

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA  
31. PROSINCA 2023.**

# VILLA DUBROVNIK D.D.

GODIŠNJE IZVJEŠĆE I IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA NA DAN 31. PROSINCA 2023.  
ZAJEDNO S DODATNIM DOKUMENTIMA

## Sadržaj

1. Izvješće posloводства
2. Izvješće neovisnog revizora
3. Izjava o odgovornosti Uprave
4. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
5. Izvještaj o financijskom položaju
6. Izvještaj o promjenama kapitala
7. Izvještaj o novčanim tokovima
8. Bilješke uz financijske izvještaje
9. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja
10. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja
11. Odluka Uprave o raspodjeli dobiti
12. Odluka Nadzornog odbora o utvrđivanju godišnjih izvješća Društva za 2023. godinu
13. Odluka Nadzornog odbora o raspodjeli dobiti

Napomena: Izvještaj u PDF formatu je neslužbeni izvještaj dok je službena verzija godišnjeg izvještaja, sukladno Zakonu o tržištu kapitala, pripravljena i javno dostupna sukladno jedinstvenom elektroničkom formatu za izvještavanje (ESEF - European Single Electronic Format).

Dubrovnik, travanj 2023.

# Izvješće posloводства

## UVOD

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

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

Društvo na dan 31.12.2023. zastupaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, predsjednica Uprave i gospodin Ivan Potkrajčić, Član Uprave.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Društvo upravlja hotelom Villa Dubrovnik u Dubrovniku, te preko tvrtke podružnice Villa Dubrovnik d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK, hotelom D-Resort Šibenik.

## 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) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38.60% dionica.

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021., tijekom 2022. i 2023. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,27% dionica. Na dan 31. prosinca 2023. godine Društvo je imalo izdano 902.273 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 11.730 tisuća eura.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički „Grupa“), od datuma akvizicije do datuma ovogodišnjeg pripajanja, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen je Ugovor o pripajanju, između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlahu Bukovca 6, OIB: 66669628743 kao društva preuzimatelja, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

## **Izvješće posloводства**

### **RAZVOJ DRUŠTVA (nastavak)**

Uprava Društva uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva, donijela je Odluku o osnivanju podružnice Društva kojom VILLA DUBROVNIK d.d. osniva podružnicu u Šibeniku koja će u pravnom prometu poslovati pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje, čime je postupak pripajanja pravomoćno zaključen.

Na dan 31. prosinca 2023. godine struktura vlasništva Ville Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: 98,87% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,13% ostali dioničari.

Društvo je, s dva izuzetna hotela u svom sastavu, Villa Dubrovnik i D Resort Šibenik, postavilo ambiciozne ciljeve u razvoju turističkog proizvoda visoke razine kvalitete, primjenjujući najviše međunarodne standarde. Villa Dubrovnik, smještena istočno od dubrovačke stare gradske jezgre, primjer je luksuza i elegancije, dok se D Resort Šibenik, kao dizajnerski boutique hotel, može pohvaliti nezaboravnim pogledom na staru jezgru Šibenika iz svoje pozicije u luksuznoj marini. Oba hotela su poznata po svojim sofisticiranim uslugama i ekskluzivnim lokacijama uz Jadransko more, privlačeći goste u potrazi za ekskluzivnim i autentičnim doživljajem.

Arhitektura oba hotela harmonično se uklapa u okolni pejzaž, dok interijeri odražavaju lokalnu kulturnu baštinu kroz kombinaciju modernog luksuza i tradicionalnih elemenata. S ukupno 128 smještajnih jedinica i 170 djelatnika u vrhuncu turističke sezone, Društvo je posvećeno održavanju visokih standarda u turističkoj industriji.

Pridruživanjem prestižnim grupacijama luksuznih hotela Leading Hotels of the World (Villa Dubrovnik) i Small Luxury Hotels of the World (D Resort Šibenik) kao i prestižnim udruženjima luksuznih turističkih agencija poput Virtuoso, American Express Fine Hotels & Resorts, Signature Travel Network, Traveller Made te Mr. & Mrs. Smith, Društvo je steklo međunarodno priznanje. Vrhunska kvaliteta usluge nagrađena je brojnim nacionalnim i međunarodnim priznanjima, dok je 2019. godine društvo steklo certifikat Green Globe za unapređenje ekološke prakse.

Kroz nastavak postizanja pozitivnih rezultata, Društvo nastoji zadržati ekskluzivnost u Hrvatskoj i regiji, promovirajući Hrvatsku tradiciju, povijest i ljepotu u luksuznom izdanju.

### **FINANCIJSKI POKAZATELJI**

Bitno je napomenuti kako je Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik prestala biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Prema datumu pripajanja 01.06.2023. u računu dobiti i gubitka za period do 31.prosinca 2023. prikazuju se dvanaestomjesečni prihodi i rashodi ostvareni u hotelu Villa Dubrovnik te prihodi i rashodi hotela D Resort za period 01. lipanj do 31.prosinca 2023. nakon pripajanja. Za isto razdoblje prethodne godine prikazuju se rezultati Ville Dubrovnik za dvanaest mjeseci. Stoga, financijski izvještaji nisu u potpunosti usporedivi.

Bilanca na dan 31.prosinca 2023. prikazuje zajedničku pripojenu bilancu, dok stanje bilance na zadnji dan prethodne godine prikazuje podatke Ville Dubrovnik, bez konsolidacije imovine i obveza Šibenika.

## Izvješće posloводства

### FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)

U 2023. godini ostvareni su financijski rezultati koji su izvještajno bolji u prihodima, ostvarenoj EBITDA i neto dobiti, nego u 2022. godini. Radi konsolidacije hotela u Šibeniku od 1. lipnja 2023. godine, usporedba između ostvarenih rezultata prikazanih u financijskim izvještajima između 2023. i 2022. nije moguća. Stoga je prihode i EBITDA potrebno usporediti na pro forma osnovi, uz pretpostavku da su u obje godine Villa Dubrovnik d.d. i D Resort Šibenik d.o.o. bili jedno društvo.

#### Ukupni prihodi

Društvo je u 2023. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 11.610 tisuća eura ili 48% više u odnosu na 2022. godinu.

#### Ukupni poslovni prihod

U 2023. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 11.590 tisuća eura ili 49% više u odnosu na 2022. godinu.

#### Prihodi od prodaje

U 2023. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 8.127 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića iznosio 2.146 tisuća eura. U 2022. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 5.813 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića Društva iznosio 1.353 tisuća eura. Ostali poslovni prihodi prodaje Društva u 2023. godini iznosili su 893 tisuća eura, a u 2022. godini 579 tisuća eura.

Povećanje prihoda u odnosu na 2022. godinu posljedica je većih prihoda od prodaje koji su rezultat bolje zauzetosti hotela i viših cijena, prihoda ostvarenim prodajom i zamjenom manjeg dijela zemljišta u vlasništvu Društva, u sklopu šire postignute nagodbe sa društvom Europrojekt d.o.o. te prihoda od ukidanja rezervacije za sudske sporove. Prihodi hotela D Resort Šibenik za period 01.06.-31.12.2023. godine su dio poslovnih prihoda, dok u usporednim prošlogodišnjim prihodima isti nisu bili iskazani.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni prihodi svih dvanaest mjeseci oba hotela ukupan poslovni prihod bi bio 12.184 tisuće eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni prihod u iznosu 11.660 tisuće eura, odnosno 4% povećanje poslovnih prihoda.

Što se tiče profitabilnosti, nominalna EBITDA Društva u 2023. godini iznosi 3.959 tisuća eura, dok je u 2022. godini iznosila 1.651 tisuća eura.

Budući da je u 2022. godini u Računu dobiti i gubitka iskazano isključivo poslovanje hotela Villa Dubrovnik, bez hotela u Šibeniku, a u izvještaju za 2023. godinu, osim poslovanja hotela Villa Dubrovnik, iskazan je i rezultat hotela D Resort od 1. lipnja 2023 do 31. prosinca 2023, izvještajni brojevi nisu usporedivi i ne prikazuju pravu sliku kretanja profitabilnosti između dva izvještajna razdoblja. Iz navedenog razloga potrebno je EBITDA rezultate usporediti na proforma osnovi. Ukoliko bi se usporedili ostvareni rezultati oba hotela u periodu od siječnja do prosinca 2023, sa istim rezultatima za isti period 2022. godine, izvještajna EBITDA za 2023. godinu bila bi 3.457 tisuća eura (niža od izvještajne jer uključuje poslovanje hotela u Šibeniku za period siječanj – svibanj koji generira negativnu EBITDA), u odnosu na EBITDA za 2022. godinu u iznosu 2.489 tisuće eura, što je rast od 39%.

Dodatno, potrebno je napomenuti da je društvo u 2023. godini iskazalo jednokratne prihode od prodaje i zamjene dijela zemljišta u ukupnom iznosu od 185 tisuća eura, te jednokratne rashode u ukupnom

## **Izvješće posloводства**

### **FINANCIJSKI POKAZATELJI (nastavak)**

iznosu od 143 tisuće eura. U 2022. godini društvo je iskazalo jednokratni trošak rezervacije glavnice sudskog spora u iznosu 1.000 tisuća eura. Kada bi se isključio efekt jednokratnih prihoda i rashoda, usklađena EBITDA na proforma osnovi za 2023.godinu bila bi 3.234 tisuće eura (3.489 tisuća eura u 2022. godini), što je oko 7% niže u odnosu na isti usporedivi lanjski period. Niža proforma usklađena EBITDA u odnosu na lanjsku, prvenstveno je posljedica ranijeg zatvaranja hotela Villa Dubrovnik u listopadu 2023. godine (u 2022. hotel Villa Dubrovnik radio je cijeli mjesec listopad).

S obzirom na strukturu gostiju, oko 90% gostiju Društva čine individualni gosti, dok ostali dio čine alatmani i grupe. U 2023. godini hotel Villa Dubrovnik je krenuo sa radom 31.ožujka 2023., uz rad do 03. listopada 2023. godine, kada je hotel zatvoren za goste radi početka projekta unutarnjeg uređenja sa investicijskim održavanjem, dok je hotel D Resort otvoren za goste od 07.travnja 2023. i bio je operativan do 06.studenog 2023. godine. Poboljšani rezultati Društva u odnosu na 2022. godinu osim povećanja cijena u glavnoj sezoni, uzrokovani su značajno poboljšanim rezultatima predsezone posebno u mjesecima travanj, svibanj i lipanj u odnosu na iste mjesece 2022. godine.

Operativni troškovi Društva u 2023. godini su iznosili 9.691 tisuća eura, dok u 2022. godini iznose 7.838 tisuća eura. Trošak zaposlenika Društva za 2022. godinu koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz i na plaću Društva za 2022. godinu bio je 2.078 tisuća eura, a u 2022. godini iznosi 3.063 tisuća eura. Troškovi su se regulirali prema kretanju prihoda, veliki utjecaj na troškove u 2023. godini je imala inflacija, povećani obim posla u odnosu na 2022. godinu, visoki troškovi radne snage te utjecaj pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o.

Društvo nastoji držati troškove unutar poslovnog plana svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju. Pri usvajanju poslovnih planova, Društvo nastoji kvalitetno predvidjeti kretanje troškova, i napraviti optimalan balans između njihova rasta, mogućnosti ostvarenja rasta prihoda i posljedičnog održavanja i povećanja profitabilnosti.

### **IZLOŽENOST RIZICIMA**

Društvo je izloženo 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 geopolitičke rizike, politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na 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. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja društva, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Uz samu ekonomsku nesigurnost, geopolitička situacija u svijetu prilično je nestabilna obzirom na ratove u Ukrajini i sukob Palestine i Izraela uz konstantnu prijetnju širenja sukoba na Bliskom Istoku. Odnosi dvije najveće ekonomske sile svijeta SAD-a i Kine, također su na najnižim razinama u nekoliko posljednjih desetljeća, što geopolitičku situaciju čini još nestabilnijom. Nedavni napadi Hutija na brodove u Crvenom moru, predstavljaju dodatan rizik na opskrbe lance kroz nemogućnost prolaska brodova kroz Sueski kanal, te isti predstavljaju dodatan rizik poremećaja opskrbenih lanaca i inflacije.

#### **Valutni rizik**

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo prestaje biti izloženo valutnom riziku pariteta HRK/EUR.

## **Izvješće posloводства**

### **IZLOŽENOST RIZICIMA (nastavak)**

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 sukladno promjenama na tržištu.

Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva budući valutni rizik vidi kroz kretanje valutnog pariteta USD/EUR. Mogućom aprecijacijom EUR valute u odnosu na američki dolar smanjila bi se kupovna moć američkih gostiju, što bi moglo imati negativne posljedice na prihode Društva.

#### **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. Društvo je krajem 2023. godine potpisalo Ugovor o dugoročnom kreditu za refinanciranje postojećeg kredita podružnice u Šibeniku i financiranje projekta unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik sa investicijskim održavanjem u ukupnom iznosu 25 milijuna eura. Unatoč značajnom iznosu financijskog duga, fiksna kamatna stopa i duga ročnost povrata kredita od 10 godina garantiraju minimizaciju rizika likvidnosti u budućim razdobljima, pošto su realni planirani novčani tijekovi koje će društvo biti u mogućnosti ostvarivati nakon provođenja ulaganja u hotel Villa Dubrovnik značajno viši od budućih odljeva za otplatu kredita.

#### **Regulatorni rizici**

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavljaju 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, stalnu pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom smještaja, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potrebu stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluga, 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.

## Izvešće posloводства

### IZLOŽENOST RIZICIMA (*nastavak*)

Jedan od rizika turističke grane gospodarstva predstavlja i sezonalnost koju uzrokuju klimatski uvjeti (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 Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.

### ZAŠTITA OKOLIŠA

Društvo 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.

Villa Dubrovnik d.d. integralni je dio zajednice koja njeguje tradiciju zaštite okoliša. Naša filozofija, utemeljena na renesansnoj ideji "Jedinstva čovjeka i prirode", odražava se u bogatoj baštini gradova u kojima poslujemo, Dubrovnik i Šibenik, koja su pod zaštitom UNESCO-a. Kao istaknuti predstavnici jedinstvenog kulturnog i ekološkog krajolika, duboko smo posvećeni očuvanju okoliša i promicanju dobiti ne samo sadašnjih, već i budućih generacija.

Naša ekološka odgovornost ogleda se u čvrstom pridržavanju nacionalnih i međunarodnih zakona o okolišu, te nastojanju da smanjimo potrošnju vode, energije, papira i drugih resursa. Aktivno se bavimo upravljanjem otpadom, smanjujući ukupnu količinu otpada te povećavamo stopu njegova recikliranja. U našem poslovanju dajemo prednost upotrebi obnovljivih materijala i ekoloških kemijskih proizvoda koji nisu štetni za okoliš. Osim toga, educiramo naše goste o ekološki prihvatljivim proizvodima i praksama koje su poželjne u našoj lokalnoj zajednici.

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. Društvo 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 / CO<sub>2</sub> i uključuje raspodjelu emisija. Hotel Villa Dubrovnik 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 CO<sub>2</sub> - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2023. 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.



