičajenim godinama, a nadamo se dobroj situaciji u zemlji tijekom sezone od početka lipnja do kraja rujna pa samim time i dobrim financijskim rezultatima u tom razdoblju. Međutim cjelokupna situacija je jako neizvjesna i teško procjenjiva te postoje različiti planovi prilagodbe poslovanja ovisno o tijeku epidemije.

Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na velik udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Društvo je izloženo promjenama vrijednosti eura, jer je značajni dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazano u toj valuti, te njegovo kretanje može imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

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

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Društva, suradnja se ugovara s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest, odnosno ugovara se uz plaćanje unaprijed, uplatama sigurnosnih depozita te putem značajnijih kreditnih kartica (za individualne kupce). U cilju smanjenja kreditnog rizika Društvo kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost, pribavlja instrumente osiguranja potraživanja (mjenice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza.

Dodatna sredstva iznad iznosa potrebnog za obrtni kapital ulažu se u kamatonosne depozite i depozite tržišta novca.

Širenje koronavirusa i njegov utjecaj na globalni turizam izmijenili su poziciju izloženosti riziku za Društvo tijekom 2020. godine. Rizik likvidnosti porastao je zbog karantena, zabrane putovanja, pada rezervacija, smanjenih prihoda. Društvo je reagiralo prilagođavanjem poslovanja, odluka i poslovnih aktivnosti kao što je objašnjeno u daljnjem tekstu. Međutim tijekom krize je nepredvidiv te je trenutno nemoguće doći do sveobuhvatne procjene rizika.

IZLOŽENOST RIZICIMA(*nastavak*)

Regulatorni rizici

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavlja značajan rizik za Društvo te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Društva ograničene.

Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Društva.

Poslovni rizici

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

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatske promjene (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.).

Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju ka Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje i poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.

ZAŠTITA OKOLIŠA

Tvrtka se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj. Green Globe predstavlja najviši standard održivosti na svijetu. Tvrtka je prošla certificiranje s visokom stopom prolaznosti od 92% jer je udovoljavala gotovo svim od 381 pokazatelja i standarda zaštite okoliša.

ZAŠTITA OKOLIŠA (*nastavak*)

Plan ekološki održivog razvoja postoji te je iskomuniciran interno i eksterno. Isti razmatra sljedeće aspekte: sociokulturne, kvalitativne, sigurnosne, zdravstvene i ekološke. Plan je u potpunosti integriran na razini donošenja odluka i uključuje analizu/evaluaciju.

Plan ekološki održivog razvoja također uključuje i politiku zaštite okoliša koja je objavljena na internetu i na javnoj web stranici Društva.

Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže.

Tvrtka kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC.

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetske ocjene, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO₂ i uključuje raspodjelu emisija. Hotel ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO₂ - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2020. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

ZAPOSLENICI

Tijekom 2020. godine, Villa Dubrovnik d.d. zapošljavala je prema satima rada u prosjeku 46 radnika (2019.: 79). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2020. godine bio je 39, od kojih je 26 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenih na kraju godine se smanjio za 10 u odnosu na 31. prosinca 2019. godine, dok se prosječni broj zaposlenih smanjio za 33. Neto plaće, doprinosi i porezi plaćaju se pravovremeno. Osim toga, zaposlenici su osigurani od nezgode na radu, uplaćuju im se odgovarajuće nagrade, otpremnine i novčane potpore u slučaju dugotrajnog bolovanja.

Kroz kratku sezonu 2020. godine Društvo je zapošljavalo do 70 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj, a usporedno se prilagodilo niskim prihodima i reguliranju troškova radne snage.

Sezonalitet hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru. Villa Dubrovnik zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije.

U prethodnim godinama prosječno trajanje ugovora zaposlenika je 8 mjeseci. Uobičajena politika Društva u normalnim sezonama je da kao mjeru zadržavanja zaposlenika, zaposlenima koji su uspješni u poslu daju se devetomjesečni ugovori (s devetomjesečnim ugovorom o radu imaju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje u sljedeća 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste svoje slobodne dane (koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati) i godišnji odmor. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja. U 2020. godini je bila iznimka i ugovori su bili kraći i ovisili su o globalnoj situaciji uzrokovanom pandemijom bolesti COVID-19.

Villa Dubrovnik potpisnica je Kolektivnog ugovora ugostiteljstva. Ne postoji interni kolektivni ugovor. Također, Villa Dubrovnik nema sindikat radnika.

Svi sezonski zaposlenici koji nisu iz Dubrovnika imaju pravo na smještaj. Smještaj za zaposlenike opremljen je svim potrepštinama koje će im boravak učiniti ugodnijim (televizija, internet, kuhinja sa svim aparatima, blizina autobusne stanice, itd.). Za određene zaposlenike koji uspiju sami pronaći smještaj u Dubrovniku, postoji mogućnost primanja naknade za smještaj u obliku dodatka na plaću.

Svi sezonski zaposlenici prolaze uvodnu edukacijsku orijentaciju kako bi zadovoljili visokim standardima hotela. Nakon orijentacijske obuke prolaze obuke unutar svojih odjela nakon čega postaju neovisni na svojim pozicijama. Svi sezonski zaposlenici imaju probni rad od 2 mjeseca. Nakon ovog roka menadžer im daje povratne informacije o njihovom radu.

Uz obuku novih zaposlenika, kako bi se održali visoki standardi usluge, tijekom veljače kao priprema za novu sezonu održavaju se treninzi usavršavanja, što uključuje razvijanje voditeljskih vještina za menadžere na svim razinama i obuku djelatnika koji su zaposleni za neodređeno ili imaju ugovor na godinu dana.

Svi zaposlenici upoznati su s etičkim kodeksom koji služi kao osnova za ponašanje zaposlenika u hotelu. U skladu s hrvatskim Zakonom o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

STJECANJE VLASTITIH DIONICA

31. prosinca 2020. godine dionička glavnica iznosi 83.002 tisuće kuna; 830.019 dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2020. godine bila je sljedeća: 51,00% Martimus B.V.; 38,60% Dogus Croatia d.o.o.; 6,13% CERP; 4,27% mali dioničari. Do kraja 2020. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2020. godine protiv Društva se vodi određen broj sudskih sporova. Društvo je u svojim poslovnim knjigama napravilo rezervacije po sudskim sporovima prema najboljoj procjeni Uprave u trenutnim okolnostima.

PREGLED POSLOVANJA U 2020. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2021. GODINU

Pregled poslovanja 2020. godine se kreće jedino u pravcu ublažavanja efekata globalne situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 i prilagođavanje poslovanja izvanrednoj situaciji. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih minimalnih vezanih uz redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci pandemije rezultirali su značajnim padom prihoda i finalnog rezultata.

Širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kao odgovor na situaciju Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini.

Društvo je pripremilo i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i kontinuiteta poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo je poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- Odgodilo ili otkazalo sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova.
- Razdoblje otvorenosti hotela je regulirano i znatno smanjeno radi smanjenja učinka niskih prihoda.
- Zapošljavanje sezonskih zaposlenika je bilo minimalno.
- Dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanja i održavanje nivoa luksuzne usluge.
- Smanjenje koeficijenta plaća.
- Suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz za Društvo glavnih tržišta (SADa i Velike Britanije).
- Pregovori s partnerima i individualnim gostima za otkaze smještaja, nudili su se alternativni datumi, prebacivanje rezervacija na 2021. godinu kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva.
- Korištenje svih relevantnih mjera države za pomoć gospodarstvu uslijed epidemije bolesti COVID-19.
- Uzimanje nove kreditne linije za likvidnost po jako povoljnim uvjetima, korištenje moratorija na trenutnu kreditnu liniju.

Društvo dočekuje 2021. godinu sa iznimnim oprezom i neizvjesnošću u poslovanju u doglednoj budućnosti.

S obzirom na to da je i dalje utjecaj pandemije prisutan u cijelom svijetu Društvo je prilagodilo te po potrebi prilagođava planove prvenstveno s ciljem unapređivanja i adaptiranja luksuzne usluge, zaštite zdravlja i održavanja likvidnosti.

Izvješće posloводства

Društvo je poduzelo ili će poduzimati, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- S obzirom na neizvjesnu situaciju oko pandemije bolesti COVID-19 u cijelom svijetu još uvijek je vrlo teško prognozirati tijek sezone 2021. godine. Ista će isključivo ovisiti o letovima, situaciji sa zaraženima kako na nacionalnom tako i regionalnom nivou, situaciji s ograničenjima od strane vlade vezano za ulazak stranaca, procijepljenosti stanovništva i naravno mijenjanju istih mjera. Vodeći brigu oko istoga Društvo je pripremio tri plana aktivacije odnosno procesa poslovanja ovisno kako će se razvijati situacija oko pandemije.
- Odgodilo ili otkazalo sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova.
- Ulagać će se samo u nužne stvari za održavanje standarda luksuznog proizvoda ili usluge te prilagodbe istoga na pružanje usluge u pandemiji.
- Nastavak i unapređenje implementiranih procesa rada u pandemiji.
- Implementiran je rad od doma za sve odjele koji nisu nužno vezani za prisustvo operative i određenih događanja u hotelu. Ako postoji potreba boravka u hotelu organiziran je rad na način da se poštuju sva pravila kao i mjere distanciranja tako da je uglavnom po jedna osoba u uredu.
- Razdoblje otvorenosti hotela je planirano vrlo slično normalnim sezonama te su naša očekivanja da će tako i ostati ali sve ovisi o situaciji te ćemo se prilagođavati ovisno o istom i po potrebi smanjivati razdoblje otvorenosti hotela.
- Zapošljavanje sezonskih zaposlenika će biti u skladu s potreba ovisno o pandemiji.
- Dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanja, održavanje nivoa luksuzne usluge unapređenja u zaštitu zdravlja zaposlenika i gostiju.
- Smanjenje koeficijenta plaća tijekom razdoblja zatvorenosti hotela te vraćanje plaća u normalne iznose nakon otvaranja hotela i operativnog početka rada
- Implementacija novih certifikata i „contact free“ procesa u skladu sa zaštitom zdravlja zaposlenika i gostiju.
- Kontinuirana aktivna prodaja i promocija hotela prvenstvenim s naglaskom na europska tržišta.
- Suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz za Društvo glavnih tržišta (SADa i Velike Britanije).
- Fleksibilnost u prodaji u smislu otkaza rezervacija.
- Svakodnevno praćenje i prilagođavanje kako procesa tako i prodajne ponude ovisno o situaciji s pandemijom.

Mirna Lončar Stražićić
Član Uprave



VILLA DUBROVNIK
hotelijsko turističko-agencijsko
dioničko društvo
DUBROVNIK, Vlaho Bukovac 6

30. ožujka 2021.
Vlaho Bukovca 6
Dubrovnik
Hrvatska

Izvešće neovisnog revizora

Dioničarima društva VILLA DUBROVNIK d.d.:

Naše mišljenje s rezervom

Prema našem mišljenju, osim učinaka i mogućih učinaka pitanja opisanih u dijelu „Osnove za mišljenje s rezervom“, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) na dan 31. prosinca 2020. i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o promjenama kapitala za godinu završenu 31. prosinca 2020.;
- izvještaj o novčanim tokovima za godinu završenu 31. prosinca 2020.; i
- bilješke uz financijske izvještaje, uključujući značajne računovodstvene politike i ostale objašnjavajuće informacije.

Osnove za mišljenje s rezervom

a) Na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima potraživanja za dane zajmove (i pripadajuće kamate) od povezanog društva u iznosu od 6.265 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 3.535 tisuća kuna). Na temelju naše analize povezanih čimbenika, navedena potraživanja za zajmove trebalo bi rasporediti u 3. stupanj u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti), pa bi prema tome iznos potraživanja za zajmove trebao biti umanjen na temelju nadoknadivog iznosa. Iako postoje naznake da je knjigovodstvena vrijednost ove imovine umanjena, Uprava Društva nije procijenila nadoknadivi iznos te imovine u skladu s MSFI-jem 9 (Financijski instrumenti). U nedostatku podataka za procjenu knjigovodstvene vrijednosti potraživanja za dane zajmove, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost ovih potraživanja za zajmove od povezanog društva na dan 31. prosinca 2020. godine te pripadajući gubitak koji proizlazi iz povezanih troškova za tada završenu godinu.

b) Na dan 31. prosinca 2020. godine bilješka 13 obuhvaća zgrade i nekretnine knjigovodstvene vrijednosti 94.648 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 100.043 tisuće kuna) s pripadajućim godišnjim troškovima amortizacije za 2020. godinu u iznosu od 5.551 tisuća kuna (2019.: 5.542 tisuće kuna). Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente ove imovine koje bi se trebale amortizirati tijekom njihova pojedinačnog vijeka trajanja u skladu s MRS-om 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema). Na temelju naše stručne prosudbe, okvirno procjenjujemo da bi se godišnji troškovi amortizacije primjenom pristupa značajnih komponenti mogli kretati u rasponu od 5 do 11 milijuna kuna. U nedostatku preciznijih podataka za procjenu troškova amortizacije ove imovine, nismo se mogli uvjeriti u troškove amortizacije za 2020. godinu i eventualni utjecaj na knjigovodstvenu vrijednost zgrada i nekretnina na dan 31. prosinca 2020. godine.

c) Kao što je opisano u bilješci 20, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo je priznalo rezerviranje od 1.367 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 1.367 tisuća kuna) koje se odnosi na sudski postupak u tijeku. U svojoj procjeni, Uprava je isključila zatezne kamate povezane s postupkom, što bi po našem mišljenju također moglo rezultirati odljevom resursa. Uz to, u objavi o sudskom postupku nedostaju informacije o opisu i prirodi sudskog postupka kako to zahtijeva MRS 37 (Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina). Kao rezultat toga, na dan i za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine rezerviranje i neto gubitak podcijenjeni su za 1.208 tisuća kuna (2019.: 1.156 tisuća kuna).

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku o Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za naše mišljenje s rezervom.

Neovisnost

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks). Ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s Kodeksom.

Izveštavanje o ostalim informacijama uključujući Izvješće posloводства

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće 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 gore navedene, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvješća posloводства, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru uključuje li Izvješće posloводства objave zahtijevane člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju posla koji smo obavili tijekom revizije, prema našem mišljenju:

- Informacije u Izvješću posloводства za financijsku godinu za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvješće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izvješću posloводства i ostalim informacijama dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. Kao što je opisano u daljnjem tekstu, zaključili smo da postoje značajne neispravnosti u ostalim informacijama.

Kao što je opisano u odlomku Osnove za mišljenje s rezervom, nismo se mogli uvjeriti u knjigovodstvenu vrijednost zajmova odobrenih povezanom društvu u iznosu od 6.265 tisuća kuna. Dodatno, Uprava Društva nije izradila procjenu kako bi utvrdila zasebne značajne komponente zgrada i nekretnina što utječe na godišnje troškove amortizacije te je neispravno isključila zatezne kamate iz rezerviranja proizašlog iz sudskog postupka.

Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji 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 da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti vezanih uz vremensku neograničenost poslovanja ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja Društva.

Odgovornost 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 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 kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih 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 prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- 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, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

- 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.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, planirani djelokrug i vremenski raspored revizije i važne revizijske nalaze, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Heinzelova 70, Zagreb
1. travnja 2021.



Tamara Mačašović
Član Uprave



Luka Cvijetić
Ovlašteni revizor



PricewaterhouseCoopers d.o.o.⁴
za reviziju i konzalting
Zagreb, Heinzelova 70

Odgovornost Uprave

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, Uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (MSFI), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog položaja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo neograničenosti vremena poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja uključuje osiguravanje:

- odabira i dosljednog primjenjivanja odgovarajućih računovodstvenih politika;
- razumnih i opreznih prosudbi i procjena;
- primjenjivanja važećih računovodstvenih standarda; te
- pripremu financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja, osim ako je neprimjereno pretpostaviti da će Društvo nastaviti svoje poslovne aktivnosti.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njegovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nepravilnosti.

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnje izvješće koje obuhvaća financijske izvještaje i izvješće posloводства. Izvješće posloводства sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 21 Zakona o računovodstvu.

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 30. ožujka 2021. godine.

Villa Dubrovnik d.d.
Vlaha Bukovca 6
Dubrovnik

Potpisano u ime Društva:


VILLA DUBROVNIK
Mirna Lenčar Strazić
Član Uprave
30. ožujka 2021. godine

hotel i restorani turistički-agencijsko
dioničko društvo
VILLA DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

	Bilješke	2020.	2019.
		'000 kn	'000 kn
Poslovni prihodi	5	12.231	57.602
Ostali poslovni prihodi	6	3.412	517
Troškovi materijala i usluga	7	(5.891)	(14.068)
Troškovi osoblja	8	(8.535)	(14.648)
Amortizacija		(7.783)	(7.879)
Ostali troškovi	9	(2.310)	(5.431)
(Gubitak)/dobit iz poslovanja		(8.876)	16.093
Financijski prihodi		400	302
Financijski rashodi		(887)	(1.366)
Neto financijski rashodi	10	(487)	(1.064)
(Gubitak)/dobit prije oporezivanja		(9.363)	15.029
Porez na dobit	11	1.982	(2.817)
(Gubitak)/dobit za godinu		(7.381)	12.212
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu		(7.381)	12.212
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena		(8,89)	14,71

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU
NA DAN 31. PROSINCA 2020.

	Bilješke	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn (prepravljeno)	31. prosinca 2018. '000 kn (prepravljeno)
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	13	453	682	775
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	108.295	115.657	121.974
Odgodena porezna imovina	11	1.982	-	-
Ukupna dugotrajna imovina		110.730	116.339	122.749
Kratkotrajna imovina				
Dani zajmovi i pozajmice	15	6.967	3.535	7.699
Zalihe		657	723	647
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	16	1.121	540	632
Potraživanja za porez na dobit		364	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	17	3.072	6.036	1.095
Ukupna kratkotrajna imovina		12.181	10.834	10.073
UKUPNA IMOVINA		122.911	127.173	132.822
Glavnica				
Temeljni kapital	18	83.002	83.002	83.002
Kapitalne i ostale rezerve	18	5.226	4.616	4.284
Zadržana dobit	18	7.434	15.425	7.695
Ukupna glavnica		95.662	103.043	94.981
Dugoročne obveze				
Dugoročni krediti	20	3.166	320	7.527
Rezerviranja	21	1.437	1.434	1.656
Obveze za najam	19	432	557	312
Ukupne dugoročne obveze		5.035	2.311	9.495
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	19	14.552	10.869	7.040
Kratkoročni krediti	20	4.788	7.232	18.811
Ugovorne obveze	5	2.874	2.285	1.894
Obveze za porez na dobit		-	1.433	601
Ukupne kratkoročne obveze		22.214	21.819	28.346
UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE		122.911	127.173	132.822

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit/(gubitak)	Ukupna glavnica
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Stanje 1. siječnja 2019.	83.002	3.856	56	372	7.695	94.981
Ukupna sveobuhvatna dobit razdoblja	-	-	-	-	12.212	12.212
Prijenosi unutar kapitala	-	-	332	-	(332)	-
Dividende	-	-	-	-	(4.150)	(4.150)
Stanje 31. prosinca 2019.	83.002	3.856	388	372	15.425	103.043
Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja	-	-	-	-	(7.381)	(7.381)
Prijenosi unutar kapitala	-	-	610	-	(610)	-
Stanje 31. prosinca 2020.	83.002	3.856	998	372	7.434	95.662

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

	Bilješke	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti			
Gubitak/dobit nakon oporezivanja		(7.381)	12.212
<i>Usklađenje za:</i>			
Porez na dobit	11	(1.982)	2.817
Amortizacija	13,14	7.783	7.879
Gubici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme	14	-	47
Otpisi imovine	14,9	582	-
Neto financijski rashodi	10	487	1.064
Rezerviranja	9	3	(222)
		(508)	23.797
<i>Promjena za:</i>			
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja		(765)	203
Zalihe		66	(76)
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		4.160	4.138
Novac iz poslovnih aktivnosti		2.953	28.062
Plaćene kamate		(22)	(863)
Plaćeni porez na dobit		(1.797)	(1.986)
Neto novac iz poslovnih aktivnosti		1.134	25.213
Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti			
Primljene kamate		31	-
Primici od danih zajmova		-	5.000
Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme		(704)	(1.054)
Dani zajmovi		(3.300)	(700)
Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti		(3.973)	3.246
Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti			
Otplata kredita i posudbi	20	-	(19.095)
Otplata obveza po najmu	20	(125)	(273)
Isplata dividende	20	-	(4.150)
Neto novac iz financijskih aktivnosti		(125)	(23.518)
Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata		(2.964)	4.941
Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja		6.036	1.095
Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca	17	3.072	6.036

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo“) je dioničko društvo registrirano u skladu s hrvatskim zakonima. Sjedište Društva je Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, upisano je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Splitu-Stalna služba u Dubrovniku s MBS: 060000978, OIB: 66669628743.

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo je imalo 39 zaposlenika (31. prosinca 2019.: 49). Osnovna djelatnost Društva je pružanje hotelskog smještaja i pratećih usluga. Društvo ima 56 smještajnih jedinica u upotrebi (s više od 120 kreveta) u jednom objektu.

Uprava i Nadzorni odbor

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – član Uprave, predstavlja Društvo samostalno

Nadzorni odbor

Cem Ecevit – predsjednik Nadzornog odbora

Özlem Kavasoglu – član Nadzornog odbora

Eryigit Umur – član Nadzornog odbora

Jacques Louis Morand – član Nadzornog odbora

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja. Ove računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane za sva razdoblja uključena u ove izvještaje, osim tamo gdje je drugačije navedeno.

2.1 Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („EU MSFI“).

Financijski izvještaji sastavljeni su primjenom metode povijesnog troška. Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti poslovati u skladu s načelom vremenske neograničenosti poslovanja u svim prikazanim razdobljima.