## **Izvješće posloводства**

### **ZAPOSLENICI**

Tijekom 2023. godine, Villa Dubrovnik d.d. je zapošljavala prema satima rada u prosjeku 124 radnika (2022.: 80). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2023. godine bio je 103, od kojih je 63 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenika Društva na kraju godine se povećao za 37 u odnosu na 31. prosinca 2022. godine, dok se prosječni broj zaposlenih povećao za 44. Najznačajniji utjecaj povećanja rezultat je pripajanja D Resort Šibenik d.o.o. i usporedivosti sa prošlom godinom. 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 sezonu 2023. godine Društvo je u oba hotela ukupno zapošljavalo do 172 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj, a usporedno se prilagodilo reguliranju troškova radne snage.

Sezonalnost hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru. Društvo zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja. Kao mjeru zadržavanja kvalitetnih zaposlenika, zaposlenicima se nude devetomjesečni ugovori (jer tada ostvaruju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje ostala 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste preraspodjelu, odnosno svoje slobodne dane koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati, i/ili godišnji odmor.

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

Svi sezonski zaposlenici koji nisu iz mjesta odredišta hotela 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 ili Šibeniku, 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).

### **INVESTICIJE**

Uprava društva donijela je odluku o provođenju projekta unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem hotela Villa Dubrovnik koji uključuje kompletno unutarnje uređenje soba i zajedničkih prostora. Radovi su u tijeku od listopada 2023. sa planiranim otvaranjem hotela u lipnju 2024. Ulaganje u hotel je posljedica identifikacije tržišne prilike dodatnog rasta prihoda i profitabilnosti u Luxury segmentu hotelijerstva. Nakon rješenja imovinsko-pravnih odnosa i sudskih sporova oko neoperativnog zemljišta na Svetom Jakovu ukupne površine 6.675 m<sup>2</sup> sa tvrtkom Europrojekt d.o.o. te zamjene i prodaje manjeg broja kvadrata zemljišta sa privatnim vlasnicima, Uprava Društva donijela je odluku o razvoju projekta manjih luksuznih smještajnih jedinica na zemljištu u vlasništvu društva.

## Izvješće posloводства

### REVIZIJSKI ODBOR

U skladu sa Poslovníkom o radu revizijskog odbora, budući da u društvu ne postoji funkcija interne revizije, revizijski odbor razmotrio je potrebu za takvom funkcijom i izdao preporuku nadzornom odboru nakon izvršene cost benefit analize, da u ovom trenutku nije svrsishodno uspostavljanje navedene funkcije. Mišljenje revizijskog odbora je da bi troškovi uspostavljanja i održavanja takve funkcije bili značajno viši od koristi koje bi takva funkcija imala, imajući u vidu činjenicu da je društvo srednje veliki poduzetnik te da složenost operacija društva nije toliko kompleksna da je ista funkcija potrebna u ovom trenutku.

### STJECANJE VLASTITIH DIONICA

31. prosinca 2023. godine dionička glavnica iznosi 11.730 tisuća eura; 902.273 dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2023. godine bila je sljedeća: 98,87% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,13% ostali dioničari. Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine Društvo je dobilo odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine. Do kraja 2023. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

### SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2023. godine protiv Društva se vodi određen broj sudskih sporova. Uprava društva procijenila je stanje po svim sudskim sporovima i procijenila da nisu potrebne rezervacije za potencijalne gubitke u sudskim sporovima.

### PREGLED POSLOVANJA U 2023. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2024. GODINU

Poslovanje Društva u 2023. godini obilježeno je potpunim oporavkom poslovanja od pandemije COVID-19 u vidu ostvarenja prihoda i profitabilnosti. Unatoč inflatornim pritiscima Društvo je uspjele kombinacijom rasta prodajnih cijena i zauzetosti održati profitabilnost na planiranoj razini.

Unatoč brojnim geopolitičkim i globalnim ekonomskim rizicima, Uprava Društva očekuje vrlo dobru sezonu u 2024. godini. Ekonomije glavnih emitivnih tržišta SAD i EU država su i dalje stabilne i za sada pokazuju priličnu otpornost na vanjske šokove.

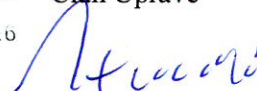
2024. godina biti će obilježena projektom unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik, ponovnim otvaranjem i postavljanjem najvišeg standarda usluge. Ponovno otvaranje hotela najveći je prioritet za nadolazeću godinu, te se dovršetkom projekta očekuje dodatni značajni iskorak u dovođenje Društva na još više razinu izvrsnosti.

Mirna Lončar Stražičić  
Predsjednik Uprave



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6  
2

Ivan Potkrajčić  
Član Uprave



05. travnja 2024.  
Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik  
Hrvatska

## Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima društva VILLA DUBROVNIK d.d.

### Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

---

#### Naše mišljenje

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo”) na dan 31. prosinca 2023. godine i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizijskom odboru od 25. ožujka 2024. godine.

#### Što smo revidirali

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu koja je završila 31. prosinca 2023.
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2023.
- izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu
- izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu i
- bilješke uz financijske izvještaje, koje sadrže značajne informacije o računovodstvenim politikama i ostale objašnjavajuće informacije.

---

#### Osnova za mišljenje

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.

#### 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.

Prema našim najboljim saznanjima i uvjerenju, izjavljujemo da nismo pružili nerevizijske usluge koje su zabranjene člankom 5(1) Uredbe (EU) br. 537/2014 te, nadalje, da nismo pružili ostale dozvoljene nerevizijske usluge Društvu u razdoblju od 1. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. godine.

## Naš pristup reviziji

### Pregled

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Značajnost</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjeline: 330 tisuća eura, što predstavlja otprilike 2,8% ukupnih prihoda.</li> </ul> |
| <b>Ključna revizijska pitanja</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Procjena korisnog vijeka uporabe nekretnina, postrojenja i oprema</li> </ul>  |

Oblikovali smo našu reviziju utvrđujući značajnost i procjenjujući rizike značajnog pogrešnog prikazivanja u financijskim izvještajima. Konkretno, razmatrali smo područja subjektivnih procjena uprave; na primjer, značajne računovodstvene procjene koje uključuju pretpostavke i uzimaju u obzir buduće događaje koji su inherentno neizvjesni. Kao i u svim našim revizijama, također smo obavili postupke povezane sa zaobilaženjem internih kontrola od strane uprave, uključujući između ostalog i analizu o tome postoje li dokazi koji bi upućivali na pristranost koja predstavlja rizik značajne pogreške kao posljedicu prijevare.

### Značajnost

Na opseg naše revizije utjecala je naša primjena značajnosti. Revizija je oblikovana kako bi se moglo steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnog pogrešnog prikaza. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške. Smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na osnovi tih financijskih izvještaja.

Na temelju naše profesionalne prosudbe utvrdili smo određene kvantitativne pragove značajnosti, uključujući značajnost za financijske izvještaje kao cjeline, kako je prikazano u tablici u nastavku. Oni su nam, zajedno s kvalitativnim razmatranjima, pomogli u određivanju opsega revizije, vrste, vremenskog rasporeda i obujma naših revizijskih postupaka, kao i utvrđivanju utjecaja pogrešnog prikazivanja, ako postoji, pojedinačno i u zbroju na financijske izvještaje kao cjeline.

|   |  |
|---|--|
| <b>Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjeline</b> | 330 tisuća eura  |
| <b>Kako smo je utvrdili</b>                                     | otprilike 2,8% ukupnih prihoda od prodaje  |
| <b>Obrazloženje za korišteno odabrano mjerilo</b>               | Za mjerilo smo odabrali ukupne prihode od prodaje jer smatramo da su ukupni prihodi od prodaje prikladno mjerilo na temelju kojeg se mjeri uspješnost poslovanja Društva, u smislu tržišnog udjela i kupaca. Nadalje, neto dobit/gubitak za prethodne godine nije bio postojan, a prihodi predstavljaju konzistentnije mjerilo uspješnosti poslovanja. Odabrali smo 2,8% što je u skladu s kvantitativnom razinom značajnosti društava u ovom sektoru koja su orijentirana na ostvarenje dobiti. |

### Ključna revizijska pitanja

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

| Ključno revizijsko pitanje   | Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje  |
|--|---|
| <p><i>Procjena korisnog vijeka uporabe nekretnina, postrojenja i opreme</i></p> <p><i>Vidjeti bilješku 2.5. (Značajne informacije o računovodstvenim politikama), bilješku 4 (Ključne računovodstvene procjene) i bilješku 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema)</i></p> <p>Na dan 31. prosinca 2023. godine Društvo iskazuje nekretnine, postrojenja i opremu knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 24.262 tisuća eura, te trošak amortizacije za navedenu imovinu u 2023. godini u iznosu od 2.060 tisuća eura.</p> <p>Uprava godišnje procjenjuje postoje li okolnosti zbog kojih bi se procijenjeni korisni vijek uporabe nekretnina, postrojenja i opreme trebao izmijeniti.</p> <p>Usmjerili smo pozornost na ovo područje zbog značaja ove imovine, obnove hotela u tijeku i izmjene korisnog vijeka uporabe pojedinih komponenti nekretnina, postrojenja i opreme.</p> | <p>Stekli smo razumijevanje o pristupu Uprave u određivanju procijenjenog korisnog vijeka uporabe nekretnina, postrojenja i opreme, kao i o izračunu pojedinog korisnog vijeka uporabe za svaku značajnu komponentu svakog hotela.</p> <p>Provjerili smo matematičku točnost izračuna i uskladili ukupne iznose s glavnom knjigom i registrom osnovnih sredstava.</p> <p>Kako bismo utvrdili je li korisni vijek uporabe značajnih komponenti primjeren, s Upravom smo razgovarali o obnovi hotela u Dubrovniku, te smo proveli inspekciju gradilišta navedenog hotela. Na temelju uzorka, usporedili smo korisni vijek uporabe pojedine komponente s trenutnim stanjem obnove hotela kako bismo se uvjerali (1) za komponente koje se planiraju obnoviti da je knjigovodstvena vrijednost svedena na nula, i (2) za komponente koje se ne planiraju obnoviti tijekom ovog investicijskog ciklusa da je preostali korisni vijek uporabe ispravno iskazan.</p> <p>Također, pregledali smo razumnost vijeka trajanja za odabrani uzorak aktivirane imovine tijekom 2023. godine, te smo provjerili je li toj imovini dodijeljen vijek uporabe u skladu s politikama Društva.</p> <p>Na temelju uzorka smo ponovno izračunali amortizaciju za odabrana sredstva i njihove komponente.</p> <p>Potvrdili smo primjerenost objava vezanih uz promjenu procjene korisnog vijeka uporabe nekretnina, postrojenja i opreme u bilješkama uz financijske izvještaje.</p> |

## Izveštavanje o ostalim informacijama

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i ostale informacije uključene u Godišnje izvješće, 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 gore navedene ostale informacije 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 Izvešća posloводства, Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru je li Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu, te uključuje li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije definirane u članku 22. Zakona o računovodstvu.

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

- informacije u Izvešću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima
- Izvešće posloводства sastavljeno je u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu
- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. 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 Izvešću posloводства, Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i ostalim informacijama dobivenim prije datuma ovog izvješća revizora. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

---

## 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 povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenski neograničenom poslovanju, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su 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 neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije jamstvo 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 donesene na osnovi tih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, uslijed prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bismo osigurali 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 primijenjenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena koje donosi uprava i s njima povezanih objava.
- 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 izazvati 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 neovisnog 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 neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prekida vremenski neograničenog poslovanja Društva.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima se temelje na način kojim se postiže fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor, između ostalih pitanja, o planiranom djelokrugu i vremenskom rasporedu revizije te važnim revizijskim nalazima, uključujući značajne nedostatke u internim kontrolama ako su otkriveni tijekom naše revizije.

Također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim u svrhu uklanjanja prijetnji ili primijenjenim mjerama zaštite.

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

## Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

### Imenovanje

Počevši od datuma kad se počela primjenjivati Uredba EU br. 537/2014 Europskog parlamenta, prvi put smo imenovani za revizore Društva 13. kolovoza 2021. godine. Naše imenovanje obnavlja se jednom godišnje odlukom skupštine s najnovijim ponovnim imenovanjem na dan 31. kolovoza 2023. što predstavlja ukupno neprekinuto razdoblje angažmana od 3 godine.

---

## Izvješće o usklađenosti formata financijskih izvještaja sa zahtjevima Uredbe o europskom jedinstvenom elektroničkom formatu („ESEF“)

Na temelju našeg ugovora, angažirani smo od strane uprave Društva za provođenje angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja za provjeru usklađenosti prezentacije financijskih izvještaja Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2023., a koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci villadubrovnikdd-2023-12-31-hr.zip, (dalje u tekstu: financijski izvještaji) s primjenjivim zahtjevima za prezentaciju („Financijski izvještaji u ESEF formatu“).

### Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji

Uprava Društva sastavila je financijske izvještaje u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20 i 83/21) („Zakon o tržištu kapitala“) i s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2019/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jednog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u“). Navedeni propisi predviđaju ispunjavanje sljedećih zahtjeva:

- financijski izvještaji sadržani u Godišnjem izvješću sastavljeni su u XHTML formatu
- podaci sadržani u financijskim izvještajima propisani Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala označeni su i sve oznake ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
  - korišten je XBRL jezik za označavanje,
  - korišteni su elementi osnovne taksonomije navedeni u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značenjem, osim ako nije napravljen dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
  - oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.

Zahtjevi opisani u prethodnom odlomku određuju osnovu za primjenu u sastavljanju financijskih izvještaja u ESEF formatu i, prema našem mišljenju, predstavljaju odgovarajuće kriterije za donošenje zaključka s izražavanjem razumnog uvjerenja.

### Odgovornost uprave i onih koji su zaduženi za nadzor

Uprava Društva odgovorna je za pripremu financijskih izvještaja u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala. Osim toga, uprava Društva odgovorna je za održavanje sustava internih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja u ESEF formatu bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala, uslijed prijave ili pogreške.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

### Naša odgovornost

Naša je odgovornost donijeti zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja, temeljen na pribavljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu, u svim značajnim odrednicama u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala. Obavili smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjen) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije. Ovaj standard zahtijeva da smo usklađeni s etičkim zahtjevima te da planiramo i provedemo postupke kako bismo dobili razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu pripremljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim zahtjevima.

Razumno uvjerenje visoka je razina izražavanja uvjerenja, ali nije jamstvo da će usluga izvršena u skladu s MSIU 3000 (R) uvijek otkriti postojeće značajne pogrešne prikaze (značajna neusklađenost sa zahtjevima).



### Provedeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obujam odabranih postupaka ovise o prosudbi revizora.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala
- stekli smo razumijevanje sustava internih kontrola i procesa relevantnih za primjenu jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje za financijske izvještaje, uključujući izradu XHTML formata i označavanje financijskih izvještaja
- provjerili smo je li XHTML format ispravno primijenjen
- ocijenili smo potpunost označavanja financijskih izvještaja korištenjem iXBRL jezika za označavanje u skladu sa zahtjevima implementacije elektroničkog formata opisanim u Uredbi o ESEF-u
- ocijenili smo prikladnost korištenja XBRL oznaka odabranih iz taksonomije ESEF-a te izradu proširenih oznaka kada nije bilo moguće utvrditi odgovarajući element taksonomije ESEF-a i
- ocijenili smo prikladnost povezivanja elemenata proširene taksonomije s taksonomijom ESEF-a.