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u bilješci 4 *Ključne računovodstvene procjene*.

Vremenska neograničenost poslovanja

Na dan 31. prosinca 2020. godine, kratkoročne obveze Društva premašile su kratkotrajnu imovinu za 10.033 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: 10.985 tisuća kuna). Također, iako je Društvo u prošlosti dosljedno poslovalo s dobiti, pojava i širenje koronavirusa u 2020. godini dovelo je do značajnog smanjenja prihoda Društva i neto gubitka za 2020. godinu u iznosu od 7.381 tisuća kuna.

Bez obzira na navedeno, Uprava smatra da Društvo nema problema s likvidnošću i ne očekuje poteškoće u doglednoj budućnosti na temelju sljedećeg:

- U prosincu 2020. godine Društvo je potpisalo ugovor o klupskom zajmu s dvije banke u sklopu programa mjera potpore u kontekstu pandemije bolesti COVID-19 pružajući Društvu okvir za dodatno financiranje u iznosu od 10.000 tisuća kuna (bilješka 19). Zajam je ugovoren u kunama s fiksnom prosječnom kamatnom stopom od 1,75% i počekom do 30. travnja 2022. godine. Na dan 31. prosinca 2020. godine ovaj zajam nije bio iskorišten.
- Društvo je načelno dogovorilo prodaju dijela svoje sporedne imovine, a Uprava očekuje realizaciju ove transakcije u drugom tromjesečju 2021. godine, što će dovesti do očekivanih dodatnih novčanih priljeva.
- Dogus Grupa Društvu pruža dosljednu potporu i spremna je izravno financirati nedostatke u novčanim tokovima i osigurati dugoročnu financijsku stabilnost Društva.

Ako se negativne ekonomske okolnosti uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 nastave tijekom 2021. godine, uz pretpostavku kontinuirane potpore Grupe, Uprava ne predviđa lošije učinke nego u 2020. godini, kada je Društvo i dalje ostvarivalo pozitivne neto novčane tokove iz poslovanja unatoč svim izazovima.

Nakon detaljne procjene, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuće resurse za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Stoga Društvo i dalje primjenjuje načelo vremenske neograničenosti poslovanja u sastavljanju financijskih izvještaja.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

Utjecaj koronavirusa

Pregled poslovanja 2020. godine se kreće jedino u pravcu ublažavanja efekata globalne situacije uzrokovane pandemijom bolesti COVID-19 i prilagođavanje poslovanja izvanrednoj situaciji. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih minimalnih vezanih uz redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci koronavirusa rezultirali su značajnim padom prihoda i konačnog rezultata.

Širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kao odgovor na situaciju Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini.

Društvo je pripremio i pokrenulo sveobuhvatne postupke za upravljanje krizama, kao i postupke za osiguranje likvidnosti i nastavka poslovanja, te uspostavilo transparentnu kontinuiranu komunikaciju sa svim zainteresiranim stranama (gostima, partnerima, zaposlenicima, kreditorima, dioničarima, nadležnim državnim i lokalnim vlastima).

Kako bi se nadoknadili negativni novčani trendovi Društvo je poduzelo, među ostalim, sljedeće akcije i korake:

- odgođeni su ili otkazani svi nepotrebni radovi na izgradnji i preuređenju hotela u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova
- regulirano je razdoblje otvorenosti hotela i znatno je skraćeno zbog smanjenja učinka niskih prihoda
- zapošljavanje sezonskih zaposlenika je bilo minimalno
- dnevna kontrola ukupnih troškova i odobravanje samo nužnih za poslovanja i održavanje nivoa luksuzne usluge
- smanjenje koeficijenta plaća
- suradnja i ulazak na nova tržišta iz kojih su gosti mogli putovati jednostavnije nego iz glavnih tržišta za Društvo (SAD-a i Velike Britanije)
- pregovori s partnerima i individualnim gostima za otkaze smještaja, nudili su se alternativni datumi, prebacivanje rezervacija na 2021. godinu kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva
- korištenje potpora za očuvanje radnih mjesta Hrvatskog zavoda za zapošljavanje
- uzimanje nove kreditne linije za likvidnost po jako povoljnim uvjetima, korištenje moratorija na trenutnu kreditnu liniju.

2.2 Strane valute

(a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojemu Društvo posluje („funkcionalna valuta“). Financijski izvještaji prikazani su u tisućama kuna, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva.

(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

Transakcije u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu tako da se iznosi u stranim sredstvima plaćanja preračunavaju po tečaju na dan transakcije. Dobici ili gubici od tečajnih razlika, koji nastaju prilikom podmirenja tih transakcija i preračuna monetarne imovine i obveza izraženih u stranim valutama, priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda/rashoda“.

Sve negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Financijskih prihoda i rashoda“.

Tečaj kune na dan 31. prosinca 2020. bio je u odnosu na EUR 7,536898 kn (31. prosinca 2019.: 7,442580 kn).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u izvještaju o financijskom položaju po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

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. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u financijskom razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija se obračunava linearnom metodom tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe, kao što je prikazano u nastavku:

Zgrade	20 - 25 godina
Postrojenja i oprema	4 - 10 godina
Alati, pogonski inventar, transportna sredstva	4 - 10 godina
Ostala materijalna imovina	5 godina

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine se pregledava se na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuje. U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

Dobici i gubici nastali prodajom određuju se usporedbom prihoda i knjigovodstvene vrijednosti sredstva.

2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li pokazatelji umanjenja vrijednosti imovine. Ako takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kada knjigovodstveni iznos imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njegov nadoknadivi iznos. Jedinica koja stvara novac najmanja je prepoznatljiva grupa imovine koja stvara novčane priljeve koji se mogu zasebno identificirati od novčanih priljeva druge imovine ili grupa imovine. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u okviru Ostalih troškova.

Nadoknadiiva vrijednost imovine ili jedinice koja stvara novac je vrijednost imovine u upotrebi ili fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, ovisno o tome koja je viša. Vrijednost u upotrebi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti priznaje se do iznosa koji ne premašuje knjigovodstvenu vrijednost imovine koja bi bila utvrđena, nakon umanjenja za amortizaciju, da nije priznat gubitak od umanjenja vrijednosti.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti

2.4.1 Financijska imovina

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci Prva primjena MSFI-jeva, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Potraživanja od kupaca početno se priznaju u trenutku nastanka. Sva ostala financijska imovina početno se priznaje kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska imovina (osim ako se radi o potraživanju od kupaca bez značajne financijske komponente) početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ako se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta. Potraživanje od kupaca bez značajne komponente financiranja početno se mjeri po transakcijskoj cijeni.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Pri početnom priznavanju, financijska se imovina klasificira kao ona koja se mjeri po.
amortiziranom trošku;

Financijska se imovina ne reklasificira nakon početnog priznavanja, osim ako Društvo ne promijeni svoj poslovni model za upravljanje financijskom imovinom u kojem slučaju se financijska imovina reklasificira od prvog dana prvog izvještajnog razdoblja koje slijedi nakon promjene poslovnog modela.

Financijska imovina mjeri se po amortiziranom trošku ako ispunjava sljedeće uvjete i ako nije klasificirana kao mjerena po FVRDG:

- drži se u sklopu poslovnog modela čiji je cilj naplata ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti navedenog instrumenta na određene datume dovode do novčanih priljeva koji predstavljaju isključivo plaćanje glavnice i kamate na neotplaćeni dio glavnice.

U svrhu ove procjene koja je relevantna za potrebe klasifikacije financijske imovine po amortiziranom trošku, „glavnica“ se definira kao fer vrijednost financijske imovine pri početnom priznavanju. „Kamata“ se definira kao naknada za vremensku vrijednost novca, kreditni rizik povezan s vremenskim periodom kojem se otplaćuje preostali dio glavnice te ostale osnovne rizike i troškove kreditiranja (npr. rizik likvidnosti i administrativni troškovi), kao i za profitnu maržu.

Struktura financijske imovine Društva jednostavna je te se prvenstveno odnosi na potraživanja od kupaca te dane zajmove. Navedeno olakšava i minimizira kompleksnost procjene zadovoljava li navedena financijska imovina kriterij „plaćanja isključivo glavnice i kamata“. Nadalje, Društvo nema uspostavljene zasebne poslovne modele za upravljanje financijskom imovinom na način koji to definira MSFI 9 budući da se njome zbog jednostavnosti upravlja u sklopu redovnog poslovanja.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.1 Financijska imovina (*nastavak*)

Naknadno mjerenje te priznavanje dobitaka i gubitaka

Tablica u nastavku daje pregled ključnih odredbi računovodstvene politike koju Društvo koristi vezano uz naknadno mjerenje financijske imovine te priznavanje dobitaka i gubitaka po vrsti financijske imovine koja je relevantna za Društvo:

Financijska imovina po amortiziranom trošku	Ova se imovina nakon početnog priznavanja mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope. Amortizirani trošak umanjuje se za gubitke od umanjenja vrijednosti. Prihodi od kamata, pozitivne i negativne tečajne razlike te gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se unutar dobiti ili gubitka. Dobit ili gubitak pri prestanku priznavanja priznaje se unutar dobiti ili gubitka.
--	--

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku imovinu pri isteku ugovornih prava vezanih uz novčane tokove iz te financijske imovine ili pri prijenosu prava na ugovorne novčane tokove u transakciji u kojoj se prenose svi rizici i koristi od vlasništva financijske imovine ili u kojoj Društvo niti prenosi niti zadržava rizike i koristi od vlasništva, ali ne zadržava kontrolu nad financijskom imovinom. Kada Društvo obavlja transakcije u kojima prenosi financijsku imovinu priznatu u svom izvještaju o financijskom položaju, ali zadržava sve ili gotovo sve rizike i koristi koji proizlaze iz prenesene imovine, takva prenesena imovina ne prestaje se priznavati.

2.4.2 Financijske obveze

Priznavanje i početno mjerenje

Kao što je objašnjeno u bilješci Prva primjena MSFI-jeva, Društvo primjenjuje MSFI 9 od 1. siječnja 2017. godine. Izdani dužnički vrijednosni papiri početno se priznaju u trenutku nastanka. Sve ostale financijske obveze početno se priznaju kada Društvo postane stranka ugovornih odredbi financijskog instrumenta. Financijska obveza početno se mjeri po fer vrijednosti uvećanoj, ako se radi o instrumentu koji nije iskazan po FVRDG, za transakcijske troškove koji se mogu izravno pripisati stjecanju ili izdavanju predmetnog instrumenta.

Klasifikacija i naknadno mjerenje

Financijske obveze mjere se po amortiziranom trošku ili FVRDG. Financijska obveza klasificira se kao mjerena po FVRDG ako je klasificirana kao namijenjena trgovanju, ako je derivativna ili ako je klasificirana kao mjerena po FVRDG pri početnom priznavanju. Financijske obveze po FVRDG mjere se po fer vrijednosti, a neto dobiti i gubici, uključujući sve rashode od kamata, priznaju se u računu dobiti i gubitka. Ostale financijske obveze naknadno se mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope. Rashodi od kamata i negativne tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka. Svi dobiti ili gubici kod prestanka priznavanja također se priznaju u računu dobiti i gubitka.

Prestanak priznavanja

Društvo prestaje priznavati financijsku obvezu kada se ugovorne obveze isplate, otkažu ili isteknu. Društvo također prestaje priznavati financijsku obvezu kada se izmijene ugovorne odredbe, a novčani tok promijenjene obveze je značajno drugačiji od inicijalnog, pri čemu se nova financijska obveza temeljena na izmijenjenim uvjetima priznaje po fer vrijednosti. Prilikom prestanka priznavanja financijske obveze, razlike između knjigovodstvene vrijednosti i plaćene naknade (uključujući i svu prenesenu nenovčanu imovinu ili prihvaćene obveze) priznaje se u računu dobiti i gubitka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.3 Netiranje

Financijska imovina i financijske obveze netiraju se i neto iznos prikazuje se u izvještaju o financijskom položaju kada, i samo kada, Društvo trenutno ima zakonski provedivo pravo na prebijanje iznosa i namjerava ih podmiriti na neto osnovi ili realizirati imovinu i istovremeno podmiriti obvezu.

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine

Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti

Društvo priznaje rezerviranja za očekivane kreditne gubitke („OKG“) na sljedećoj imovini:

- potraživanja i ostala potraživanja;
- dani zajmovi;
- novac i novčani ekvivalenti.

Društvo priznaje rezerviranja za gubitke po financijskoj imovini jednake očekivanim kreditnim gubicima („OKG“) kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine, osim za dane zajmove, koji se mjere kao dvanaestomjesečni očekivani kreditni gubici.

Rezerviranja za OKG-ove vezano uz potraživanja od kupaca uvijek se mjere u iznosu ukupnih OKG-ova kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka te imovine.

Prilikom utvrđivanja je li se kreditni rizik financijske imovine značajno povećao od početnog priznavanja i prilikom procjene OKG-ova, Društvo razmatra razumne i činjenične informacije koje su relevantne i dostupne bez dodatnih troškova ili napora. To uključuje kvantitativne i kvalitativne informacije i analize zasnovane na povijesnom iskustvu Društva i informiranoj procjeni kreditne sposobnosti dužnika te uključuje informacije o budućnosti.

Društvo u pravilu smatra da je kreditni rizik financijske imovine znatno porastao ako je proteklo više od 30 dana od njenog dana dospijeca te u pravilu smatra da financijska imovina nije nadoknativa ako nije vjerojatno da će dužnik otplatiti svoje obveze prema Društvu bez da pokretanje radnji poput iskorištenja sredstava osiguranja (ako postoje) postane nužnim ili ako financijska imovina ostane nepodmirena duže od 360 dana od dana dospijeca.

Ukupni OKG-ovi koji se očekuju kroz čitavo trajanje ekonomskog vijeka imovine („životni OKG-ovi“) su OKG-ovi koji proizlaze iz svih mogućih nepredviđenih događaja tijekom očekivanog vijeka trajanja financijskog instrumenta.

Dvanaestomjesečni OKG-ovi su dio OKG-ova koji proizlaze iz slučajeva neplaćanja koji su mogući unutar 12 mjeseci nakon datuma izvještavanja (ili unutar kraćeg razdoblja ako je očekivani vijek trajanja instrumenta kraći od 12 mjeseci).

Maksimalno razdoblje koje se uzima u obzir prilikom procjene OKG-ova je maksimalno ugovoreno razdoblje tijekom kojega je Društvo izloženo kreditnom riziku.

Mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka

OKG-ovi predstavljaju procjenu kreditnih gubitaka koja je ponderirana vjerojatnostima. Kreditni gubici mjere se kao sadašnja vrijednost svih novčanih manjkova (tj. razlike između novčanih tokova na koje Društvo ima pravo u skladu s ugovorom i novčanih tokova koje Društvo očekuje da će stvarno primiti).

OKG-ovi se diskontiraju po efektivnoj kamatnoj stopi predmetne financijske imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine (*nastavak*)

Prezentacija očekivanih kreditnih gubitaka u izvještaju o financijskom položaju

Rezerviranja za OKG-ove financijske imovine po amortiziranom trošku oduzimaju se od bruto knjigovodstvene vrijednosti imovine.

Otpis financijske imovine

Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine otpisuje se ako Društvo razumno ne očekuje povrat financijske imovine bilo u cijelosti bilo djelomično. Društvo u pravilu ne očekuje značajniji povrat otpisanih iznosa.

2.5 Zalihe

Zalihe hrane i pića i trgovačke robe iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

2.6 Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca su iznosi koji se odnose na prodane usluge obavljene u redovnom poslovanju. Ako se naplata očekuje u roku do godine dana, potraživanja se klasificiraju kao kratkotrajna imovina. Ako ne, iskazuju se kao dugotrajna imovina. Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti.

2.7 Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na računima u bankama i sličnim institucijama i gotovog novca u blagajnama, depozita kod banaka po viđenju i ostalih kratkotrajno visoko likvidnih instrumenata s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

Gubici od umanjenja vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata

Umanjenje vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata utvrđuje se pojedinačno za novčanu imovinu koja se drži u pojedinim financijskim institucijama. Za procjenu kreditnog rizika koriste se interni modeli bodovanja za sve financijske institucije na temelju javno dostupnih podataka.

Budući da sve novčane komponente imaju nizak kreditni rizik na datum izvještavanja, Društvo je utvrdilo umanjenje vrijednosti na temelju 12-mjesečnih očekivanih kreditnih gubitaka.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.8 Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora, Društvo procjenjuje predstavlja li ugovor najam odnosno sadrži li najam. Ugovor predstavlja ili sadrži najam ako se njime prenosi pravo upravljanja nad upotrebom predmetne imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. Kako bi procijenilo sadrži li ugovor prijenos prava upravljanja nad upotrebom predmetne imovine, Društvo primjenjuje definiciju najмова propisanu MSFI-em 16.

Ova politika primjenjiva je na najmove koji su sklopljeni na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine.

i. Društvo kao najmoprimalac

Prilikom sklapanja ili izmjena ugovora koji sadrže komponente najma, Društvo raspoređuje naknade iz ugovora na svaku komponentu najma na temelju njene relativne samostalne cijene. Međutim, za najmove nekretnina Društvo je izabralo da ne raspoređuje komponente na one koje nisu najam i evidentirati najmove i povezane stavke koje nisu najmovi kao jedinstvenu komponentu najma.

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i obvezu za najmove na datum početka najma. Imovina s pravom korištenja se početno mjeri po trošku, koji se sastoji od početnog iznosa obveze po najmu prilagođenog za sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije, uvećano za sve izravne početne troškove koji su nastali i procijenjene troškove rastavljanja i uklanjanja odnosno imovine ili obnove mjesta na kojem se imovina nalazi ili vraćanja odnosno imovine u stanje koje se zahtijeva na temelju uvjeta najma, umanjeno za sva primljena odobrenja za najam.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma, osim ako se do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimalca ili ako trošak imovine s pravom korištenja odražava da će najmoprimalac iskoristi mogućnost kupnje. U tom slučaju imovina s pravom korištenja će se amortizirati od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka korištenja, koji se utvrđuje na istoj osnovi kao i za slične nekretnine ili opremu. Nadalje, imovina s pravom korištenja se redovito umanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje, te se usklađuje zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Razdoblje amortizacije imovine s pravom korištenja je kako slijedi:

Zemljište (pomorsko dobro)	10 godina
----------------------------	-----------

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najмова koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući kamatnu stopu koja proizlazi iz najma ili, ako se ta stopa ne može izravno utvrditi, graničnu kamatnu stopu zaduživanja Društva. Općenito, Društvo koristi svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu.

Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i provodi određena usklađenja koja odražavaju uvjete najma i vrste unajmljene imovine.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.8 Najmovi (*nastavak*)

i. *Društvo kao najmoprimalac (nastavak)*

Plaćanja najмова uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju sljedeće:

- fiksna plaćanja, uključujući i plaćanja koja su u biti fiksna;
- varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi, koja se početno mjere primjenom indeksa ili stopa koje vrijede na datum početka najma;
- iznose plaćanja za koja se očekuje da će biti plaćena na temelju jamstava za ostatak vrijednosti; i
- očekivanu cijenu opcije izvršenja kupnje za koju je izvjesno da će je Društvo iskoristiti, plaćanja najмова za opcionalno produljenje trajanja ako je izvjesno da će Društvo iskoristiti mogućnost produljenja, i kazne za prijevremeni raskid najma osim ako je izvjesno da Društvo neće prijevremeno raskinuti najam.

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Ponovno se mjeri kada nastanu promjene u budućim plaćanjima najma zbog promjena indeksa ili stopa, ako postoji promjena u procjeni očekivanog iznosa plaćanja na temelju jamstava za ostatak vrijednosti, ako Društvo promijeni svoje procjene hoće li koristiti mogućnost kupovine, produljenja ili raskida ili ako nastanu promjene u plaćanjima najma koja su u biti fiksna. Kada se obveza za najam ponovo mjeri na navedeni način, odgovarajuće izmjene se rade i na knjigovodstvenoj vrijednosti imovine s pravom korištenja, ili se evidentiraju u računu dobiti ili gubitka ako je knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja svedena na nulu. Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja koja nije zadovoljila definicije ulaganja u nekretnine na poziciji 'nekretnine, postrojenja i oprema' i obveze za najmove na poziciji 'kredita i zajmova' u izvještaju o financijskom položaju.

Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti

Društvo je odabralo da ne priznaje imovinu s pravom korištenja i obveze za najmove za najmove imovine niske vrijednosti (niže od 35.000 kn) i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo priznaje plaćanja najмова vezano uz takve najmove kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

Društvo je razmotrilo usvajanje MSFI-ja 16 i zaključilo da taj standard ima minimalan utjecaj na financijske izvještaje Društva, kao što je prikazano u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

2.9 Dionički kapital

Dionički kapital sastoji se od redovnih dionica. Primici koji se iskazuju u glavnici pri izdavanju novih dionica iskazuju se umanjeni za pripadajuće troškove transakcije i porez na dobit.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.10 Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima su iznosi koji se odnose na kupljenu robu i usluge u redovnom poslovanju. Ako se plaćanje očekuje unutar godine dana, obveza se prikazuje unutar kratkoročnih obveza. Ako ne, onda se obveza prikazuje unutar dugoročnih obveza. Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

2.11 Primanja zaposlenih

(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja

U tijeku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika koji su članovi obveznih mirovinskih fondova obavlja redovita plaćanja doprinosa u skladu sa zakonom. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika osim jednokratne otpremnine za svakog zaposlenika prilikom njegovog odlaska u mirovinu. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

(b) Otpremnine

Obveze za otpremnine priznaju se kad Društvo prekine radni odnos zaposlenika prije normalnog datuma umirovljenja ili odlukom zaposlenika da dragovoljno prihvati prekid radnog odnosa u zamjenu za naknadu. Društvo priznaje obveze za otpremnine kada je dokazivo preuzelo obvezu da prekine radni odnos sa sadašnjim zaposlenicima, na osnovu detaljnog formalnog plana bez mogućnosti da od njega odustane ili osigurava otpremnine kao rezultat ponude da potakne dragovoljno raskidanje radnog odnosa.