Uvjereni smo da su nam pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za izražavanje našeg zaključka.

### Zaključak

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji u ESEF formatu za godinu koja je završila 31. prosinca 2023., sadržani u gore navedenoj priloženoj elektroničkoj datoteci, pripremljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

Naš zaključak ne predstavlja mišljenje o istinitosti i fer prikazu financijskih izvještaja prezentiranih u elektroničkom formatu. Osim toga, ne izražavamo nikakvo uvjerenje o ostalim informacijama objavljenim u dokumentima u ESEF formatu.

---

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Tamara Mačašović.

*PricewaterhouseCoopers d.o.o.*

PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Heinzelova 70, Zagreb  
8. travnja 2024.



Tamara Mačašović  
Član uprave, ovlaštenu revizor

## 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, izvješće poslovanja i Izjavu o promjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Izvješće poslovanja sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 21. Zakona o računovodstvu, a izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sukladno zahtjevima članka 22. Zakona o računovodstvu.

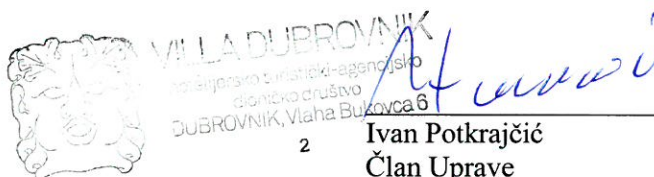
Dodatno, u skladu s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2018/815 od 17. prosinca 2018. godine o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u“), Uprava Društva dužna je sastaviti i objaviti godišnji izvještaj nekonsolidirani i konsolidirani u XHTML formatu te opisno označiti godišnje financijske izvještaje sastavljene sukladno MSFI-jevima u XHTML formatu koristeći XBRL oznake te označiti bilješke uz godišnje financijske izvještaje kao blok teksta radi ispunjavanja uvjeta iz članka 462. Zakona o tržištu kapitala.

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 05. travnja 2023. godine.

Villa Dubrovnik d.d.  
Vlaha Bukovca 6  
Dubrovnik

Potpisano u ime Društva:

  
\_\_\_\_\_  
Mirna Lončar Stražičić  
Predsjednik Uprave

  
VILLA DUBROVNIK  
poslovanjsko turističko-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6  
2  
Ivan Potkrajčić  
Član Uprave

05. travnja 2023. godine.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

|  | Bilješke | 2023.<br>'000 EUR | 2022.<br>'000 EUR<br>Prepravljeno |
|--|----------|-------------------|-----------------------------------|
| Prihodi od ugovora s kupcima                                   | 6        | 11.166            | 7.745                             |
| Ostali poslovni prihodi  | 7        | 424               | 38                                |
| Troškovi materijala  | 8        | (1.169)           | (704)                             |
| Troškovi usluga  | 9        | (1.805)           | (1.264)                           |
| Troškovi osoblja   | 10       | (3.608)           | (2.434)                           |
| Amortizacija   | 15,16    | (2.060)           | (1.706)                           |
| Ostali troškovi  | 11       | (1.049)           | (1.730)                           |
| <b>Dobit/(gubitak) iz poslovanja</b>                           |          | <b>1.899</b>      | <b>(55)</b>                       |
| Financijski prihodi  |          | 20                | 58                                |
| Financijski rashodi  |          | (319)             | (51)                              |
| Neto financijski (rashodi)/prihodi                             | 12       | (299)             | 7                                 |
| <b>Dobit/(gubitak) prije oporezivanja</b>                      |          | <b>1.600</b>      | <b>(48)</b>                       |
| Porez na dobit   | 13       | (303)             | 4                                 |
| <b>Dobit/(gubitak) za godinu</b>                               |          | <b>1.297</b>      | <b>(44)</b>                       |
| Ostala sveobuhvatna dobit                                      |          | -                 | -                                 |
| <b>Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak) za godinu</b>           |          | <b>1.297</b>      | <b>(44)</b>                       |
| Zarada/(gubitak) po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena |          | 1,52              | (0,05)                            |

---

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU**  
**NA DAN 31. PROSINCA 2023.**

|   | Bilješke | 31. prosinca<br>2023.<br>'000 EUR | 31. prosinca<br>2022.<br>'000 EUR<br>Prepravljeno | 1. siječnja<br>2022.<br>'000 EUR<br>Prepravljeno |
|---|----------|-----------------------------------|---|--|
| <b>IMOVINA</b>                                  |          |                                   |   |  |
| <b>Dugotrajna imovina</b>                       |          |                                   |   |  |
| Nematerijalna imovina                           | 15       | 122                               | 27  | 35   |
| Nekretnine, postrojenja i oprema                | 16       | 24.262                            | 12.194  | 12.597   |
| Odgođena porezna imovina                        | 13       | 2.665                             | 220   | 109  |
| Ulaganja u ovisna društva                       |          | -                                 | 792   | 792  |
| <b>Ukupna dugotrajna imovina</b>                |          | <b>27.049</b>                     | <b>13.233</b>                                     | <b>13.533</b>                                    |
| <b>Kratkotrajna imovina</b>                     |          |                                   |   |  |
| Dani zajmovi                                    | 17       | -                                 | 1.301   | 853  |
| Zalihe  |          | 224                               | 116   | 92   |
| Potraživanja od kupaca i ostala<br>potraživanja | 18       | 1.830                             | 89  | 66   |
| Potraživanja za porez na dobit                  | 18       | 89                                | -   | -  |
| Novac i novčani ekvivalenti                     | 19       | 2.495                             | 1.633   | 2.015  |
| <b>Ukupna kratkotrajna imovina</b>              |          | <b>4.638</b>                      | <b>3.139</b>                                      | <b>3.026</b>                                     |
| <b>UKUPNA IMOVINA</b>                           |          | <b>31.687</b>                     | <b>16.372</b>                                     | <b>16.559</b>                                    |
| <b>Kapital i rezerve</b>                        |          |                                   |   |  |
| Temeljni kapital                                | 20       | 11.730                            | 11.016  | 11.016   |
| Kapitalne rezerve                               | 20       | 3.798                             | 512   | 512  |
| Zakonske rezerve                                |          | 193                               | 193   | 132  |
| Ostale rezerve                                  |          | 49                                | 49  | 49   |
| Zadržana dobit                                  | 20       | 4.927                             | 2.083   | 2.187  |
| <b>Ukupna glavnica</b>                          |          | <b>20.697</b>                     | <b>13.853</b>                                     | <b>13.896</b>                                    |
| <b>Dugoročne obveze</b>                         |          |                                   |   |  |
| Dugoročni krediti                               | 22       | 7.236                             | -   | 664  |
| Rezerviranja                                    | 23       | -                                 | 181   | 191  |
| Obveze za najam                                 | 21       | 1.590                             | 62  | 50   |
| <b>Ukupne dugoročne obveze</b>                  |          | <b>8.826</b>                      | <b>243</b>  | <b>905</b>                                       |
| <b>Kratkoročne obveze</b>                       |          |                                   |   |  |
| Obveze prema dobavljačima i ostale<br>obveze    | 21       | 1.688                             | 472   | 330  |
| Kratkoročni krediti                             | 22       | 27                                | 665   | 1.096  |
| Rezerviranja                                    | 23       | -                                 | 1.000   | -  |
| Ugovorne obveze                                 | 6        | 449                               | 81  | 259  |
| Obveze za porez na dobit                        | 13       | -                                 | 58  | 73   |
| <b>Ukupno kratkoročne obveze</b>                |          | <b>2.164</b>                      | <b>2.276</b>                                      | <b>1.758</b>                                     |
| <b>Ukupno obveze</b>                            |          | <b>10.990</b>                     | <b>2.519</b>                                      | <b>2.663</b>                                     |
| <b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>                 |          | <b>31.687</b>                     | <b>16.372</b>                                     | <b>16.559</b>                                    |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

| '000 EUR                              | Bilješke  | Temeljni kapital | Kapitalne rezerve | Zakonske rezerve | Ostale rezerve | Zadržana dobit | Ukupna glavica |
|---------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>       | <b>20</b> | <b>11.016</b>    | <b>512</b>        | <b>132</b>       | <b>49</b>      | <b>2.187</b>   | <b>13.896</b>  |
| Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja |           | -                | -                 | -                | -              | (44)           | (44)           |
| Prijenosi unutar kapitala             |           | -                | -                 | 61               | -              | (60)           | 1              |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>      |           | <b>11.016</b>    | <b>512</b>        | <b>193</b>       | <b>49</b>      | <b>2.083</b>   | <b>13.853</b>  |
| Ukupna sveobuhvatna dobit razdoblja   |           | -                | -                 | -                | -              | 1.297          | 1.297          |
| Dokapitalizacija                      | <b>20</b> | <b>939</b>       | <b>3.061</b>      | -                | -              | -              | <b>4.000</b>   |
| Efekt pripajanja                      |           | -                | -                 | -                | -              | 1.548          | 1.548          |
| Smanjenje temeljnog kapitala          | <b>20</b> | <b>(225)</b>     | <b>225</b>        | -                | -              | (1)            | (1)            |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>      |           | <b>11.730</b>    | <b>3.798</b>      | <b>193</b>       | <b>49</b>      | <b>4.927</b>   | <b>20.697</b>  |

---

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

|   | Bilješka | 2023.<br>'000 EUR | 2022.<br>'000 EUR |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>                   |          |                   |                   |
| Dobit/(gubitak) za godinu                                       |          | 1.297             | (44)              |
| <i>Usklađenja za:</i>   |          |                   |                   |
| Porez na dobit  | 13       | 303               | (4)               |
| Amortizacija  | 15,16    | 2.060             | 1.706             |
| (Dobit) od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme             | 16, 11   | (163)             | (5)               |
| Neto financijski rashodi  | 12       | 299               | 7                 |
| Promjena u rezerviranjima                                       | 11       | (1.181)           | 999               |
|   |          | <b>2.615</b>      | <b>2.659</b>      |
| <i>Promjena za:</i>   |          |                   |                   |
| Potraživanje od kupaca i ostala potraživanja                    |          | (94)              | (23)              |
| Zalihe  |          | 123               | (24)              |
| Obveze prema dobavljačima i ostale obveze                       |          | (324)             | (86)              |
| <b>Novac iz poslovnih aktivnosti</b>                            |          | <b>2.320</b>      | <b>2.526</b>      |
| Plaćene kamate  | 22       | (321)             | (73)              |
| Plaćeni porez na dobit  |          | (156)             | (121)             |
| <b>Neto novac iz poslovnih aktivnosti</b>                       |          | <b>1.843</b>      | <b>2.332</b>      |
| <b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>              |          |                   |                   |
| Primljene kamate  |          | 10                | 116               |
| Primici od danih zajmova  |          | 165               | 478               |
| Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme               |          | (4.377)           | (1.217)           |
| Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme             |          | 253               | 7                 |
| Dani zajmovi  |          | (800)             | (1.009)           |
| Pripajanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac           | 26       | 5                 | -                 |
| <b>Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti</b>         |          | <b>(4.744)</b>    | <b>(1.625)</b>    |
| <b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>                |          |                   |                   |
| Primljeni krediti   | 22       | 9.736             | 1.104             |
| Novčani primici od povećanja kapitala i rezervi                 | 20       | 4.000             | -                 |
| Otplata kredita i posudbi                                       | 22       | (9.941)           | (2.156)           |
| Otplata obveza po najmu   | 22       | (32)              | (37)              |
| <b>Neto novčani primici/(izdaci) iz financijskih aktivnosti</b> |          | <b>3.763</b>      | <b>(1.089)</b>    |
| <b>Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b> |          | <b>862</b>        | <b>(382)</b>      |
| <b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja</b>           |          | <b>1.633</b>      | <b>2.015</b>      |
| <b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca</b>          | 19       | <b>2.495</b>      | <b>1.633</b>      |

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI**

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

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) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38.60% dionica. U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021., tijekom 2022. i 2023. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedenu dokapitalizaciju stekli dodatnih 9,27% dionica (Bilješka 20).

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički “Grupa”), od datuma akvizicije do datuma ovogodišnjeg pripajanja, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen je Ugovor o pripajanju, između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva i društva VILLA DUBROVNIK d.d., kao društva preuzimatelja, a čime se društvo D Resort Šibenik d.o.o., radi pojednostavljenja organizacijske strukture, pripaja matičnom društvu VILLA DUBROVNIK d.d. te sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine se smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

Uprava Društva uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva, donijela je Odluku o osnivanju podružnice Društva kojom VILLA DUBROVNIK d.d. osniva podružnicu u Šibeniku koja će u pravnom prometu poslovati pod tvrtkom VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK.

Unatoč štrajku sudskih službenika i namještenika ishodeno je Rješenje Trgovačkog suda u Zadru-stalna služba u Šibeniku o upisu zabilježbe pripajanja. Kako bi se cjelokupni proces okončao, bilo je potrebno da Trgovački sud u Dubrovniku po primitku gore navedenog Rješenja, donese Rješenje o upisu pripajanja čime će postupak pripajanja, nakon protoka roka za žalbu (8 dana) biti pravomoćan. Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje, čime je postupak pripajanja pravomoćno zaključen.

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2023. iznosi 11.729.549,00 eura i podijeljen je na 902.273 dionica.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražičić kao predsjednica Uprave, te gospodin Ivan Potkrajčić kao član Uprave.

Zastupnik VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK je gospodin Erhan Hür.

Na 31. prosinca 2023. Villa Dubrovnik d.d. kontrolirana je od strane društva Erste plavi d.o.o. (koje upravlja Društvom u ime i za račun sljedećih mirovinskih fondova: Erste plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, Erste plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, Erste plavi expert dobrovoljni mirovinski fond, Zatvoreni dobrovoljni cestarski mirovinski fond, Erste zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Nestle zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Pošta zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Policijski zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond), registriranog u Hrvatskoj, Ivana Lučića 2A, koje je ujedno i krajnja Matica. Vlasnička struktura kapitala prikazana je u bilješci 19. Dionice Društva uvrštene su u kotaciju javnih dioničkih društava na Zagrebačkoj burzi.

Sjedište Ville Dubrovnik d.d. je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Osnovna djelatnost Ville Dubrovnik d.d. je pružanje usluga hotelskog smještaja.

**Hotel Villa Dubrovnik** je hotel kategorizacije pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran, preuređen i nadograđen u periodu 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.

**Hotel D Resort** je hotel s četiri zvjezdice. Hotel ima 72 sobe s ukupno 158 kreveta.

Glavne vrste usluga koje pruža hotel D Resort 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.

Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d.

Tijekom 2023. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

## **Uprava i Nadzorni odbor Društva**

### Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Predsjednik Uprave

Ivan Potkrajčić – Član Uprave

### Nadzorni odbor

Krešimir Huljev – predsjednik Nadzornog odbora

Borislav Maletić – zamjenik predsjednika Nadzornog odbora

Melita Šifter Mlinar – član Nadzornog odbora



## **BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**

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*.

### **2.2 Promjena računovodstvene politike**

Na dan 1. siječnja 2023. godine euro, umjesto dotadašnje kune, postaje službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj. Uvođenje eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj predstavlja promjenu funkcionalne valute koja se primjenjuje prospektivno od navedenog datuma. Sve stavke imovine, obveza i kapitala na dan 1. siječnja 2023. godine konvertirane su iz kuna u eure koristeći fiksni tečaj konverzije 7,53450 kuna za jedan euro određen od strane Republike Hrvatske.

Kao posljedica gore navedenog, mijenja se i prezentacijska valuta za financijske izvještaje za 2023. godinu iz kune u euro te su financijski podaci za usporedno razdoblje konvertirani u euro kao novu funkcionalnu i prezentacijsku valutu. Kao konverzijski tečaj bilance na dan 31. prosinca 2022. godine korišten je fiksni tečaj konverzije koji je iznosio 7,53450 kuna za jedan euro. Kao konverzijski tečaj računa dobiti i gubitka, izvještaj o promjenama kapitala te izvještaj o novčanim tokovima za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. korišten je također fiksni tečaj konverzije koji je iznosio 7,53450 kuna za jedan euro. Konverzijska razlika koja se javlja zbog korištenja fiksnog tečaja za preračun računa dobiti i gubitka za 2022. od 150 eura prikazana je unutar kapitala, na poziciji Zadržana dobit. Navedeno nije u skladu sa zahtjevima MRS-a 21, te Uprava Društva smatra da razlika koja proizlazi iz drugačijeg pristupa nije značajna za financijske izvještaje Društva.

### **2.3 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 eura, 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“.

**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA  
(nastavak)**

**2.4 Pripajanje društva pod zajedničkom kontrolom**

Poslovna kombinacija koja uključuje subjekte pod zajedničkom kontrolom je poslovna kombinacija u kojoj sve subjekte koji se kombiniraju kontrolira ista strana ili stranke i prije i nakon poslovne kombinacije, a gdje kontrola nije prolazna. Metoda knjigovodstvene vrijednosti prethodnika upotrebljava se za provođenje pripajanja društava (poslovanja) pod zajedničkom kontrolom. Knjigovodstvene vrijednosti imovine i obveza iz konsolidiranih izvještaja direktnog vlasnika stečenog društva prenose se na društvo sljednika. Na datum spajanja eliminiraju se transakcije, stanja i nerealizirani dobiti i gubici među transakcijama između dva društva koja se spajaju. Neto imovina pripojenih društava pripisuje se zadržanoj dobiti..

**2.5 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.

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 – 30 godina |
| Postrojenja i oprema                           | 4 – 10 godina  |
| Alati, pogonski inventar, transportna sredstva | 4 – 10 godina  |
| Ostala materijalna imovina                     | 5 godina       |

Građevinski objekti su temeljem tehničkih specifikacija podijeljeni u kategorije koje sukladno prirodi i uobičajenoj povijesnoj praksi korištenja navedene kategorije sredstva iskustveno ukazuju na sličan vijek trajanja.

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva. Korisni vijek imovine se pregledava 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.

***Promjena vijeka trajanja građevinskih objekata – promjena računovodstvene procjene***

Promjena vijeka trajanja materijalne imovine predstavlja promjenu značajne računovodstvene procjene. Učinak promjene računovodstvene procjene vijeka trajanja materijalne imovine priznaje se uključivanjem u dobit ili gubitak u razdoblju promjene i budućim razdobljima.

Društvo je na temelju plana investicija u budućim razdobljima na građevinskim objektima izvršilo promjenu vijeka trajanja pojedinih komponenti zgrada u 2023. godini na način da je skratilo vijek trajanja, što se odrazilo na povećani trošak amortizacije od 587 tisuća eura.

## BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (nastavak)

### 2.5 Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

#### 2.5.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme 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. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u okviru Ostalih troškova.

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.

### 2.6 Financijski instrumenti

#### 2.6.1 Financijska imovina

##### Priznavanje i prestanak priznavanja

Prilikom inicijalnog priznavanja, Društvo mjeri financijsku imovinu po fer vrijednosti uvećano za transakcijske troškove koji se direktno mogu povezati uz stjecanje financijske imovine. Transakcijski troškovi financijske imovine koja se vrednuje po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

##### Klasifikacija

Društvo klasificira svoju financijsku imovinu u kategoriju financijska imovina po amortiziranom trošku s obzirom na metodu vrednovanja. Klasifikacija se provodi prilikom inicijalnog priznavanja i ovisi o poslovnom modelu za upravljanje financijskom imovinom usvojenom od strane Društva te o karakteristikama ugovorenih novčanih tokova instrumenta. Klasifikacija dužničkih instrumenata će se promijeniti, ako i isključivo ako se promijenio poslovni model za upravljanje istima.

##### Naknadno vrednovanje

*Dužnički instrumenti – Financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku*

Društvo u spomenutu kategoriju klasificiraju sljedeće oblike imovine:

- potraživanja iz poslovanja i ostala potraživanja
- zajmovi koji zadovoljavaju klasifikaciju prema SPPI testu te koji se drže sukladno definiciji poslovnog modela „držanje s osnove prikupljanja ugovorenih novčanih tokova“,
- novac i novčane ekvivalente.

Društvo primjenjuje opći pristup očekivanih kreditnih gubitaka na zajmove i dužničke instrumente koji se mjere po amortiziranom trošku. Pojednostavljeni pristup očekivanih kreditnih gubitaka primjenjuje se na potraživanja od kupaca što rezultira ranijim priznavanjem troška od umanjenja vrijednosti.

**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA  
(nastavak)**

**2.6 Financijski instrumenti (nastavak)**

**2.6.2 Financijske obaveze**

Financijske obaveze se klasificiraju kao naknadno mjerene po amortiziranom trošku gdje spadaju i zajmovi.

Financijske obaveze se prestaju priznavati kada su ugašene (tj. kada se obaveza navedena u ugovoru izvrši, otkáže ili istekne).

**2.6.3 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine**

**Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti**

*Gubici od umanjenja vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata*

Usklađenje vrijednosti vezano uz novac i novčane ekvivalente određeno je individualno za novčana sredstva u svakoj pojedinoj financijskoj instituciji. S ciljem procjene kreditnog rizika, koriste se interni scoring modeli za sve financijske institucije temeljeni na svim javno dostupnim informacijama.

Budući da sve komponente novca imaju nizak kreditni rizik na datum izvještavanja, Društvo je odredilo vrijednosno usklađenje na temelju 12-mjesečnih očekivanih kreditnih gubitaka.

*Gubici od umanjenja vrijednosti vezani uz potraživanja*

Za kratkotrajna potraživanja bez značajnih financijskih komponenti, Društvo primjenjuje pojednostavljeni pristup sukladno zahtjevima MSFI-a 9. Društvo je uzimajući u obzir svoje povijesno iskustvu vezano uz stope neplaćanja i zabilježene gubitke, zahtjeve regulatora, kao i buduća očekivanja gubitaka po ovom tipu izloženosti, ekspertno uspostavilo matricu cjeloživotnih vrijednosti ECL-a na kojima se temelje postoci rezerviranja za očekivane kreditne gubitke.

*Definicija neispunjavanja financijske obaveze (engl. default)*

Status neispunjavanja financijske (engl. default) obaveze je nastupio kada je ispunjen jedan od sljedećih uvjeta:

- Društvo smatra vjerojatnim da dužnik neće u cijelosti podmiriti svoje obaveze prema njoj, ne uzimajući u obzir moguću naplatu iz kolaterala (engl. Unlikelihood to pay), ili
- Dužnik je dospio preko 90 dana bez podmirenja svoje obaveze.

**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**  
**(nastavak)**

**2.7 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.

**2.8 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.

**2.9 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 procijenili sadrži li ugovor prijenos prava upravljanja nad upotrebom predmetne imovine, Društvo primjenjuje definiciju najмова propisanu MSFI-em 16.

***i. Društvo kao najmoprimac***

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

**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**  
**(nastavak)**

**2.9 Najmovi (nastavak)**

**i. Društvo kao najmoprimac (nastavak)**

Društvo priznaje imovinu s pravom korištenja i obvezu za najmove na datum početka najma. Imovina s pravom korištenja se početno mjeri po trošku.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma. 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) – VD                    | 10 godina |
| Najam automobila – VD                              | 5 godina  |
| Koncesija za pravo građenja – D Resort             | 50 godina |
| Koncesija za korištenje pomorskog dobra – D Resort | 12 godina |

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmova 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 provode određena usklađenja koja odražavaju uvjete najma i vrste unajmljene imovine.

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja na poziciji 'nekretnine, postrojenja i oprema' i obveze za najmove na poziciji 'obveza prema dobavljačim i ostalih obveza' u izvještaju o financijskom položaju.

Troškovi koncesija Društva 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 16 Nekretnine, postrojenja i oprema dok je varijabilni dio, koji ovisi o ostvarenom prometu, iskazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano bilješci 9 – troškovi usluga.

**Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti**

Društvo je odabralo da ne priznaje imovinu s pravom korištenja i obveze za najmove imovine niske vrijednosti (niže od 5.000 eura) i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo priznaje plaćanja najmova vezano uz takve najmove kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**  
**(nastavak)**

**2.10 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.

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.

**2.11 Priznavanje prihoda**

(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.

U skladu sa standardnim komercijalnim uvjetima grupe, 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.

**2.13 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.

**2.14 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

Operativni segmenti su dijelovi subjekta o kojima se izvještava na način koji je konzistentan s internim izvještavanjem koje se prezentira glavnom donositelju poslovnih odluka. Glavni donositelj poslovnih odluka koji je odgovoran za donošenje odluka o resursima koje treba rasporediti na segment i ocijeniti njegovo poslovanje identificiran je kao Uprava Ville Dubrovnik koja donosi strateške odluke.

**BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**  
**(nastavak)**

**2.15 Tekući i odgođeni porez na dobit**

Porezni trošak za godinu sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza na dobit. Porez se priznaje u dobiti ili gubitku razdoblja, osim ako se odnosi na stavke priznate u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ili direktno u kapitalu. U tom slučaju, porez se priznaje u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ili u kapitalu. Iznos poreza na dobit za tekuću godinu obračunava se na temelju poreznog zakona koji je na snazi u Republici Hrvatskoj na dan bilance. Uprava povremeno procjenjuje pojedine stavke u poreznim prijavama s obzirom na situacije u kojima su primjenjive porezne odredbe podložne tumačenju te razmatra formiranje rezerviranja, gdje je to prikladno, na temelju očekivanog iznosa koji treba platiti Poreznoj upravi.

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak). Odgođena porezna imovina i obveze mjere se poreznim stopama za koje se očekuje da će se primjenjivati u razdoblju kada će imovina biti nadoknađena ili obveza podmirena, na temelju poreznih stopa koje su, i poreznih zakona koji su na snazi ili se djelomično primjenjuju na datum bilance.

Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika. Odgođena porezna imovina i obveze se prebijaju gdje postoji pravno dopušteno pravo prebijanja tekuće porezne imovine i obveza i gdje se stavke odgođenih poreza odnose na istu Poreznu upravu. Tekuća porezna imovina i obveze se prebijaju gdje društvo ima pravno dopušteno pravo prebijanja te namjerava ili namiriti stanje na neto osnovi ili realizirati imovinu uz istovremeno podmirenje obveze.

**2.16 Usvajanje novih ili izmijenjenih standarda i tumačenja**

Sljedeći izmijenjeni standardi u primjeni su od 1. siječnja 2023. godine, usvojeni su u EU:

- MSFI 17 „Ugovori o osiguranju” (objavljen 18. svibnja 2017. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- 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).
- Prijelazna mogućnost za osiguravatelje koji primjenjuju MSFI 17 – Dodaci MSFI-ju 17 (objavljeni 9. prosinca 2021. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine)
- Dodaci MRS-u 1 i MSFI-jeva Izjava o praksama 2: Objava računovodstvenih politika (objavljeni 12. veljače 2021. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine). Standard je imao utjecaja na financijske izvještaje Društva.
- Dodaci MRS-u 8: Definicija računovodstvenih procjena (objavljeni 12. veljače 2021. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine).
- Odgođeni porez povezan s imovinom i obvezama koje proizlaze iz iste transakcije – Dodaci MRS-u 12 (objavljeni 7. svibnja 2021. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine). Standard je imao utjecaja na financijske izvještaje Društva.
- Dodaci MRS-u 12 Porez na dobit: Međunarodna porezna reforma – Model pravila vezanih za Stup 2 (objavljeni 23. svibnja 2023. godine)

Osim ako gore nije drugačije navedeno, ne očekuje se da će novi standardi i tumačenja značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.



**BILJEŠKA 2 –ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA**  
**(nastavak)**

**2.17 Novi računovodstveni standardi i tumačenja**

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine ili kasnije, koja su usvojena u EU i koje Društvo nije ranije usvojilo.

- Dodaci MSFI-ju 16 Najmovi: Obveza po osnovi najma u transakciji prodaje s povratnim najmom (objavljeni 22. rujna 2022. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine)
- Klasifikacija obveza u kratkoročne ili dugoročne – Dodaci MRS-u 1 (izvorno objavljeni 23. siječnja 2020. godine i naknadno izmijenjeni 15. srpnja 2020. i 31. listopada 2022. godine, na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine)

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine ili kasnije, a koja još nisu usvojena u EU:

- MSFI 14, Odgođeno priznavanje prihoda i rashoda u sustavu propisanih cijena (objavljen 30. siječnja 2014. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine)
- Prodaja ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata – Dodaci MSFI-ju 10 i MRS-u 28 (objavljeni 11. rujna 2014. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon dana koji će utvrditi IASB).
- Dodaci MRS-u 7 Izvještaj o novčanom tokovima i MSFI-ju 7 Financijski instrumenti: Objave: Financijski aranžmani dobavljača (objavljeni 25. svibnja 2023. godine)
- Dodaci MRS-u 21 Nedostatak zamjenjivosti (objavljeni 15. kolovoza 2023. godine)

Osim ako gore nije drugačije navedeno, ne očekuje se da će novi standardi i tumačenja značajno utjecati na financijske izvještaje Društva.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika**

Aktivnosti koje Društvo obavlja izlaže 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.

Računovodstvene politike za financijske instrumente primijenjene su na sljedeće stavke Društva:

|   | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>'000 EUR</b> | <b>'000 EUR</b> |
| <b><i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i></b> |                 |                 |
| Potraživanja od kupaca                                    | 253             | 9               |
| Dani depoziti i zajmovi                                   | -               | 1.301           |
| Novac i novčani ekvivalenti                               | 2.495           | 1.633           |
|   | <b>2.748</b>    | <b>2.943</b>    |
| <b><i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i></b>  |                 |                 |
| Obveze prema dobavljačima                                 | 1.062           | 155             |
| Obveze za najam   | 1.657           | 77              |
| Obveze za kredite   | 7.263           | 665             |
| Obveze za isplatu dividende                               | 2               | 2               |
|   | <b>9.984</b>    | <b>899</b>      |

**(a) Tržišni rizik**

**(i) Valutni rizik**

Društvo nije 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.

Uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj od 01.01.2023. godine Društvo je prestalo biti izloženo valutnom riziku paritetu HRK/EUR.

**(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.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (*nastavak*)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (*nastavak*)**

**(b) Kreditni rizik (*nastavak*)**

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

|                             | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | <b>'000 EUR</b> | <b>'000 EUR</b> |
| Potraživanje od kupaca      | 253             | 9               |
| Dani zajmovi                | -               | 1.301           |
| Novac i novčani ekvivalenti | 2.495           | 1.633           |
| <b>Ukupno</b>               | <b>2.748</b>    | <b>2.943</b>    |

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

|                        | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|------------------------|-----------------|-----------------|
|                        | <b>'000 EUR</b> | <b>'000 EUR</b> |
| Ujedinjeno Kraljevstvo | 177             | -               |
| Belgija                | 19              | -               |
| Hrvatska               | 17              | 1.303           |
| Izrael                 | -               | 7               |
| Njemačka               | 8               | -               |
| Ostali                 | 32              | -               |
|                        | <b>253</b>      | <b>1.310</b>    |

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

|   | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>'000 EUR</b> | <b>'000 EUR</b> |
| Povezana društva - društva s ograničenom odgovornošću | -               | 1.301           |
| Kartične kuće   | 160             | 2               |
| Turističke agencije                                   | 79              | 7               |
| Ostalo  | 14              | -               |
|   | <b>253</b>      | <b>1.310</b>    |

VILLA DUBROVNIK D.D.  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.

---

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (*nastavak*)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (*nastavak*)**

**(b) Kreditni rizik (*nastavak*)**

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

|                               | 2023.    | 2022.    |
|-------------------------------|----------|----------|
|                               | '000 EUR | '000 EUR |
| <b>Dani zajmovi</b>           |          |          |
| Nedospjeli                    | -        | 1.301    |
| Dospjeli                      | -        | -        |
|                               | <hr/>    | <hr/>    |
|                               | -        | 1.301    |
| <b>Potraživanja od kupaca</b> |          |          |
| Nedospjela                    | 9        | 2        |
| Dospjela                      | 244      | 7        |
|                               | <hr/>    | <hr/>    |
|                               | 253      | 9        |

Društvo polaže gotovinu u tri 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.

Dospjela potraživanja Društva na datum izvještavanja imaju dospjeća kako slijedi:

|                    | 2023.    | 2022.    |
|--------------------|----------|----------|
|                    | '000 EUR | '000 EUR |
| Do jednog mjeseca  | 21       | -        |
| 1 do 3 mjeseca     | 20       | -        |
| 3 do 6 mjeseci     | 79       | 7        |
| 6 do 12 mjeseci    | 123      | -        |
| Više od 12 mjeseci | 1        | -        |
|                    | <hr/>    | <hr/>    |
|                    | 244      | 7        |

**(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 dospjevaju. Nadalje, Uprava smatra da sredstva osiguranja navedena u bilješci 24 *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(c) Rizik likvidnosti (nastavak)**

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

| <i>na dan 31. prosinca 2023.</i><br><i>(u tisućama eura)</i> | <b>Knjigovodstvena vrijednost</b> | <b>Ugovoreni novčani tokovi</b> | <b>Do 3 mjeseca</b> | <b>3-6 mjeseci</b> | <b>6-12 mjeseci</b> | <b>1-2 godine</b> | <b>2-5 godina</b> | <b>Preko 5 godina</b> |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Obveze koje ne nose kamatu</b>                            |                                   |                                 |                     |                    |                     |                   |                   |                       |
| Obveze prema dobavljačima                                    | 1.062                             | 1.062                           | 1.044               | 2                  | 16                  | -                 | -                 | -                     |
| Obveze za isplatu dividende                                  | 2                                 | 2                               | 2                   | -                  | -                   | -                 | -                 | -                     |
|  | <b>1.064</b>                      | <b>1.064</b>                    | <b>1.046</b>        | <b>2</b>           | <b>16</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>              |
| <b>Kamatonosne obveze</b>                                    |                                   |                                 |                     |                    |                     |                   |                   |                       |
| Obveze za kredite  | 7.236                             | 9.389                           | 112                 | 85                 | 170                 | 1.055             | 2.962             | 5.005                 |
| Obveze za najam  | 1.657                             | 2.583                           | 30                  | 30                 | 61                  | 115               | 320               | 2.027                 |
|  | <b>8.893</b>                      | <b>11.972</b>                   | <b>142</b>          | <b>115</b>         | <b>231</b>          | <b>1.170</b>      | <b>3.282</b>      | <b>7.032</b>          |
|  | <b>9.957</b>                      | <b>13.036</b>                   | <b>1.188</b>        | <b>117</b>         | <b>247</b>          | <b>1.170</b>      | <b>3.282</b>      | <b>7.032</b>          |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(c) Rizik likvidnosti (nastavak)**

na dan 31. prosinca  
2022.  
(u tisućama eura)

|  | Knjigovodstven<br>a vrijednost | Ugovoreni<br>novčani<br>tokovi | Do 3<br>mjeseca | 3-6<br>mjeseci | 6-12<br>mjeseci | 1-2<br>godine | 2-5<br>godina | Preko 5<br>godina |
|--|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>Imovina koja ne<br/>nosi kamatu</b> |                                |                                |                 |                |                 |               |               |                   |
| Potraživanja od<br>kupaca              | 9                              | 9                              | 2               | 7              | -               | -             | -             | -                 |
| <b>Kamatonosna<br/>imovina</b>         |                                |                                |                 |                |                 |               |               |                   |
| Dani depoziti i<br>zajmovi             | 1.301                          | 1.301                          | 1.301           | -              | -               | -             | -             | -                 |
| Novac i novčani<br>ekvivalenti         | 1.633                          | 1.633                          | 1.633           | -              | -               | -             | -             | -                 |
|  | <b>2.934</b>                   | <b>2.934</b>                   | <b>2.934</b>    | -              | -               | -             | -             | -                 |
|  | <b>2.943</b>                   | <b>2.943</b>                   | <b>2.936</b>    | <b>7</b>       | -               | -             | -             | -                 |

na dan 31. prosinca  
2022.  
(u tisućama eura)

|                                       | Knjigovodstven<br>a vrijednost | Ugovoreni<br>novčani<br>tokovi | Do 3<br>mjeseca | 3-6<br>mjeseci | 6-12<br>mjeseci | 1-2<br>godine | 2-5<br>godina | Preko 5<br>godina |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>Obveze koje ne<br/>nose kamatu</b> |                                |                                |                 |                |                 |               |               |                   |
| Obveze prema<br>dobavljačima          | 155                            | 155                            | 155             | -              | -               | -             | -             | -                 |
| Obveze za isplatu<br>dividende        | 2                              | 2                              | 2               | -              | -               | -             | -             | -                 |
| Financijska jamstva                   | -                              | 7.016                          | 240             | 120            | 240             | 1.020         | 2.740         | 2.656             |
|                                       | <b>157</b>                     | <b>7.173</b>                   | <b>397</b>      | <b>120</b>     | <b>240</b>      | <b>1.020</b>  | <b>2.740</b>  | <b>2.656</b>      |
| <b>Kamatonosne<br/>obveze</b>         |                                |                                |                 |                |                 |               |               |                   |
| Obveze za kredite                     | 665                            | 672                            | 3               | 224            | 445             | -             | -             | -                 |
| Obveze za najam                       | 77                             | 84                             | 2               | 2              | 14              | 17            | 49            | -                 |
|                                       | <b>742</b>                     | <b>756</b>                     | <b>5</b>        | <b>226</b>     | <b>459</b>      | <b>17</b>     | <b>49</b>     | -                 |
|                                       | <b>899</b>                     | <b>7.929</b>                   | <b>402</b>      | <b>346</b>     | <b>699</b>      | <b>1.037</b>  | <b>2.789</b>  | <b>2.656</b>      |

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**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 nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine*

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa. Tijekom 2023. godine došlo je do promjene korisnog vijeka upotrebe za dijelove nekretnina Društva, a koja je povećala trošak amortizacije u 2023. godini.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% dulji, bez promjene ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi viša za 182 tisuća eura, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila viša za 182 tisuća eura.

Kada bi vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% kraći, bez promjene ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi niža za 223 tisuće eura, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 223 tisuće eura.

*(b) 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 24 *Potencijalne i preuzete obveze*.

*(c) Odgođena porezna imovina*

Odgođena porezna imovina uključuje iznos od 2.665 tisuća eura nastala uslijed pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o. te priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja nekretnina (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni te neto iznosu razlike između odgođene porezne imovine za obveze po najmovima i odgođene porezne obveze na imovini s pravom korištenja.

Društvo je zaključilo da će odgođena imovina biti nadoknadiva koristeći procijenjeni budućí oporezivi prihod na temelju odobrenih poslovnih planova i budžeta za Društvo. Uzimajući u obzir povijesne financijske 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. Pandemija bolesti COVID-19 smatra se događajem koji se ne ponavlja i koji ne bi trebao uzrokovati dugotrajne poremećaje što je potvrđeno i oporavkom rezultata Društva kroz 2023. godinu.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

**BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA**

Uprava Ville Dubrovnik procjenjuje rezultate poslovanja operativnih segmenata na temelju ostvarenih prihoda te zarade prije kamate, poreza i amortizacije (EBITDA-e).

Uprava je odredila svoje izvještajne segmente kao poslovne djelatnosti na temelju razlika u vrsti pružene usluge te je odredila da su izvještajni segmenti: (1) Smještaj, (2) Hrana i piće i (3) Ostalo. Ostali segmenti uključuju uglavnom administrativne funkcije te eliminacije.

Alokacija troškova na segmente vrši se metodom direktnog troška, sukladno Uniform System of Accounts for the Lodging Industry („USALI“) metodi. Neraspoređeni prihodi i troškovi predstavljaju indirektno troškove koje nije moguće nedvosmisleno pripisati jednom od segmenata.

| <i>(u tisućama eura)</i>      | <b>31. prosinca 2023.</b> |                     |               |               | <b>31. prosinca 2022.</b> |                     |               |               |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|
|                               | <b>Smještaj</b>           | <b>Hrana i piće</b> | <b>Ostalo</b> | <b>Ukupno</b> | <b>Smještaj</b>           | <b>Hrana i piće</b> | <b>Ostalo</b> | <b>Ukupno</b> |
| Prihodi                       | 8.685                     | 2.169               | 295           | 11.149        | 6.219                     | 1.310               | 135           | 7.664         |
| Alocirani troškovi            | (2.070)                   | (2.192)             | (226)         | (4.488)       | (1.467)                   | (1.310)             | (124)         | (2.901)       |
| Doprinos                      | 6.615                     | (23)                | 69            | 6.661         | 4.752                     | -                   | 11            | 4.763         |
| Ostali neraspoređeni prihodi  |                           |                     |               | 623           |                           |                     |               | 129           |
| Ostali neraspoređeni troškovi |                           |                     |               | (3.339)       |                           |                     |               | (3.246)       |
| EBITDA                        |                           |                     |               | 3.945         |                           |                     |               | 1.646         |

Usklađenje između EBITDA-e i prihoda poslovnih segmenata te neto dobiti i prihoda razdoblja:

| <i>(u tisućama eura)</i>             | <b>2023.</b> | <b>2022.</b> |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| EBITDA poslovnih segmenata           | 3.945        | 1.646        |
| Amortizacija i umanjenje vrijednosti | (2.048)      | (1.706)      |
| Neto financijski rashodi             | (299)        | 7            |
| Porez na dobit                       | (303)        | 4            |
| Ostalo                               | 2            | 5            |
| Dobit/(gubitak) za godinu            | 1.297        | (44)         |

| <i>(u tisućama eura)</i>     | <b>2023.</b> | <b>2022.</b> |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Prihodi segmenata            | 11.149       | 7.664        |
| Ostale usklade               | 17           | 81           |
| Prihodi od ugovora s kupcima | 11.166       | 7.745        |



**BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA (nastavak)**

Interno izvještavanje o rezultatima segmenata je prilagođeno poslovanju i ključnim događanjima za svaki segment zasebno pa su sukladno tome objave tih informacija prilagođene za tekuću godinu i prijašnje razdoblje.

Uprava ne prati imovinu i obveze na razini Društva i pojedinih segmenata.

Svi prihodi i nekretnine, postrojenja i oprema segmenata se ostvaruju i nalaze se u Hrvatskoj.

Uprava također prati prihode prema zemlji porijekla kupaca te zauzetost smještajnih jedinica po segmentu prema kanalima prodaje. Navedene informacije su detaljno prikazane u bilješki 6.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 6 – PRIHODI OD UGOVORA S KUPCIMA**

*Izvori prihoda*

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

|                         | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                         | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Prihodi od smještaja    | 8.127           | 5.813           |
| Prihodi od hrane i pića | 2.146           | 1.353           |
| Prihodi od spa centra   | 192             | 135             |
| Ostale usluge           | 701             | 444             |
|                         | <b>11.166</b>   | <b>7.745</b>    |

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

|                | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|----------------|-----------------|-----------------|
|                | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Domaći gosti   | 307             | 191             |
| Inozemni gosti | 7.820           | 5.622           |
|                | <b>8.127</b>    | <b>5.813</b>    |

| <b>Inozemni gosti</b> | <b>2023.</b>    |             | <b>2022.</b>    |             |
|-----------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|                       | <b>EUR '000</b> | <b>%</b>    | <b>EUR '000</b> | <b>%</b>    |
| SAD                   | 3.294           | 42%         | 3.265           | 58%         |
| Ujedinjena Kraljevina | 1.491           | 19%         | 850             | 15%         |
| Francuska             | 170             | 2%          | 136             | 2%          |
| Australija            | 156             | 2%          | 130             | 2%          |
| Kanada                | 166             | 2%          | 161             | 3%          |
| Njemačka              | 441             | 6%          | 248             | 4%          |
| Brazil                | 125             | 2%          | 85              | 2%          |
| Ostali                | 1.977           | 25%         | 747             | 13%         |
|                       | <b>7.820</b>    | <b>100%</b> | <b>5.622</b>    | <b>100%</b> |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 6 – PRIHODI OD UGOVORA S KUPCIMA (*nastavak*)**

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

|   | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| <i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i>    |                 |                 |
| Individualni gosti                        | 7.249           | 4.454           |
| Grupe                                     | 290             | 1.359           |
| Alotmani                                  | 588             | -               |
|   | <u>8.127</u>    | <u>5.813</u>    |
| <i>Prihodi od ostalih djelatnosti</i>     |                 |                 |
| Prihodi od hrane i pića - pansion doručak | 453             | 227             |
| Prihodi od hrane i pića - à la carte      | 1.693           | 1.127           |
| Prihodi od usluga gostima                 | 701             | 444             |
| Prihodi od spa centra                     | 192             | 134             |
|   | <u>3.039</u>    | <u>1.932</u>    |
|   | <u>11.166</u>   | <u>7.745</u>    |
| <i>Ukupni prihodi od prodaje</i>          | <u>11.166</u>   | <u>7.745</u>    |

Prihod od hotelske djelatnosti priznaje se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („tijekom vremena“).

Prihod od ostalih djelatnosti priznaje se u trenutku kada su usluge pružene.