(c) Kratkoročna primanja zaposlenih

Društvo priznaje obvezu za akumulirane naknade za odsustvo s posla na temelju neiskorištenih dana godišnjeg odmora na dan izvještavanja, kao i za sate rada ostvarene temeljem preraspodjele radnog vremena, a koji nisu iskorišteni do dana izvještavanja.

2.12 Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti. Rezerviranja se ne priznaju za buduće gubitke iz poslovanja.

Gdje postoje određene slične obveze, vjerojatnost da će za njihovo podmirenje biti potreban izljev sredstava određuje se razmatranjem kategorije obveza u cjelini. Rezerviranje se priznaje čak iako je vjerojatnost izljeva sredstava u odnosu na bilo koju stavku koja se nalazi u istoj kategoriji obveza mala.

Rezerviranja se mjere po sadašnjoj vrijednosti troškova za koje se očekuje da će biti potrebni za podmirenje obveze korištenjem diskontne stope prije poreza koja odražava tekuće tržišne procjene vremenske vrijednosti novca kao i rizike koji su specifični za navedenu obvezu. Iznos rezerviranja povećava se u svakom razdoblju da se odrazi proteklo vrijeme. Ovo se povećanje prikazuje kao rashod od kamata.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.13 Priznavanje prihoda

MSFI 15 uspostavlja sveobuhvatni okvir za potrebe utvrđivanja hoće li se priznati prihodi, kada i koliko. Prema MSFI-ju 15, prihodi se priznaju na način koji prikazuje obrazac prijenosa robe i usluga kupcima. Priznati iznos treba odražavati iznos na koji subjekt očekuje da će imati pravo u zamjenu za te proizvode i usluge.

(a) Prihodi od usluga

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prodaja usluga također uključuje usluge spa centra i pojedine druge usluge kao što su transferi i izleti, najam automobila, praonica rublja i sl. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over time“). Pojedinačne usluge obično se zasebno ugovaraju s kupcima i kao takve se zasebno priznaju kao prihod.

(b) Hrana i piće

Društvo nudi hranu i piće u hotelskim restoranima, gostima hotela i ostalim gostima. Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge pružene („point in time“).

Obveze isporuke i politike priznavanja prihoda

Prihod se mjeri na temelju naknade koja je definirana u ugovoru s kupcem. Društvo priznaje prihod kada na kupca prenese kontrolu nad robom ili uslugom.

Ugovorne obveze/obveze povrata

Ugovorna obveza je obveza prijenosa robe ili usluga kupcu za koji je Društvo primilo naknadu (ili iznos dospjele naknade) od kupca. Ako kupac plati naknadu prije nego što Društvo prenese robu ili usluge kupcu, ugovorna obveza (obveze za primljene predujmove) se priznaje kada je plaćanje izvršeno ili je dospjela uplata (ovisno o tome što je ranije). Ugovorene obveze priznaju se kao prihod kada Društvo radi na temelju ugovora.

U skladu sa standardnim komercijalnim uvjetima Društva, ovisno o sezonalnosti poslovanja, može se ostvariti povrat predujmova kupaca ako se zatraži u skladu s objavljenom politikom. Istek razdoblja povrata daje Društvu pravo da neiskorištene predujmove prizna kao prihod.

Komponenta financiranja

Društvo ne očekuje da će imati ugovore u kojima razdoblje između prijenosa obećane robe ili usluga kupcu i plaćanja od strane kupca prelazi godinu dana. Stoga, Društvo ne usklađuje nijednu transakcijsku cijenu za vremensku vrijednost novca.

2.14 Zarada po dionici

Zarada po dionici se obračunava dijeljenjem dobiti ili gubitka koji pripada dioničarima Društva s prosječnim ponderiranim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine.

2.15 Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje u izvještaju o financijskom položaju na neto osnovi. U slučaju umanjavanja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjavanja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.16 Izvještavanje o poslovnim segmentima

Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja poslovni segment je definiran kao sastavni dio subjekta:

- a) koji se bavi poslovnim djelatnostima iz kojih može ostvarivati prihode i imati troškove (uključujući prihode i rashode po transakcijama s drugim sastavnim dijelovima istog subjekta),
- b) čije rezultate poslovanja redovito pregledava glavni donositelj poslovnih odluka kako bi donio odluku o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti uspješnost njegovog poslovanja i
- c) o kojem postoje zasebne financijske informacije.

Uprava promatra Društvo kao jedan poslovni segment koji pruža hotelske usluge u gradu Dubrovniku u Hrvatskoj. Uprava procjenjuje uspješnost poslovanja na razini cijelog Društva i zbog toga financijski izvještaji nemaju definirane dodatne segmente. Društvo posluje isključivo na hrvatskom tržištu, na jednoj lokaciji, u Dubrovniku.

2.17 Usvajanje novih i izmijenjenih standarda i tumačenja

Olakšice za najmove u kontekstu pandemije bolesti COVID-19 – Dodaci MSFI-ju 16 objavljeni 28. svibnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. lipnja 2020. godine. Dodatkom je najmoprimcima odobrena olakšica u obliku neobveznog izuzeća od obveze procjenjivanja predstavlja li olakšica za najmove koja je uvedena zbog učinaka pandemije bolesti COVID-19 izmjenu najma. Najmoprimci mogu odabrati hoće li olakšicu za najmove iskazivati na isti način kao što bi to činili da nije riječ o izmjenama najma. Praktično rješenje primjenjuje se samo na olakšice na najamnine koje su uvedene kao izravna posljedica pandemije bolesti COVID-19 i samo ako su ispunjeni svi uvjeti navedeni u nastavku: uslijed izmjene plaćanja najma revidirana je naknada za najam koja je suštinski jednaka ili je manja od naknade za najam kakva je bila neposredno prije izmjene; svako umanjenje iznosa plaćanja najma utječe samo na plaćanja koja dospijevaju na dan ili prije 30. lipnja 2021. godine; i nema bitnih izmjena ostalih uvjeta najma.

Praktično rješenje predviđeno MSFI-jem 16 primijenjeno je na zakupljenu plažu i pomorsko dobro. U 2020. godini fiksni dio naknade za koncesiju smanjen je za 50%. Na temelju navedenog, Društvo je smanjilo obvezu za najam za 35 tisuća kuna na dan 31. prosinca 2020. godine i priznalo sljedeće iznose u računu dobiti i gubitka:

Sljedeći dopunjeni standardi na snazi su od 1. siječnja 2020. godine, ali nisu imali značajan utjecaj na Društvo:

Dodaci Konceptualnom okviru financijskog izvještavanja (objavljeni 29. ožujka 2018. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

Definicija poslovanja – Dodaci MSFI-ju 3 (objavljeni 22. listopada 2018. i na snazi za stjecanja od početka godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

Definicija značajnosti – Dodaci MRS-u 1 i MRS-u 8 (objavljeni 31. listopada 2018. i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. godine).

BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (*nastavak*)

2.18 Objavljeni standardi koji još nisu usvojeni

Ostali standardi

Ne očekuje se da će sljedeći izmijenjeni standardi i tumačenja imati značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva:

- Prodaja ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata – Dodaci MSFI-ju 10 i MRS-u 28 - MSFI 17 „Ugovori o osiguranju“ (objavljen 18. svibnja 2017. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine).
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne – Dodaci MRS-u 1 (objavljeni 23. siječnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine).
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne, odgoda datuma stupanja na snagu.
- Prihodi prije namjeravane uporabe, Štetni ugovori.
- Dodaci MSFI-ju 17 i dodatak MSFI-ju 4 (objavljeni 25. lipnja 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- Reforma referentnih kamatnih stopa (IBOR-a) – 2. faza, Dodaci MSFI-ju 9, MRS-u 39, MSFI-ju 7, MSFI-ju 4 i MSFI-ju 16 (objavljeni 27. kolovoza 2020. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine).

2.19 Reklasifikacije

Treće razdoblje prikazano je u izvještaju o financijskom položaju budući da je Društvo reklasificiralo ugovorne obveze i obveze poreza na dobit i iskazalo ih kao zasebne stavke u financijskim izvještajima na dan 31. prosinca 2019. i 31. prosinca 2018. godine. Obje stavke financijskih izvještaja prethodno su bile iskazane u okviru obveza prema dobavljačima i ostalih obveza.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

3.1 Čimbenici financijskog rizika

Aktivnosti koje Društvo obavljaju izlažu ga raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Društvo nema formalni program upravljanja rizicima, međutim cjelokupno upravljanje rizicima obavlja Uprava Društva.

Računovodstvene politike za financijske instrumente primijenjene su na sljedeće stavke:

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
<i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i>		
Potraživanja od kupaca	228	193
Dani depoziti i zajmovi poduzetnicima unutar grupe	6.967	3.535
Novac i novčani ekvivalenti	3.072	6.036
	10.267	9.764
<i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i>		
Obveze prema dobavljačima	307	240
Obveze prema dobavljačima povezanim društvima	5.976	2.313
Obveze po depozitima	7.442	3.127
Obveze za najam	569	833
Odgodeno plaćanje troškova	84	3.443
Obveze za kredite	7.954	7.552
	22.332	17.508

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(a) Tržišni rizik

(i) Valutni rizik

Društvo je izloženo valutnom riziku koji proizlazi iz raznih promjena tečajeva stranih valuta vezanih uglavnom uz euro (EUR). Valutni rizik nastaje iz budućih komercijalnih transakcija i priznate imovine i obveza.

Većina prihoda od prodaje u inozemstvu iskazana je eurima. Stoga kretanja u tečajevima između eura i kune mogu imati utjecaja na buduće poslovne rezultate i novčane tokove.

Na dan 31. prosinca 2020. godine, kada bi euro oslabio/ojačao za 1% u odnosu na kunu (2019.: 1%), a pod pretpostavkom da se ostale varijable ne promijene, neto dobit Društva za godinu bila bi za 119 tisuća kuna viša/niša (2019.: 121 tisuća kuna viša/niša), uglavnom kao rezultat pozitivnih/negativnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Tečaj eura na dan 31. prosinca 2020. godine bio je 7,536898 kuna (2019.: 7,442580 kuna).

(ii) Cjenovni rizik

Na dan 31. prosinca 2020. godine Društvo ne posjeduju vlasničke vrijednosnice i nije izloženo cjenovnom riziku. Društvo nije izloženo riziku promjena cijena roba.

(b) Kreditni rizik

Kreditni rizik je rizik Društva da kupac ili druga strana financijskog instrumenta neće izvršiti obvezu te će time uzrokovati nastajanje financijskih gubitaka Društva. Značajan dio kreditnog rizika proizlazi iz potraživanja od kupaca i danih zajmova.

Nije bilo gubitaka od umanjenja vrijednosti financijske imovine i danih zajmova u računu dobiti i gubitka.