**Ugovorne obveze**

|                                     | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Ugovorne obveze - predujmovi kupaca | 449             | 81              |
|                                     | <u>449</u>      | <u>81</u>       |

Ugovorne obveze na dan 31. prosinca 2023. i 31. prosinca 2022. godine odnose se na predujmove kupaca koji se odnose na hotelske rezervacije u sljedećem razdoblju. Uprava Društva očekuje kako će se svi primljeni predujmovi realizirati tijekom 2024. godine

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 7 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

Ostali poslovni prihodi Društva odnosili su se na:

|  | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Prihod od naplate šteta                            | 54              | 2               |
| Prihod od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme | 225             | 7               |
| Prihod od dotacija i nadoknada                     | 26              | 25              |
| Prihodi od najmova                                 | 43              | -               |
| Ostali prihodi                                     | 76              | 4               |
|  | <b>424</b>      | <b>38</b>       |

**BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI MATERIJALA**

Troškovi materijala Društva su se odnosili na:

|                       | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Troškovi hrane i pića | 623             | 365             |
| Električna energija   | 220             | 113             |
| Plin i gorivo         | 39              | 44              |
| Utrošeni materijali   | 287             | 182             |
|                       | <b>1.169</b>    | <b>704</b>      |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 9 – TROŠKOVI USLUGA**

Troškovi usluga Društva su se odnosili na:

|                                  | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Naknade za upravljanje           | 85              | 102             |
| Marketing                        | 254             | 220             |
| Održavanje                       | 540             | 324             |
| Profesionalne usluge             | 58              | 26              |
| Komunalne usluge i naknade       | 220             | 101             |
| Intelektualne usluge             | 242             | 185             |
| Troškovi koncesija               | 68              | 8               |
| Troškovi usluga telefona i pošte | 45              | 30              |
| Troškovi najma                   | 4               | 12              |
| Troškovi prodanih izleta         | 245             | 216             |
| Ostalo                           | 44              | 40              |
|                                  | <b>1.805</b>    | <b>1.264</b>    |

Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2023. godinu društvu PricewaterhouseCoopers d.o.o. iznosi 21.500,00 eura + PDV.

**BILJEŠKA 10 – TROŠKOVI OSOBLJA**

Troškovi osoblja Društva su se odnosili na:

|                            | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Bruto plaće i nadnice      | 2.638           | 1.787           |
| Doprinosi na plaće         | 424             | 291             |
| Ostali troškovi zaposlenih | 546             | 356             |
|                            | <b>3.608</b>    | <b>2.434</b>    |

Troškovi osoblja u 2023. godini uključuju obvezne doprinose za mirovinsko osiguranje u iznosu od 514 tisuća eura (2022.: 354 tisuća eura).

Prosječan broj zaposlenih Društva u 2023. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 124 (2022.: 80).

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 11 – OSTALI TROŠKOVI**

Ostali troškovi Društva su se odnosili na:

|  | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Agencijske provizije                                   | 431             | 317             |
| Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica        | 218             | 104             |
| Usluge studentskog servisa i troškovi drugog dohotka   | 197             | 118             |
| Reprezentacija   | 81              | 50              |
| Članarine, doprinosi i porezi                          | 68              | 59              |
| Premije osiguranja                                     | 78              | 50              |
| Neto trošak (prihod) rezerviranja po sudskim sporovima | (181)           | 990             |
| Gubici od otpisa nekretnina, postrojenja i opreme      | 62              | 2               |
| Ostali troškovi  | 95              | 40              |
|  | <b>1.049</b>    | <b>1.730</b>    |

**BILJEŠKA 12 – NETO FINANCIJSKI PRIHODI/RASHODI**

Financijski prihodi / rashodi Društva su se odnosili na:

|                                    | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| <b>Financijski prihodi</b>         |                 |                 |
| Prihod od kamata                   | 18              | 40              |
| Pozitivne tečajne razlike          | 2               | 18              |
|                                    | <b>20</b>       | <b>58</b>       |
| <b>Financijski rashodi</b>         |                 |                 |
| Troškovi kamata                    | 282             | 36              |
| Troškovi kamata – obveze za najam  | 32              | 2               |
| Negativne tečajne razlike          | 5               | 13              |
|                                    | <b>319</b>      | <b>51</b>       |
| Neto financijski prihodi/(rashodi) | (299)           | 7               |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT**

Porez na dobit Društva je iznosio:

|                       | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Tekući porez na dobit | -               | 58              |
| Odgođeni porez        | 303             | (62)            |
|                       | <b>303</b>      | <b>(4)</b>      |

Usklađenje poreza na dobit Društva tekuće godine:

|   | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| <b>Dobit/(gubitak) prije oporezivanja</b> | <b>1.600</b>    | <b>(48)</b>     |
| Porezna (korist)/trošak po stopi od 18%   | 288             | (9)             |
| Porezno nepriznati rashodi                | 16              | 7               |
| Neoporezivi prihodi                       | (1)             | (2)             |
| <b>Porez na dobit</b>                     | <b>303</b>      | <b>(4)</b>      |
| <i>Efektivna stopa</i>                    | 19%             | 8%              |

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 nije upoznata s okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza u tom pogledu.

Prilikom pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik d.o.o. Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu 2.747 tisuća eura, kroz pravo na korištenje prenesenih poreznih gubitaka ovisnog društva u iznosu od 901 tisuća eura iz prošlosti i priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort) u iznosu od 1.846 tisuća eura.

U svojim financijskim izvještajima Društvo je na dan 31. prosinca 2023. godine iskazalo odgođenu poreznu imovinu na osnovi priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni te neto iznosu razlike između odgođene porezne imovine za obveze po najmovima i odgođene porezne obveze na imovini s pravom korištenja u ukupnom iznosu od 2.665 tisuća eura (2022.: 220 tisuća eura na temelju promjene korisnog vijeka upotrebe dijela materijalne imovine i rezervacije troška bonusa Uprave), jer očekuje da će istu u potpunosti iskoristiti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT (nastavak)**

**Odgođena porezna imovina**

|  | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Odgođena porezna imovina na temelju amortizacije                   | -                         | 210                       |
| Odgođena porezna imovina za bonus uprave                           | -                         | 10                        |
| Odgođena porezna imovina pravo korištenja poreznih gubitaka        | 901                       | -                         |
| Odgođena porezna imovina od vrijednosnog usklađenja zgrade         | 1.758                     | -                         |
| Odgođena porezna imovina za obveze po najmovima                    | 298                       | 292                       |
|  | <b>2.957</b>              | <b>512</b>                |
| Umanjeno za odgođenu poreznu obvezu na imovini s pravom korištenja | 292                       | 292                       |
|  | <b>2.665</b>              | <b>220</b>                |

|  | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| Odgođena porezna imovina nadoknadiva u roku 12 mjeseci | (660)           | (220)           |
| Odgođena porezna imovina nadoknadiva nakon 12 mjeseci  | (2.005)         | -               |
|  | <b>(2.665)</b>  | <b>(220)</b>    |



**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT (nastavak)**

Kretanja u odgođenoj poreznoj imovini Društva tijekom godine su kako slijedi:

| EUR '000                           | Amortizacija | Bonus uprave | Porezni gubici | Vrijednosno uskladenje zgrade | Obveze po najmovima | Ukupno       |
|------------------------------------|--------------|--------------|----------------|-------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>    | <b>101</b>   | <b>8</b>     | -              | -                             | <b>292</b>          | <b>401</b>   |
| Priznato u računu dobiti i gubitka | 109          | 2            | -              | -                             | -                   | 111          |
| Priznato kroz zadržanu dobit       | -            | -            | -              | -                             | -                   | -            |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>   | <b>210</b>   | <b>10</b>    | -              | -                             | <b>292</b>          | <b>512</b>   |
| Priznato u računu dobiti i gubitka | (210)        | (10)         | -              | (89)                          | 6                   | (303)        |
| Efekt pripajanja                   | -            | -            | 901            | 1.847                         | -                   | 2.748        |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>   | -            | -            | <b>901</b>     | <b>1.758</b>                  | <b>298</b>          | <b>2.957</b> |

**BILJEŠKA 14 – ZARADA PO DIONICI (osnovna i razrijeđena)**

**Osnovna i razrijeđena zarada po dionici Društva**

Osnovna 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.

|   | 2023.<br>EUR '000 | 2022.<br>EUR '000 |
|---|-------------------|-------------------|
| Dobit/(gubitak) za godinu (u tisućama kuna)                           | <b>1.297</b>      | <b>(44)</b>       |
| Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovni i razrijeđeni)   | 854.104           | 830.019           |
| <b>Zarada/(gubitak) po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama)</b> | <b>1,52</b>       | <b>(0,05)</b>     |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 15 – NEMATERIJALNA IMOVINA**

Nematerijalna imovina Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|   | Softver<br>‘000 EUR | Imovina u<br>pripremi<br>‘000 EUR | Ukupno<br>‘000<br>EUR |
|---|---------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>                               |                     |                                   |                       |
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>                         | <b>284</b>          | -                                 | <b>284</b>            |
| Povećanja   | 20                  | -                                 | 20                    |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                        | <b>304</b>          | -                                 | <b>304</b>            |
| <b>Stanje 1. siječnja 2023.</b>                         | <b>304</b>          | -                                 | <b>304</b>            |
| Povećanja   | 35                  | 37                                | 72                    |
| Efekt pripajanja (bilješka 26)                          | 318                 | -                                 | 318                   |
| Otuđenja  | (110)               | -                                 | (110)                 |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                        | <b>547</b>          | <b>37</b>                         | <b>584</b>            |
| <b>AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI</b> |                     |                                   |                       |
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>                         | <b>249</b>          | -                                 | <b>249</b>            |
| Amortizacija tijekom godine                             | 28                  | -                                 | 28                    |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                        | <b>277</b>          | -                                 | <b>277</b>            |
| <b>Stanje 1. siječnja 2023.</b>                         |                     |                                   |                       |
| Amortizacija tijekom godine                             | 29                  | -                                 | 29                    |
| Amortizacija efekt pripajanja (bilješka 26)             | 266                 | -                                 | 266                   |
| Otuđenja  | (110)               | -                                 | (110)                 |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                        | <b>462</b>          | -                                 | <b>462</b>            |
| <b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>                  |                     |                                   |                       |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                        | <b>27</b>           | -                                 | <b>27</b>             |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                        | <b>85</b>           | <b>37</b>                         | <b>122</b>            |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 16 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA**

Nekretnine, postrojenja i oprema Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

| '000 EUR  | Zemljište    | Građevinsk<br>i objekti | Postrojenja<br>i oprema | Imovina<br>u<br>pripremi | Imovina s<br>pravom<br>korištenja | Ukupno        |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------|
| <b>Nabavna vrijednost</b>                                   |              |                         |                         |                          |                                   |               |
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>                             | <b>1.338</b> | <b>17.780</b>           | <b>4.057</b>            | <b>29</b>                | <b>76</b>                         | <b>23.280</b> |
| Povećanja   | -            | 13                      | 134                     | 1.050                    | 81                                | 1.278         |
| Prijenos  | -            | -                       | 1                       | (1)                      | -                                 | -             |
| Otuđenja  | -            | -                       | (150)                   | -                        | -                                 | (150)         |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                            | <b>1.338</b> | <b>17.793</b>           | <b>4.042</b>            | <b>1.078</b>             | <b>157</b>                        | <b>24.408</b> |
| <b>Stanje 1. siječnja 2023.</b>                             |              |                         |                         |                          |                                   |               |
| Povećanja   | 53           | 14                      | 161                     | 3.833                    | 12                                | 4.073         |
| Efekt pripajanja (bilješka 26)                              | -            | 6.604                   | 1.992                   | 20                       | 1.581                             | 10.197        |
| Prijenos  | -            | -                       | 82                      | (11)                     | (71)                              | -             |
| Otuđenja  | (70)         | (3.954)                 | (2.472)                 | -                        | -                                 | (6.496)       |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                            | <b>1.321</b> | <b>20.457</b>           | <b>3.805</b>            | <b>4.920</b>             | <b>1.679</b>                      | <b>32.182</b> |
| <b>Akumulirana amortizacija i<br/>umanjenje vrijednosti</b> |              |                         |                         |                          |                                   |               |
| <b>Stanje 1. siječnja 2022.</b>                             | -            | <b>7.174</b>            | <b>3.485</b>            | -                        | <b>24</b>                         | <b>10.683</b> |
| Amortizacija tijekom godine                                 | -            | 1.417                   | 243                     | -                        | 18                                | 1.678         |
| Otuđenja  | -            | -                       | (147)                   | -                        | -                                 | (147)         |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                            | -            | <b>8.591</b>            | <b>3.581</b>            | -                        | <b>42</b>                         | <b>12.214</b> |
| <b>Stanje 1. siječnja 2023.</b>                             | -            | <b>8.591</b>            | <b>3.581</b>            | -                        | <b>42</b>                         | <b>12.214</b> |
| Amortizacija tijekom godine                                 | -            | 1.470                   | 509                     | -                        | 67                                | 2.046         |
| Prijenos  | -            | -                       | 51                      | -                        | (51)                              | -             |
| Otuđenja  | -            | (3.954)                 | (2.386)                 | -                        | -                                 | (6.340)       |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                            | -            | <b>6.107</b>            | <b>1.755</b>            | -                        | <b>58</b>                         | <b>7.920</b>  |
| <b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>                      |              |                         |                         |                          |                                   |               |
| <b>Stanje 31. prosinca 2022.</b>                            | <b>1.338</b> | <b>9.202</b>            | <b>461</b>              | <b>1.078</b>             | <b>115</b>                        | <b>12.194</b> |
| <b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>                            | <b>1.321</b> | <b>14.350</b>           | <b>2.050</b>            | <b>4.920</b>             | <b>1.621</b>                      | <b>24.262</b> |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 16 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (nastavak)**

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci 22 *Obveze za kredite*. Ukupna knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 14.331 tisuća eura (2022.: 12.194 tisuća eura) i odnosi se na ukupnu vrijednost zgrade hotela Villa Dubrovnik. Dana 28. veljače 2024. godine Općinski sud u Šibeniku donio je rješenje o brisanju založnog prava uknjiženog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 11.780 tisuća eura za korist Nova Hrvatska Banka d.d. Kredit po kojem je zalog bio uknjižen otplaćen je prije datuma financijskog izvještaja, dok je brisanje samog zalog izvršeno nakon datuma bilance.

Na dan 31. prosinca 2023. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 1.621 tisuća eura, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro ispred hotela Villa Dubrovnik i D Resort, leasing za automobile te pravo građenja na zemljištu hotela D Resort. Prilikom mjerenja obveza za najam pomorskog dobra te pravo građenja ispred hotela D Resort, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. lipnja 2023. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa je 3,2%.