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Potraživanja od kupaca	228	193
Dani zajmovi i pozajmice	6.967	3.535
Novac i novčani ekvivalenti	3.072	6.036
Ukupno	10.267	9.764

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i dane zajmove prema geografskim regijama bila je sljedeća:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Hrvatska	6.967	3.618
Švicarska	61	103
Njemačka	167	7
	7.195	3.728

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(b) Kreditni rizik (nastavak)

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i zajmove dane prema vrsti ugovorne strane bila je sljedeća:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Povezana društva - društva s neograničenom odgovornošću	6.967	3.535
Kartične kuće	-	83
Turističke agencije	61	110
Ostalo	167	-
	7.195	3.728

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Dani zajmovi		
Nedospjeli i neispravljeni	6.515	3,200
Dospjeli, ali neispravljeni	452	-
	6.967	3,200
Potraživanja od kupaca		
Nedospjela i neispravljena	-	70
Dospjela, ali neispravljena	228	458
	228	528

Društvo polaže gotovinu u ugledne banke u Hrvatskoj bez standardiziranog kreditnog rejtinga.

Društvo ima uspostavljene politike kojima se osigurava prodaja proizvoda kupcima s odgovarajućom kreditnom poviješću. Naplata se vrši avansnim plaćanjima, plaćanjima u gotovini ili kreditnim karticama (pojedinačni kupci, odnosno fizičke osobe).

Uprava prati naplativost potraživanja putem izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Potraživanja od kupaca umanjena su kada postoje objektivni dokazi da Društvo neće moći naplatiti sve dospjele iznose prema izvornim uvjetima potraživanja. Iznos svih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja umanjen je na njihov nadoknadivi iznos.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (*nastavak*)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (*nastavak*)

(b) Kreditni rizik (*nastavak*)

Dospjela, ali neispravljena potraživanja na datum izvještavanja imaju dospjeća kako slijedi:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Do jednog mjeseca	42	30
1 do 3 mjeseca	48	126
3 do 6 mjeseci	210	17
6 do 12 mjeseci	12	-
Više od 12 mjeseci	368	285
	680	458

(c) Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca uz usklađivanje vremenskih okvira priljeva i odljeva novca. Uprava mjesečno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza. Uprava smatra kako bi budžetirani operativni novčani tokovi i njihova dospjeća trebali osigurati dovoljna sredstava za podmirenje tekućih obveza kada dospijevaju. Nadalje, Uprava Društva smatra da sredstva osiguranja navedena u bilješci 22 *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(c) Rizik likvidnosti (nastavak)

Tablica u nastavku prikazuje financijsku imovinu i obveze Društva na datum bilance prema ugovorenim dospijećima. Iznosi iskazani u tablici predstavljaju ugovorne nediskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca
2020.
(u tisućama kuna)

	Knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do 3 mjeseca	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
Imovina koja ne nosi kamatu								
Potraživanja od kupaca	228	228	66	162	-	-	-	-
Kamatonosna imovina								
Dani depoziti i zajmovi	6.967	6.967	39	48	6.512	368	-	-
poduzetnicima unutar grupe								
Novac i novčani ekvivalenti	3.072	3.072	3.072	-	-	-	-	-
	10.039	10.039	3.111	48	6.512	368	-	-
	10.267	10.267	3.177	210	6.512	368	-	-

na dan 31. prosinca
2020.
(u tisućama kuna)

	Knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do 3 mjeseca	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godine	Preko 5 godina
Obveze koje ne nose kamatu								
Obveze prema dobavljačima	307	307	307	-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima - povezana društva	5.976	5.976	5.976	-	-	-	-	-
Obveze za najam	569	622	36	36	72	99	210	169
Obveze za isplatu dividende	17	17	17	-	-	-	-	-
Financijska jamstva	-	53.783	-	-	-	53.783	-	-
	6.869	60.705	6.336	36	72	53.882	210	169
Kamatonosne obveze								
Obveze za kredite	7.954	8.274	-	-	4.979	3.295	-	-
	7.954	8.274	-	-	4.979	3.295	-	-
	14.823	68.979	6.336	36	5.051	57.177	210	169

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)

(c) Rizik likvidnosti (nastavak)

<i>na dan 31. prosinca 2019. (u tisućama kuna)</i>	Knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do 3 mjeseca	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
Imovina koja ne nosi kamatu								
Potraživanja od kupaca	193	193	91	102	-	-	-	-
	193	193	91	102	-	-	-	-
Kamatonosna imovina								
Dani depoziti i krediti poduzetnicima unutar grupe	3.535	3.535	-	-	3.535		-	-
Novac i novčani ekvivalenti	6.036	6.036	6.036	-	-	-	-	-
	9.571	9.571	6.036	-	3.535	-	-	-
	9.764	9.764	6.127	102	3.535	-	-	-
<i>na dan 31. prosinca 2019. (u tisućama kuna)</i>	Knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do 3 mjeseca	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godina	2-5 godina	Preko 5 godina
Obveze koje ne nose kamatu								
Obveze prema dobavljačima	241	241	241	-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima - povezana društva	2.313	2.313	-	-	2.313	-	-	-
Obveze za najam	833	913	110	110	72	143	239	239
Obveze za isplatu dividende	18	18	18	-	-	-	-	-
	3.405	3.485	369	110	2.385	143	239	239
Kamatonosne obveze								
Obveze za kredite	7.552	8.151	2.461	2.461	2.723	506	-	-
	7.552	8.151	2.461	2.461	2.723	506	-	-
	10.957	11.636	2.830	2.571	5.108	649	-	-

3.2 Procjena fer vrijednosti

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji bi se imovina mogla razmijeniti ili s kojim bi se obveza mogla podmiriti između upućenih i zainteresiranih strana koje djeluju u svom najboljem interesu.

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja te obveza prema dobavljačima približna je njihovoj fer vrijednosti. Knjigovodstvena vrijednost posudbi približno je jednaka njihovoj fer vrijednosti zbog tržišnih kamatnih stopa na posudbe.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

Procjene se kontinuirano vrednuju i temelje 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.

(a) Procijenjeni vijek upotrebe dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa. Tijekom 2020. i 2019. godine nije bilo promjene u amortizacijskim stopama u odnosu na prethodnu godinu.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, opreme i nematerijalne imovine bio 10% dulji, bez promjene ostalih varijabli, gubitak za godinu bio bi niži za 687 tisuća kuna za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 687 tisuća kuna (2019.: neto dobit bila bi za 576 tisuća kuna viša za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 703 tisuće kuna).

Kada bi vijek trajanja nekretnina, opreme i nematerijalne imovine bio 10% kraći, bez promjene ostalih varijabli, gubitak za godinu bio bi viši za 839 tisuća kuna za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 839 tisuća kuna (2019.: neto dobit bila bi za 704 tisuće kuna niža za Društvo, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 859 tisuće kuna).

(b) Knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme

Uprava je razmotrila nadoknadiivi iznos sadašnje vrijednosti osnovnih sredstava koristeći metodu diskontiranog novčanog toka. Uprava će nastaviti pratiti nadoknadivost nekretnina, postrojenja i opreme u budućim razdobljima.

(c) Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je stranka u određenim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom tijeku poslovanja. Uprava koristi procjene kada je poznat vjerojatni ishoda pravnih postupaka na temelju konzultacija s pravnim savjetnicima. Za dodatne detalje vidjeti bilješku 22 *Potencijalne i preuzete obveze*.

(d) Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina uključuje iznos od 1.982 tisuće kuna koji se odnosi na prenesene porezne gubitke Društva. Društvo je zabilježilo gubitke u 2020. godini kao posljedicu poteškoća uzrokovanih pandemijom bolesti COVID-19. Iako postoji trenutna neizvjesnost oko utjecaja koronavirusa na financijske rezultate 2021. godine, uprava vjeruje da je pojava koronavirusa jednokratni događaj koji ne bi trebao rezultirati dugoročnim učincima na poslovanje. Nakon što se protokoli cijepljenja u potpunosti uspostave i ukinu ograničenja putovanja, očekuje se brzi oporavak poslovanja već u 2021. i 2022. godini, uz potpuni povratak na rezultate prije pandemije u 2023. godini. Stoga se očekuje da se ti učinci neće ponoviti u budućnosti i da ne bi trebali imati dugoročni utjecaj na poslovanje.

Tijekom procjene menadžment je uzeo u obzir sljedeće čimbenike u korist priznavanja:

- Pandemija bolesti COVID-19 smatra se događajem koji se ne ponavlja i koji ne bi trebao uzrokovati dugotrajne poremećaje nakon što se riješi
- Društvo je u prethodnim razdobljima bilježilo visoku dobit, isključujući gubitak uzrokovan neiskorištenim prenesenim poreznim gubitkom (ne očekuje se da će se taj gubitak ponoviti);
- Prosječna godišnja oporeziva dobit u tri godine prije pojave koronavirusa bila bi dovoljna za iskorištenje gotovo punog iznosa prenesenog poreznog gubitka u roku od jedne godine.

BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (nastavak)

Također su uzeti u obzir sljedeći nepovoljni čimbenici:

- Neizvjesnost oko realizacije trenutnih poslovnih planova
- Potencijalni gubici u početnom razdoblju do ukidanja ograničenja putovanja
- Potencijalni utjecaj dugoročnog kašnjenja na pretpostavku o vremenskoj neograničenosti poslovanja.

Prema tim pretpostavkama, Društvo je zaključilo da će odgođena imovina biti nadoknativa koristeći procijenjeni budući oporezivi prihod na temelju odobrenih poslovnih planova i budžeta za Društvo. Uzimajući u obzir povijesne finacijske rezultate Društva i njegovu konstantno visoku razinu profitabilnosti prije koronavirusa, očekuje se da će Društvo u potpunosti iskoristiti sve prenesene porezne gubitke prije njihova isteka 2025. godine.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 5 – PRIHODI

Izvori prihoda

Društvo generira prihode primarno iz usluga smještaja, prodaje hrane i pića i pružanja pomoćnih hotelskih usluga svojim gostima.

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Prihodi od smještaja	8.535	43.922
Prihodi od hrane i pića	2.852	10.884
Prihodi od spa centra	248	1.083
Ostale usluge	596	1.713
	12.231	57.602

Prihodi od prodaje Društva mogu se klasificirati ovisno o podrijetlu kupaca:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Domaći gosti	417	689
Inozemni gosti	8.118	43.233
	8.535	43.922

Inozemni gosti	2020. '000 kn	%	2019. '000 kn	%
SAD	2.518	30%	19.804	46%
Ujedinjena Kraljevina	1.855	22%	7.229	17%
Francuska	606	7%	1.296	4%
Australija	569	7%	94	3%
Kanada	272	3,19%	1.672	2,40%
Njemačka	253	2,96%	277	3,00%
Brazil	208	2%	699	2%
Ostali*	1.837	26%	12.162	23%
	8.118	100%	43.233	100%

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 5 – PRIHODI (nastavak)

Prihodi od prodaje Društva klasificirani su po prodajnom kanalu i vrsti usluge:

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
<i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i>		
Individualni gosti	8.535	37.129
Grupe	-	5.063
Alotmani	-	1.730
	<u>8.535</u>	<u>43.922</u>
<i>Prihodi od ostalih djelatnosti</i>		
Prihodi od hrane i pića - pansion doručak	469	2.351
Prihodi od hrane i pića - à la carte	2.383	8.533
Prihodi od usluga gostima	596	1.713
Prihodi od spa centra	248	1.083
	<u>3.696</u>	<u>13.680</u>
<i>Ukupno prihodi od prodaje</i>	12.231	57.602

Ugovorne obveze

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Ugovorne obveze – predujmovi kupaca	<u>2.874</u>	<u>2.285</u>
	2.874	2.285

Ugovorne obveze na dan 31. prosinca 2020. i 31. prosinca 2019. godine odnose se na predujmove kupaca koji se odnose na hotelske rezervacije u sljedećem razdoblju. Stanja iskazana na dan 31. prosinca 2019. godine su tijekom 2020. iskorištena u iznosu 387 tisuća kuna, iznos od 853 tisuća kuna je vraćen kupcima, dok se ostatak očekuje iskoristiti tijekom 2021. Od ukupnih stanja iskazanih na dan 31. prosinca 2020. godine, 1.016 tisuća kuna je vraćeno kupcima tijekom 2021., dok se za ostatak očekuje kako će u potpunosti biti iskorišten tijekom 2021. godine.

BILJEŠKA 6 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Mjere državne potpore u svrhu podrške gospodarstvu u pandemiji bolesti COVID-19	2.603	-
Prihod od osiguranja za naknadu šteta	357	19
Korištenje vlastitih proizvoda (reprezentacija)	48	199
Ostali prihodi	<u>404</u>	<u>299</u>
	3.412	517

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Troškovi materijala i usluga		
Troškovi hrane i pića	675	2.733
Električna energija	435	803
Plin i gorivo	71	246
Utrošeni materijali	496	1.271
	1.677	5.053
Ostali vanjski troškovi		
Naknade za upravljanje	330	3.026
Marketing	1.086	1.921
Održavanje	1.001	1.474
Profesionalne usluge	229	449
Komunalne usluge i naknade	419	904
Intelektualne usluge	669	716
Troškovi koncesija	5	45
Troškovi usluga telefona i pošte	112	142
Troškovi najma	17	82
Ostalo	346	256
	4.214	9.015

Troškovi koncesija priznaju se u skladu s MSFI 16 te su podijeljene na fiksnu i varijabilnu komponentu. Fiksna komponenta iskazana je kao imovina s pravom korištenja kao što je prikazano u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema* dok je varijabilni dio iskazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano u ovoj bilješci.

BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI OSOBLJA

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Bruto plaće i nadnice	6.952	12.229
Doprinosi na plaće	1.120	1.884
Ostali troškovi	463	535
	8.535	14.648

Troškovi osoblja u 2020. godini uključuju obvezne doprinose za mirovinsko osiguranje u iznosu od 1,367 tisuća kuna (2019.: 2.386 tisuća kuna).

Prosječan broj zaposlenih u 2020. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 46 (2019.: 79).

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 9 – OSTALI TROŠKOVI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Agencijske provizije	450	2.455
Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica	173	772
Naknada troškova zaposlenima	309	927
Reprezentacija	75	351
Članarine, doprinosi i porezi	157	109
Premije osiguranja	313	325
Troškovi rezerviranja	3	3
Gubici od otpisa nekretnina, postrojenja i opreme	582	56
Ostali troškovi	248	433
	2.310	5.431

BILJEŠKA 10 – FINANCIJSKI PRIHODI/ RASHODI

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Financijski prihodi		
Prihodi od kamata	164	136
Pozitivne tečajne razlike	236	166
	400	302
Financijski rashodi		
Rashodi od kamata - primljene posudbe	516	986
Rashodi od kamata - obveze za najam	23	34
Negativne tečajne razlike	348	346
	887	1.366
Neto financijski rashodi	(487)	(1.064)

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 11 – POREZ NA DOBIT

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Tekući porez na dobit	-	2.817
Odgođeni porez	(1.982)	-
	(1.982)	2.817

Usklađenje poreza na dobit tekuće godine:

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Gubitak/dobit prije oporezivanja	(9.363)	15.029
Porezna korist/trošak po stopi od 18%	(1.685)	2.705
Porezno nepriznati rashodi	187	135
Neoporezivi prihodi	(484)	(23)
Odgođena porezna imovina	1.982	-
Porez na dobit	-	2.817
<i>Efektivna stopa</i>	0%	19%

U skladu s propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava može u bilo koje doba pregledati knjige i evidencije Društva u razdoblju od 3 godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može uvesti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

U svojim financijskim izvještajima Društvo je iskazalo odgođenu poreznu imovinu na osnovi poreznih gubitaka u iznosu od 1.982 tisuće kuna (2019.: - tisuća kuna), jer očekuje da će u potpunosti iskoristiti porezne gubitke prije datuma njihovog isteka.

Odgođena porezna imovina

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Odgođena porezna imovina nadoknadiva u roku od 12 mjeseci	-	-
Odgođena porezna imovina nadoknadiva nakon 12 mjeseci	(1.982)	-
	(1.982)	-

Kretanja u odgođenoj poreznoj imovini tijekom godine su kako slijedi:

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Stanje 1. siječnja	-	-
Iskazano u računu dobiti i gubitka	1.982	-
Stanje 31. prosinca	1.982	-

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 12 – ZARADA PO DIONICI (osnovna i razrijeđena)

Osnovna i razrijeđena

Osnove zarada po dionici izračunava se na način da se dobit koja pripada dioničarima Društva podijeli s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje su izdane tijekom godine, isključujući redovne dionice koje je Društvo kupilo i koje drži kao vlastite dionice.

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Gubitak/dobit za godinu (u tisućama kuna)	<u>(7.381)</u>	<u>12.212</u>
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovni i razrijeđeni)	<u>830.019</u>	<u>830.019</u>
Zarada po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama)	<u>(8,89)</u>	<u>14,71</u>

BILJEŠKA 13 – NEMATERIJALNA IMOVINA

	Softver '000 kn
NABAVNA VRIJEDNOST	
Stanje 1. siječnja 2019.	2.046
Povećanja	<u>55</u>
Stanje 31. prosinca 2019.	2.101
Stanje 1. siječnja 2020.	2.101
Povećanja	<u>-</u>
Stanje 31. prosinca 2020.	2.101
AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI	
Stanje 1. siječnja 2019.	1.271
Amortizacija tijekom godine	<u>148</u>
Stanje 31. prosinca 2019.	1.419
Stanje 1. siječnja 2020.	1.419
Amortizacija tijekom godine	<u>229</u>
Stanje 31. prosinca 2020.	1.648
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	
Stanje 31. prosinca 2019.	<u>682</u>
Stanje 31. prosinca 2020.	453

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 14 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA

'000 kn	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Imovina u pripremi	Imovina s pravom korištenja - pomorsko dobro	Ukupno
NABAVNA VRIJEDNOST						
Stanje 1. siječnja 2019.	10.083	138.523	24.171	636	574	173.987
Povećanja	-	823	331	418	-	1.572
Prijenos	-	56	11	(67)	-	-
Otuđenja	-	-	(596)	-	-	(596)
Stanje 31. prosinca 2019.	10.083	139.402	23.917	987	574	174.963
Stanje 1. siječnja 2020.	10.083	139.402	23.917	987	574	174.963
Povećanja	-	156	212	406	-	774
Prijenos	-	-	645	(645)	-	-
Otuđenja	-	-	(132)	(577)	-	-709
Stanje 31. prosinca 2020.	10.083	139.558	24.642	171	574	175.028
AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI						
Stanje 1. siječnja 2019.	-	33.817	18.307	-	-	52.124
Amortizacija tijekom godine	-	5.542	2.128	-	61	7.731
Otuđenja	-	-	(549)	-	-	(549)
Stanje 31. prosinca 2019.	-	39.359	19.886	-	61	59.306
Stanje 1. siječnja 2020.	-	39.359	19.886	-	61	59.306
Amortizacija tijekom godine	-	5.551	1.942	-	61	7.554
Otuđenja	-	0	(127)	-	-	(127)
Stanje 31. prosinca 2020.	-	44.910	21.701	-	122	66.733
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST						
Stanje 31. prosinca 2019.	10.083	100.043	4.031	987	513	115.657
Stanje 31. prosinca 2020.	10.083	94.648	2.941	171	452	108.295

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci 20 *Obveze za kredite*. Ukupna knjigovodstvena vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 94.397 tisuća kuna i odnosi se na ukupnu vrijednost zgrade hotela.

Na dan 31. prosinca 2020. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 452 tisuće kuna, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro koje ne zadovoljavaju definiciju ulaganja u nekretnine. Prilikom mjerenja obveza za najam, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. siječnja 2017. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa je 3%.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 15 – DANI ZAJMOVI I POZAJMICE

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Dani zajmovi i pozajmice po amortiziranom trošku		
Povezanim društvima (glavnica)	6.500	3.200
Povezanim društvima (kamata)	467	335
	6.967	3.535

Na dan 31. prosinca 2020. godine zajmovi povezanim stranama iznosili su 6,5 milijuna kuna (2019.: 3,2 milijuna kuna), obuhvaćaju zajam društvu Dogus Marina Hoteli d.o.o., Šibenik u iznosu od 5,8 milijuna kuna (2019.: 3,2 milijuna kuna) i novi zajam društvu Zadar Resort d.o.o u iznosu od 700 tisuća kuna. Zajmovi su odobreni uz zakonsku kamatnu stopu za povezana društva od 3,42% (2019.: 3,96%), a dospijevaju tijekom 2021. godine.

BILJEŠKA 16 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Potraživanja od kupaca	228	193
	228	193
Potraživanja od države	587	47
Predujmovi za materijalnu imovinu	111	111
Unaprijed plaćeni troškovi	140	122
Ostala potraživanja	55	67
	893	347
	1.121	540

BILJEŠKA 17 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Novac u banci	3.071	6.035
Novac u blagajni	1	1
	3.072	6.036

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 18 – KAPITAL I REZERVE

Temeljni kapital

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Temeljni kapital	83.002	83.002
Kapitalne rezerve	3.856	3.856
Zakonske rezerve	998	388
Ostale rezerve	372	372
Zadržana dobit / (gubitak)	7.434	15.425
	95.662	103.043

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2020. godine iznosi 83.002 tisuća kuna i sastoji se od 830.019 u potpunosti odobrenih i plaćenih redovnih dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici.

Kapitalne rezerve u iznosu od 3.856 tisuća kuna stvorene su u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. rezerve. Ova rezerva je raspodjeljiva.