**BILJEŠKA 17 – DANI ZAJMOVI**

Dani zajmovi Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|   | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| <b>Dani zajmovi po amortiziranom trošku</b> |                           |                           |
| Povezanim društvima (glavnica)              | -                         | 1.301                     |
|   | -                         | <b>1.301</b>              |

Na dan 31. prosinca 2023. godine nema zajmova povezanim stranama (2022.: 1.301 tisuća eura, obuhvaćaju zajam društvu D Resort Šibenik d.o.o.). Zajmovi su bili odobreni uz porezno dopustivu kamatnu stopu za povezana društva.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 18 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA**

Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|   | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| Potraživanje od kupaca                                    | 253                       | 9                         |
|   | <b>253</b>                | <b>9</b>                  |
| Potraživanje od države                                    | 49                        | 21                        |
| Potraživanja za porez na dobit                            | 89                        | -                         |
| Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme /i/ | 1.340                     | 22                        |
| Unaprijed plaćeni troškovi                                | 154                       | 30                        |
| Ostala potraživanja                                       | 34                        | 7                         |
|   | <b>1.666</b>              | <b>80</b>                 |
|   | <b>1.919</b>              | <b>89</b>                 |

/i/ Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2023. godine odnose na predujmove za investiciju u hotel Villa Dubrovnik, te će biti realizirani tijekom prve polovice 2024. u cijelosti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 19 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

Novac i novčani ekvivalenti Društva na dan 31. prosinca 2022. godine:

|                  | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| Novac u banci    | 2.494                     | 1.633                     |
| Novac u blagajni | 1                         | -                         |
|                  | <b>2.495</b>              | <b>1.633</b>              |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 20 – KAPITAL I REZERVE**

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2023. godine iznosi 11.730 tisuća eura i sastoji se od 902.273 u potpunosti odobrenih i plaćenih redovnih dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici.

Dana 31. kolovoza 2023. godine Glavna skupština Društva donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica ulozima u novcu uz isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu dionica uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta u svezi ponude vrijednosnih papira iz čl.1/4(a) Uredbe (EU) 2017/1129 od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ, te o davanju odobrenja za stjecanje dionica bez obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, sukladno odredbama članka 14. stavka 1. točke 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, Odluku o uvrštenju novih redovnih dionica Društva na Redovito tržište Zagrebačke burze radi trgovanja uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta prilikom uvrštenja vrijednosnih papira za trgovanje na uređenom tržištu iz čl. 1/5(a) Uredbe (EU) 2017/1129 od 14. lipnja 2017. godine o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ i Odluku o izmjeni Statuta Društva. Izdanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u utvrđenim rokovima za upis i uplatu upiše i uplati 72.254 (slovima: sedamdeset dvije tisuće dvjesto pedeset četiri) Nove dionice. Temeljni kapital Društva povećati će se s iznosa od 10.790.247,00 EUR (slovima: deset milijuna sedamsto devedeset tisuća dvjesto četrdeset sedam eura) za iznos od 939.302,00 EUR (slovima: devetsto trideset devet tisuća tristo dva eura) na iznos od 11.729.549,00 EUR (slovima: jedanaest milijuna sedamsto dvadeset devet tisuća petsto četrdeset devet eura), izdavanjem 72.254 (slovima: sedamdeset dvije tisuće dvjesto pedeset četiri) redovnih dionica na ime, u nematerijaliziranom obliku, pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR (slovima: trinaest eura) („Nove dionice”), po cijeni od 55,36 EUR (slovima: pedeset pet eura i trideset šest centi) za jednu Novu dionicu. Sukladno Odluci, pravo upisa i uplate Novih dionica, imat će društvo Erste d.o.o. – društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Ivana Lučića 2a, Zagreb, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 49659289650 u svoje ime a za račun svih ili nekih od mirovinskih fondova kojima Erste d.o.o. upravlja. Uprava društva uputila je navedenom društvu Poziv na upis i uplatu dionica društva, a dana 15. rujna 2023. godine Društvo je zaprimilo Upisnice. Upisnici su u rokovima određenim upisnicom upisali i uplatili Nove dionice slijedom čega je Uprava društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dana 27. rujna 2023. godine donijela Odluku o uspješnosti izdanja Novih dionica. Nastavno na donesenu odluku, Uprava društva poduzela je radnje kako bi se povećanje temeljnog kapitala upisalo pri sudskom registru Trgovačkog suda u Dubrovniku.

Tijekom listopada u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku upisano je povećanje temeljnog kapitala i izmjena odredbi Statuta temeljem odluke Glavne skupštine od 31. kolovoza 2023. godine. Temeljni kapital Društva prije povećanja iznosio je 10.790.247,00 EUR i bio je podijeljen na 830.019 dionica. Sukladno Odluci, Društvo izdaje 72.254 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od po 13,00 EUR. Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, povećanje kapitala upisano je u sudski registar. Nakon provedenog povećanja, temeljni kapital Društva iznosi 11.729.549,00 EUR i podijeljen je na 902.273 dionice pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR. Svih 72.254 novih dionica su redovne dionice i svaka od novih dionica daje pravo na jedan glas, kao i ostale redovne dionice Društva.

Od ukupnih kapitalnih rezervi, dio kapitalne rezerve u iznosu od 511 tisuća eura stvoren je u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. rezerve. Dio kapitalne rezerve u iznosu od 3.061 tisuća eura stvoren je u 2023. godini u procesu dokapitalizacije kao rezultat razlike između nominalne i tržišne vrijednosti novih dionica. Dio kapitalne rezerve u iznosu 225 tisuća eura stvoren je u 2023. godini kao rezultat smanjenja temeljnog kapitala kod uvođenja eura i izmjena odredaba Statuta. Ove rezerva su raspodjeljive.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 20 – KAPITAL I REZERVE (nastavak)**

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. Tijekom godine nije bilo povećanja zakonskih rezervi. 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 Društva prikazana je u sljedećoj tablici:

|  | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| Erste d.o.o. (u svoje ime a za tuđi račun) | 98,87%                    | 98,77%                    |
| Ostali                                     | 1,13%                     | 1,23%                     |
|  | <b>100%</b>               | <b>100%</b>               |

Struktura udjela pojedinog mirovinskog fonda, pod upravljanjem društva Erste d.o.o., u vlasničkoj strukturi Društva na 31. prosinca 2023. godine je kako slijedi:

|  | <b>31. prosinca 2023.</b> |
|--|---------------------------|
| Erste Plavi OMF Kategorije B                     | 92,17%                    |
| Erste Plavi Expert - Dobrovoljni Mirovinski Fond | 2,31%                     |
| Erste Plavi OMF Kategorije A                     | 3,61%                     |
| Erste Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond      | 0,44%                     |
| Pošta Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond      | 0,16%                     |
| Zatvoreni Dobrovoljni Cestarski Mirovinski Fond  | 0,15%                     |
| Nestle Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond     | 0,03%                     |
| Policijski Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond | 0,01%                     |
| Ostali   | 1,13%                     |
|  | <b>100%</b>               |



**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 21 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE**

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|   | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| <b><i>Financijske obveze</i></b>                        |                           |                           |
| Obveze prema dobavljačima                               | 1.062                     | 155                       |
| Obveze za najam   | 1.657                     | 77                        |
| Obveze za isplatu dividende                             | 2                         | 2                         |
| <b><i>Ostale nefinancijske obveze</i></b>               |                           |                           |
| Obračunati troškovi                                     | 120                       | 74                        |
| Obveze prema zaposlenima                                | 167                       | 100                       |
| Obveze za poreza, doprinose i sl.                       | 173                       | 68                        |
| Ostale kratkoročne obveze                               | 97                        | 58                        |
| <b>Ukupne obveze prema dobavljačima i ostale obveze</b> | <b>3.278</b>              | <b>534</b>                |
| Dugoročni dio obveze za najam                           | (1.590)                   | (62)                      |
|   | <b>1.688</b>              | <b>472</b>                |

**BILJEŠKA 22 – OBVEZE ZA KREDITE**

Obveze za kredite Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|                           | <b>31. prosinca 2023.</b> | <b>31. prosinca 2022.</b> |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                           | <b>EUR '000</b>           | <b>EUR '000</b>           |
| <b>Dugoročne obveze</b>   |                           |                           |
| Bankovni kredit           | 7.236                     | -                         |
|                           | <b>7.236</b>              | -                         |
| <b>Kratkoročne obveze</b> |                           |                           |
| Bankovni kredit           | 27                        | 665                       |
|                           | <b>27</b>                 | <b>665</b>                |

Na imovini Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2023. godine objavljena je u bilješci *16 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 22 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)**

Društvo je dana 14. studenog 2023. godine nakon provedenog pozivnog natječaja s odabranim najvećim domaćim poslovnim bankama, sklopilo Ugovor o dugoročnom kreditu s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., u ukupnoj vrijednosti od 25.000.000,00 EUR (dvadesetpetmilijuna EUR), s rokom korištenja do 30. rujna 2024. godine i krajnjim rokom povrata 30. rujan 2034. godine. Kamatna stopa je fiksna za cijelo razdoblje trajanja kredita. Namjena ukupnog iznosa kredita je sljedeća:

1) Iznos od 6.400.000,00 EUR (šestmilijunačetiristotisuća EUR) koristiti će se za refinanciranje kreditnih obveza kod Hrvatske poštanske banke d.d., uslijed pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću za hotelijerstvo, trgovinu i poslove putničke agencije;

2) Ostatak sredstava će se koristiti za financiranje unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Dodatno, sredstva će biti povlačena sukladno stvarnim troškovima ulaganja.

Na dan 31.12.2023. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 7.263 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 7.236 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 27. Kredit je osiguran zadužnicom na ukupni iznos glavnice kredita uvećan za kamate, naknade i troškove. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2023. godine objavljena je u bilješci *16 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 22 – OBVEZE ZA KREDITE** (*nastavak*)

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

|  | Obveze po kreditima<br>'000 EUR | Obveze po najmovima<br>'000 EUR |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Na dan 1. siječnja 2022.</b>                | <b>1.760</b>                    | <b>60</b>                       |
| Primici od posudbi                             | 1.104                           | -                               |
| Otplate posudbi                                | (2.156)                         | -                               |
| Plaćanje obveza za najam                       | -                               | (37)                            |
| <b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>   | <b>(1.052)</b>                  | <b>(37)</b>                     |
| Utjecaji promjene tečaja                       | (62)                            | -                               |
| <b>Ostale promjene</b>                         |                                 |                                 |
| Trošak kamata                                  | 36                              | 2                               |
| Novčani izdaci za kamate – posudbe             | (73)                            | -                               |
| Ostalo   | 56                              | 114                             |
| <b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b> | <b>19</b>                       | <b>116</b>                      |
| <b>Na dan 31. prosinca 2022.</b>               | <b>665</b>                      | <b>139</b>                      |
| Primici od posudbi                             | 9.736                           | -                               |
| Otplate posudbi                                | (9.941)                         | -                               |
| Plaćanje obveza za najam                       | -                               | (32)                            |
| <b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>   | <b>(205)</b>                    | <b>(32)</b>                     |
| Utjecaj promjene tečaja                        | (1)                             | -                               |
| <b>Ostale promjene</b>                         |                                 |                                 |
| Trošak kamata                                  | 282                             | 32                              |
| Novčani izdaci za kamate                       | (319)                           | (2)                             |
| Utjecaj pripajanja                             | 6.855                           | 3.110                           |
| Ostalo   | (14)                            | -                               |
| <b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b> | <b>6.804</b>                    | <b>3.140</b>                    |
| <b>Na dan 31. prosinca 2023.</b>               | <b>7.263</b>                    | <b>3.247</b>                    |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 23 – REZERVIRANJA**

Rezerviranja Društva na dan 31. prosinca 2023. godine:

|                                  | <b>Rezerviranja za sudske sporove</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|
|                                  | <b>'000 EUR</b>                       |
| <b>Na dan 1. siječnja 2022.</b>  | <b>191</b>                            |
| Iskorišteno tijekom godine       | (10)                                  |
| Ukinuta rezerviranja             | -                                     |
| Povećanje                        | 1.000                                 |
| <b>Na dan 31. prosinca 2022.</b> | <b>1.181</b>                          |
| Kratkoročni dio                  | 1.000                                 |
| Dugoročni dio                    | 181                                   |
| <b>Na dan 1. siječnja 2023.</b>  | <b>1.181</b>                          |
| Iskorišteno tijekom godine       | (1.000)                               |
| Ukinuta rezerviranja             | (181)                                 |
| Povećanje                        | -                                     |
| <b>Na dan 31. prosinca 2023.</b> | <b>-</b>                              |
| Kratkoročni dio                  | -                                     |
| Dugoročni dio                    | -                                     |

Protiv Društva se vodi nekoliko sudskih sporova.

Društvo je imalo iskazanu rezervaciju za potencijalne gubitke u sudskim sporovima sa društvom Adriatic global d.o.o. u iznosu 181 tisuća eura. U tijeku trećeg kvartala 2023. godine ista rezervacija se ukinula kroz iskazivanje prihoda od ukidanja rezervacija za sudske sporove. Nagodbenim rješenjem sa društvom Europrojekt d.o.o. isplaćena je rezervirana glavnica u iznosu 1.000 tisuća eura.

Na temelju najbolje procjene Uprave i uputa pravnih savjetnika Društvo na dan 31.12.2023. godine nije izvršilo je rezerviranje za sudske sporove .

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 24 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE**

**24.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja i pravo građenja**

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema definiciji državnih institucija predstavlja pomorsko dobro, a odnosi se na pravo korištenja dijela zemljišta na kojem se nalazi hotel Villa Dubrovnik, pravo građenja na zemljištu na kojem se nalazi hotel D-Resort Šibenik, te pravo gospodarskog korištenja pomorskog dobra od strane hotela D-Resort Šibenik. Ugovori o koncesijama rezultiraju budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa koncesije, pri čemu je fiksni dio koncesije iskazan u financijskim izvještajima Društva u skladu s MSFI-16, dok su troškovi povezani s varijabilnim dijelom koncesije iskazani je u bilješci *Troškovi usluga*.

**BILJEŠKA 25 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

Strane se smatraju povezanimima 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. Preuzimanjem društva D Resort Šibenik d.o.o. u kolovozu 2021. godine od strane Društva, D Resort Šibenik d.o.o. postao je ovisno društvo Društva sve do datuma pripajanja Društvu.