Zakonske rezerve formiraju se u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, koji zahtijeva da se 5% dobiti za godinu koja premašuje akumulirane gubitke prenese u ovu rezervu dok ne dosegne 5% temeljnog kapitala. Povećanje tijekom godine predstavlja raspodjelu dobiti prošle godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Ostale rezerve odnose se na iznose izdvojene iz dobiti za godinu u razdobljima koja su prethodila potpunom preuređenju hotela koje je započelo 2007. godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

Struktura dioničara prikazana je u sljedećoj tablici:

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Martimus B.V.	51.00%	51.00%
Dogus Croatia d.o.o.	38.60%	38.60%
CERP / Republika Hrvatska	6.13%	6.24%
Ostali	4.27%	4.16%
	100%	100%

Krajnji vlasnik Društva je Martimus B.V., koje je u vlasništvu g. Ferita Sahenka. U 2018. i 2017. godini krajnji vlasnik Društva bilo je društvo Dogus Holding A.S koje je u krajnjem vlasništvu pojedinaca iz turske obitelji Sahenk.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 19 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
<i>Financijske obveze</i>		
Obveze prema dobavljačima	307	241
Obveze prema dobavljačima – povezane strane	5.976	2.313
Obveze za najam	569	833
Obveze za isplatu dividende	17	18
<i>Ostale nefinancijske obveze</i>		
Obveze za depozite	7.442	3.127
Obračunati troškovi	84	3.442
Obveze prema zaposlenima	328	748
Obveze za poreze, doprinose i sl.	184	597
Ostale kratkoročne obveze	77	107
Ukupne obveze prema dobavljačima i ostale obveze	14.984	11.426
Dugoročni dio obveza za najam	(432)	(557)
	14.552	10.869

BILJEŠKA 20 – OBVEZE ZA KREDITE

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
<i>Dugoročne obveze</i>		
Bankovni kredit	3.166	320
	3.166	320
<i>Kratkoročne obveze</i>		
Bankovni kredit	4.788	7.232
	4.788	7.232

Zbog pandemije bolesti Covid-19, Društvo je zatražilo i dobilo moratorij na otplatu obveza po ugovoru o kreditu do 30. lipnja 2021. godine. Tijekom razdoblja moratorija glavnica kredita se ne otplaćuje i redovne kamate i naknade se ne otplaćuju, već se obračunavaju. Na kraju razdoblja moratorija, dospjela glavnica, obračunate kamate i obračunate naknade otplaćuju se u 15 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na plaćanje mjesec dana od isteka razdoblja moratorija. Godišnja kamatna stopa utvrđena je na 4% i 2%. Na imovini Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2020. godine objavljena je u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 20 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)

Društvu je 2020. godine, u okviru mjere donesene u kontekstu pandemije bolesti Covid-19, odobren bankovni kredit za potrebe prevladavanja trenutne nelikvidnosti u iznosu od 10 milijuna kuna. Potpisan je ugovor o klupskom kreditu s dvije banke u iznosu od 50% iznosa kredita. Dospijeće kredita je 31. listopada 2023. godine, a kamatna stopa utvrđena je na 3,5% godišnje na iznos od 5 milijuna kuna, a na ostalih 5 milijuna kuna utvrđena je kamatna stopa od 0% godišnje. Prema ugovoru o klupskom kreditu, kamata će se početi obračunavati od početka povlačenja sredstava iz kredita. Budući da Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nije iskoristilo odobrena sredstva, kamata nije obračunata. Povlačenja sredstava očekuju se tijekom 2021. godine. Kredit je osiguran dvjema zadužnicama na ukupni iznos glavnice kredita uvećan za kamate, naknade i troškove. Na imovini Društva upisano je založno pravo drugog reda kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2020. godine objavljena je u bilješci 14 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

Usklada kretanja obveza s novčanim tokovima od financijskih aktivnosti prikazana je u nastavku:

	Obveze '000 kn
Na dan 1. siječnja 2019.	26.844
Primici od posudbi	-
Otplate posudbi	(19.095)
Plaćanje obveza za najam	(273)
Neto novac od financijskih aktivnosti	(19.368)
Utjecaji promjene tečaja	752
Ostale promjene	
Trošak kamata	1.020
Novčani izdaci za kamate - posudbe	(829)
Novčani izdaci za kamate - obveze za najam	(34)
Ukupne ostale promjene vezane uz obveze	157
Na dan 31. prosinca 2019.	8.385
Na dan 1. siječnja 2020.	8.385
Primici od posudbi	-
Otplate posudbi	-
Otplate leasinga	(125)
Neto novac od financijskih aktivnosti	(125)
Utjecaji promjene tečaja	-
Ostale promjene	
Trošak kamata	539
Novčani izdaci za kamate – Obveze za najam	(22)
Ukupne ostale promjene vezane uz obveze	517
Na dan 31. prosinca 2020.	8.777

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 21 – REZERVIRANJA

	Rezerviranja za sudske sporove '000 kn
Na dan 1. siječnja 2019.	1.656
Iskorišteno tijekom godine	-
Ukinuta rezerviranja	(225)
Povećanje	3
Na dan 31. prosinca 2019.	1.434
Kratkoročni dio	-
Dugoročni dio	1.434
Na dan 1. siječnja 2020.	1.434
Iskorišteno tijekom godine	-
Ukinuta rezerviranja	-
Povećanje	3
Na dan 31. prosinca 2020.	1.437
Kratkoročni dio	-
Dugoročni dio	1.437

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova. Na temelju najbolje procjene Uprave i uputa pravnih savjetnika Društva izvršeno je rezerviranje za sudske sporove za koje je vjerojatno da će rezultirati gubitkom za Društvo. Najznačajniji spor u tijeku odnosi se na spor s bivšim dobavljačem.

BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

22.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema definiciji državnih institucija predstavlja pomorsko dobro. Postupak za dobivanje koncesije za korištenje ovog pomorskog dobra dovršen je tijekom srpnja 2018. godine te je rezultirao budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa. Varijabilni dio koncesije izračunava se u iznosu od 3% prihoda ostvarenog na području pod koncesijom (Giardino & Bar – prodajno mjesto). U skladu s navedenim, Društvu nastaju fiksni i varijabilni troškovi koncesije od 2018. godine. Varijabilni dio prikazan je u bilješci 7 *Troškovi materijala i usluga*.

22.2 Izdane garancije

Politika Društva je izdavati sredstva osiguranja samo povezanim osobama ili za vlastite obveze.

Društvo je izdalo garanciju banci u ime povezane strane u ukupnom iznosu od 53.783 tisuća kuna (31. prosinca 2019.: - tisuća kuna). Fer vrijednost jamstva procjenjuje se na približno - kuna budući da je zajam u potpunosti osiguran založnim pravom na nekretnini.

22.3 Ugovorne obveze

Naknada za upravljanje

U siječnju 2017. godine Društvo je potpisalo ugovor o usluzi upravljanja s društvom Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. prema kojem se naknada određuje na tri razine: osnovna naknada određena je kao postotak bruto prihoda hotela, poticajna naknada koja se računa kao postotak prilagođene bruto operativne dobiti te tehnička naknada koje se računa kao postotak kapitalnih izdataka i nabave osnovnih sredstava. Tijekom 2020. godine potpisan je novi aneks ugovoru o usluzi upravljanja kojim je dio osnovne naknade smanjen s 3% na 2.5% ukupnih prihoda hotela. Prema dogovoru s društvom Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S., u okviru mjere donesene kao odgovor na pandemiju bolesti COVID-19, isplate naknade za upravljanje za 2019. godinu odgođene su dok se opet ne uspostavi uobičajeno poslovanje Društva.

Ovi ugovori o naknadama za upravljanje rezultirat će godišnjim ugovornim troškovima za buduća razdoblja.

22.4 Sudski sporovi

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova. Na temelju pravnih savjeta izvršeno je rezerviranje koje Društvo smatra razumnim i dostatnim u ovim okolnostima. Osim sudskih sporova za koje su priznata rezerviranja u bilanci, protiv Društva se vodi i nekoliko dodatnih sporova. Za ove sporove nije priznato rezerviranje u financijskim izvještajima, s obzirom na to da Uprava i pravni savjetnici smatraju kako nije vjerojatno da će navedeni sporovi rezultirati gubitkom za Društvo.

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

Strane se smatraju povezanim ako jedna strana ima mogućnost kontrole druge strane ili ima značajan utjecaj na drugu stranu u donošenju financijskih ili operativnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom. Ostale povezane strane odnose se na sva društva pod kontrolom krajnjeg matičnog društva. Poslovanje Ville Dubrovnik d.d. pod kontrolom je društva Dogus Otel Isletmeciling, člana grupe Dogus, čija je krajnja strana koja ima kontrolu obitelj Sahenk. Obitelj Sahenk također je jedini vlasnik društva Martimus BV, krajnjeg matičnog društva koje ima kontrolu nad Društvom. U sklopu redovnog poslovanja, Društvo je sklopilo niz transakcija s matičnim društvom i s društvima pod zajedničkom kontrolom krajnje strane koja ima kontrolu - obitelji Sahenk.

Transakcije između Društva i povezanih osoba prikazane su unutar stavaka izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i izvještaju o financijskom položaju i prikazane su u tablici ispod:

	2020.	2019.
	'000 kn	'000 kn
Prihodi		
Dogus Otel I	-	11
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	142	136
Antur	-	1
Zadar resort d.o.o.	22	-
	164	148
Troškovi		
Dogus Otel I. (naknada za upravljanje)	330	3.003
Dogus Otel I. (ostale usluge)	115	379
Dogus Otel I. (zatezna kamata)	210	156
Antur	-	29
Marina Dalmacija d.o.o.	-	4
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	-	21
Dogus Croatia d.o.o.	7	62
Dogus Otel Marmaris	5	-
	667	3.654

VILLA DUBROVNIK D.D.
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2020.

BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

	31. prosinca 2020. '000 kn	31. prosinca 2019. '000 kn
Potraživanja od dobavljača i ostala potraživanja		
Dogus Marina Hoteli d.o.o. - glavnica	5.800	3.200
Dogus Marina Hoteli d.o.o. - kamata	465	335
Zadar resort d.o.o. - glavnica	700	-
Zadar resort d.o.o. - kamata	2	-
	6.967	3.535
Kratkoročne obveze		
Dogus Otel I. (naknada za upravljanje) /i/	4.564	4.261
Dogus Otel I. (ostale naknade)	1.412	1.039
Antur	-	13
Dogus Croatia d.o.o.	-	3
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	-	8
Marina Dalmacija d.o.o.	-	5
	5.976	5.329

/i/ Uvjeti koji su utvrđeni za naknadu za upravljanje prikazani su u bilješci 21.3 Ugovorne obveze.

Ključno posloводство

Na dan 31. prosinca 2020. godine Upravu sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2019.: 2 člana).

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Primanja Uprave		
Neto plaće	471	655
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	126	131
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	125	176
Porezi i prirezi iz plaća	162	285
	884	1.247

Ključno posloводство Društva sastoji se od 5 direktora – direktora odjela za smještaj, direktora financija, direktora hrane i pića, direktora prodaje i marketinga i direktora ljudskih resursa.

	2020. '000 kn	2019. '000 kn
Primanja ključnog managementa		
Neto plaće	793	948
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	242	295
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	200	244
Porezi i prirezi iz plaća	176	232
	1.411	1.719
	2.020	2.019

Nadzorni odbor nije primio naknadu za svoje usluge.