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:

|                                    | <b>2023.</b>        | <b>2022.</b>        |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | <b>EUR '000</b>     | <b>EUR '000</b>     |
| <b>Prihodi</b>                     |                     |                     |
| D Resort Šibenik d.o.o.            | 43                  | 64                  |
|                                    | <b>43</b>           | <b>64</b>           |
| <b>Troškovi</b>                    |                     |                     |
| D Resort Šibenik d.o.o.            | 1                   | 4                   |
|                                    | <b>1</b>            | <b>4</b>            |
|                                    | <b>31. prosinca</b> | <b>31. prosinca</b> |
|                                    | <b>2023.</b>        | <b>2022.</b>        |
|                                    | <b>EUR '000</b>     | <b>EUR '000</b>     |
| <b>Dani zajmovi</b>                |                     |                     |
| D Resort Šibenik d.o.o. - glavnica | -                   | 1.301               |
|                                    | <b>-</b>            | <b>1.301</b>        |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 25 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)**

***Ključno posloводство***

Na dan 31. prosinca 2023. godine ključno posloводство Društva sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2022.: 2 člana).

|                                     | <b>2023.</b>     | <b>2022.</b>     |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | <b>EUR '000</b>  | <b>EUR '000</b>  |
| <b>Primanja uprave</b>              |                  |                  |
| Neto plaće                          | 190              | 214              |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje  | 41               | 47               |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 42               | 43               |
| Porezi i prirezi iz plaća           | 47               | 50               |
|                                     | <hr/> <b>320</b> | <hr/> <b>354</b> |

Na dan 31. prosinca 2023. godine Nadzorni Odbor sačinjavaju tri člana.

|                                     | <b>2023.</b>    | <b>2022.</b>    |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                     | <b>EUR '000</b> | <b>EUR '000</b> |
| <b>Primanja nadzornog odbora</b>    |                 |                 |
| Neto plaće                          | 35              | 35              |
| Doprinosi za mirovinsko osiguranje  | 5               | 5               |
| Doprinosi za zdravstveno osiguranje | 4               | 4               |
| Porezi i prirezi iz plaća           | 11              | 11              |
|                                     | <hr/> <b>55</b> | <hr/> <b>55</b> |

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2023.**

---

**BILJEŠKA 26 – PRIPAJANJE**

Sa datumom 1. lipnja 2023. godine društvo je izvršilo knjiženje pripajanja ovisnog društva D Resort Šibenik d.o.o. Izvršena je eliminacija ulaganja u poslovne udjele ovisnih društava, zajedno sa eliminacijom danih zajmova i potraživanja od ovisnog društva. U bilanci društva priznata je sva imovina i sve obveze ovisnog društva na posljednji dan postojanja ovisnog društva (31. svibanj 2023.), te je pri pripajanju društvo priznalo Odgođenu poreznu imovinu u iznosu 2.747 tisuća eura, kroz pravo na korištenje prenesenih poreznih gubitaka ovisnog društva iz prošlosti i priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort). Kroz priznavanje Odgođene porezne imovine, provođenjem pripajanja društvo je iskazalo pozitivnu neto imovinu (preuzeta imovina viša od preuzetih obveza) u iznosu od 1.548 tisuća eura, te je isti iznos prikazan kao izravno povećanje zadržane dobiti društva. U sklopu pripajanja društvo je sukladno MSFI 16 priznalo i imovinu u iznosu 1.543 tisuća eura i obveze u iznosu 1.607 tisuća eura povezane sa koncesijom i pravom građenja na zemljištu u Šibeniku na kojem se nalazi hotel.

Imovina i obveze u 2023. godini u trenutku pripajanja su:

| <i>(u tisućama eura)</i>                                   | <b>D Resort Šibenik d.o.o.</b><br><b>01.06.2023.</b> |
|--|--|
| <b>IMOVINA</b>   |  |
| Nematerijalna imovina (Bilješka 15)                        | 52   |
| Nekretnine, postrojenje i oprema (Bilješka 16)             | 8.616  |
| Imovina s pravom korištenja (Bilješka 16)                  | 1.581  |
| Odgođena porezna imovina (Bilješka 13)                     | 2.747  |
| Kupci i ostala potraživanja                                | 397  |
| Zaliha   | 231  |
| Novac i novčani ekvivalenti                                | 5  |
| <b>OBVEZE</b>  |  |
| Dobavljači i ostale obveze                                 | (11.289)   |
| <b>Neto pripojena imovina</b>                              | <b>2.340</b>   |
| <b>Manje: eliminacija udjela Društva u ovisnom društvu</b> | <b>(792)</b>   |
| <b>Neto efekt na glavnici pripajanja</b>                   | <b>1.548</b>   |

**BILJEŠKA 27 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Društva u 2023. godini. Društvo je u listopadu 2023. započelo projekt investicijskog održavanja hotela Villa Dubrovnik. U trenutku objave financijskih izvještaja radovi su u tijeku, a financirani su od strane poslovne banke s kojom je sklopljen Ugovor o dugoročnom financiranju.



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

## IZJAVA O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlahu Bukovca 6, OIB: 66669628743 (dalje u tekstu: Društvo), sukladno čl. 272.p Zakona o trgovačkim društvima (*“Narodne novine” broj: 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23* dalje u tekstu: ZTD) kao i u skladu s čl. 22. Zakona o računovodstvu (*“Narodne novine” broj: 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22, 82/23* – dalje u tekstu: ZOR) ističe da se razvija i djeluje u skladu s dobrom praksom korporativnog upravljanja te izjavljuje da Društvo primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajednički usvojile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d., a koji je dostupan na njihovim internetskim stranicama.

Društvo u što većem opsegu primjenjuje propisane mjere korporativnog upravljanja, objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima uz sve informacije koje su u interesu dioničara društva. O načinu primjene korporativnog upravljanja Društvo će se detaljnije očitovati u godišnjem upitniku koji se sukladno propisima objavljuje na stanicama Zagrebačke burze, Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Društva.

### Struktura upravljanja Društvom

Pojam i pravni položaj Društva uređen je ZTD-om, koji se između ostalog bavi pitanjima osnivanja, općih akata, kapitala, organizacije upravljanja i unutrašnjeg nadzora.

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d. je sukladno uobičajenoj domaćoj praksi ustrojeno kao dualistički sustav koji se sastoji od Nadzornog odbora i Uprave Društva. Svakodnevno upravljanje Društvom povjereno je Upravi koju kontrolira Nadzorni odbor kojeg bila Skupština. Navedeni predstavljaju tri temeljna organa Društva.

### Glavna skupština

Glavna skupština saziva se, radi i ima sve ovlasti propisane ZTD-om i odredbama Statuta Društva. Statut Društva objavljen je na internetskim stranica Društva.

Skupština je najviši organ upravljanja Društvom. Putem Skupštine dioničari donose i odobravaju osnovne korporativne odluke. Skupština imenuje članove Nadzornog odbora Društva. Osim toga, nakon što Uprava i Nadzorni odbor utvrde financijska izvješća i izvješća revizora, Skupština odlučuje o upotrebi dobiti i pokriću gubitaka (uključujući i isplatu dividendi), zatim o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala, obavlja izbor vanjskog revizora te odlučuje i o drugim pitanjima utvrđenima zakonom i Statutom Društva.

Poziv na Glavnu skupštinu i prijedlozi odluka te donesene odluke javno se objavljuju sukladno odredbama ZTD-a, Zakona o tržištu kapitala (*„Narodne novine“ broj: 65/18, 17/20, 83/21, 151/22* – dalje u tekstu: ZTK) i Pravilima Zagrebačke burze. Pravo sudjelovanja u radu Glavne skupštine imaju oni dioničari koji se prijave za sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 dana prije dana održavanja skupštine.

---

VILLA DUBROVNIK d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500 300, F. 020 500 310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743 • temeljni kapital: 11.729.549,00 € uplaćen u cijelosti, broj dionica 902.273, nominalni iznos po dionici 13,00 € • predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev

VILLA DUBROVNIK d.d. Podružnica za turizam ŠIBENIK • Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik, Hrvatska • zastupnik: Erhan Hür  
poslovne banke: Hrvatska poštanska banka d.d., IBAN: HR2325030071111003943, SWIFT: VBCRHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d., IBAN: HR0324020061500130582, SWIFT: ESBCHR22





## **Nadzorni odbor**

Nadzorni odbor je odgovoran za imenovanje, usmjeravanje, kontroliranje rada i opoziv Uprave. Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Društva. Uloga Nadzornog odbora je usmjeravanje u donošenju strateških odluka i postavljanje okvira upravljanja, a ne neposredno vođenje Društva. Poslovníkom o radu uređuje se način rada, prava i obveze članova Nadzornog odbora, način odlučivanja te druga pitanja značajna za rad. Nadzorni odbor ima od tri do pet članova, a njegov točan broj u pojedinom mandatnom razdoblju određuje Glavna Skupština svojom odlukom. Članovi Nadzornog odbora biraju se na vrijeme od četiri godine te mogu biti ponovno birani.

Sastav Nadzornog odbora Društva na dan 31. prosinca 2023. godine jest sljedeći:

- Krešimir Huljev, Predsjednik Nadzornog odbora
- Borislav Maletić, zamjenik Predsjednika Nadzornog odbora
- Melita Šifter Mlinar, članica Nadzornog odbora

## **Uprava**

Uprava vodi poslove i zastupa Društvo. Uprava vodi poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost. U obavljanju svojih poslova Uprava nije vezana uputama koje joj daju većinski dioničari ili Nadzorni odbora. Uprava je dužna uvijek djelovati isključivo u korist društva i dioničara vodeći računa o interesima zaposlenika i šire zajednice, s ciljem povećanja vrijednosti Društva. Poslovníkom o radu Uprave, između ostalog, uređuju se zadaci, odgovornosti, organizacija, način rada i odlučivanja uprave društva.

Uprava Društva sastoji se od jednog do tri člana. Točan broj članova Uprave u pojedinom mandatnom razdoblju određuje Nadzorni odbora svojom odlukom. Ako se Uprava sastoji od više osoba, Nadzorni odbor će svojom odlukom jednu od njih imenovati za predsjednika Uprave. Članove Uprave imenuje i opoziva Nadzorni odbor na mandat do najviše pet godina, uz mogućnost ponovnog imenovanja.

Na dan 31. prosinca 2023. godine, Uprava Društva imala je dva člana:

- Mirna Lončar Stražičić, Predsjednica Uprave
- Ivan Potkrajčić, član Uprave

## **Komisije društva**

Komisije odbora društva predviđene su zakonskim propisima i preporukama Kodeksa korporativnog upravljanja.

- Revizijski odbor

Zakon o reviziji nalaže svakom društvu u Hrvatskoj čiji su vrijednosni papiri uvršteni na uređeno tržište obvezu imenovanja Revizijskog odbora te daje mogućnost formiranja i drugih komisija.

Obveze Revizijskog odbora propisane su i uređene su Zakonom o reviziji. Revizijski odbor je savjetodavno tijelo Nadzornog odbora i pruža pomoć i podršku Nadzornom odboru u učinkovitom izvršavanju zadataka korporativnog upravljanja, financijskog izvještavanja i kontrole poslovanja Društva. Svrha Revizijskog odbora jest pomoći Nadzornom odboru Društva u nadzoru nad (i) integritetom financijskih izvještaja, (ii) usklađenosti s pravnim i regulatornim zahtjevima, (iii) kvalifikacijama i neovisnosti revizorskog društva, i ukoliko je primjenjivo (iv) funkcijom unutarnje revizije Društva.



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

Društvo je u 2023. godini održalo 6 sjednica Revizijskog odbora na kojima su bili prisutni svi članovi Revizijskog odbora.

U 2023. godini za revizora Društva imenovan je PricewaterhouseCoopers d.o.o., Zagreb, Heinzelova 70. PricewaterhouseCoopers d.o.o. nije pružio nerevizijske usluge Društvu. Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2023. godinu iznosi 21.500,00 eura + PDV.

- Investicijski odbor

Nadzorni odbor je osnovao Investiciji odbor kao pomoćno tijelo Nadzornog odbora te je uredio svrhu i cilj Odbora, članstvo, organizaciju, izvještavanje te dužnosti Odbora i njegovih članova.

Odbor djeluje isključivo kao savjetodavno tijelo Nadzornog odbora, te je svrha Odbora da potpomaže rad i djelovanje Nadzornog odbora u području donošenja odluka o značajnijim investicija Društva, što ima za cilj poboljšavanje procesa odlučivanja uz smanjivanje rizika kojima je Društvo izloženo.

Odbor u okviru svojih nadležnosti, donosi mišljenja – preporuke za prihvaćanje ili odbijanje prijedloga, uz prikladno obrazloženje.

### **Vanjski nadzor**

Vanjski nadzor poslovanja društva u prvom redu obuhvaća poslove revizije godišnjih financijskih izvješća. Ove poslove obavlja neovisno vanjsko revizorsko društvo u skladu s propisima koji uređuju računovodstvo i reviziju. Neovisni vanjski revizori dužni su, na što je moguće jasniji način i nedvojbeno, izraziti svoje mišljenje o tome odražavaju li financijski izvještaji adekvatno stanje kapitala i financijsko stanje društva te rezultate za određeno vremensko razdoblje.

### **Značajni Imatelji dionica**

Temeljni kapital Društva iznosi 11.729.549 eura i podijeljen je na 902.273 redovnih dionica koje glase na ime.

Na dan 31. prosinca 2023. godine značajni imatelji dionica su:

|     | Vlasnik / nositelj računa / Suovlaštenik / imatelj VP                   | Stanje dionica | %     |
|-----|---|----------------|-------|
| 1.  | OTP BANKA D.D./ ERSTE PLA VI OMF KATEGORIJE B (1/1)                     | 831.605        | 92,17 |
| 2.  | OTP BANKA D.D./ ERSTE PLA VI OMF KATEGORIJE A (1/1)                     | 32.563         | 3,61  |
| 3.  | OTP BANKA D.D./ ERSTE PLA VI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (1/1) | 20.829         | 2,31  |
| 4.  | OTP BANKA D.D./ ERSTE ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (1/1)       | 4.013          | 0,44  |
| 5.  | PAŠKVAN-BULA MARINA (1/1)   | 1.858          | 0,21  |
| 6.  | OTP BANKA D.D./ POŠTA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (1/1)       | 1.446          | 0,16  |
| 7.  | OTP BANKA D.D./ ZATVORENI DOBROVOLJNI CESTARSKI MIROVINSKI FOND (1/1)   | 1.367          | 0,15  |
| 8.  | ONOFRI VLADIMIR (1/1)   | 1.000          | 0,11  |
| 9.  | DOMBAJ STJEPAN (1/1)  | 741            | 0,08  |
| 10. | JUKIĆ AGIS (1/1)  | 483            | 0,05  |



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

### **Unutarnje kontrole i upravljanja rizikom u odnosu na postupak financijskog izvještavanja**

Sustav unutarnjih kontrola u postupku financijskog izvještavanja osigurava da financijski izvještaj Društva s prihvatljivom točnošću predstavljaju financijski rezultat i financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Računovodstvene politike Društva predstavljaju načela, pravila i praksu koje Društvo promjenjuje pri sastavljanju i predavljanju financijskih izvještaja. Sažetak značajnih računovodstvenih politika objavljen je u financijskim izvještajima Društva.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

Mirma Lončar Stražičić,  
Predsjednica Uprave



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vataha Bukovca 6

2

Ivan Potkrajčić,  
Član Uprave

## Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

Ovime, sukladno članku 462. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN 65/18, 17/20, 83/211 151/22), izjavljujemo da, prema našem trenutnom najboljem saznanju:

– godišnji financijski izvještaji za 2023. društva Villa Dubrovnik d.d., Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, OIB:66669628743 (dalje: Izdavatelj) sastavljeni uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Izdavatelja,

– izvještaj rukovodstva sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Izdavatelja, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi.



---

Mario Brkić,  
Direktor financija



---

Ivan Potkrajčić,  
Član Uprave

Temeljem odredbi članka 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23), Uprava društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 dana 05. travnja 2024. godine donijela je sljedeću

## ODLUKU

- 1) Utvrđuje se prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti poslovne godine 2023., koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
  - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2023. godinu, utvrđuje se da ukupno ostvarena dobit poslije oporezivanja za 2023. godinu iznosi 1.296.955,25 EUR;*
  - II. Utvrđeni iznos dobiti iz točke I. raspoređuje se:*
    - 1. Zadržana (neraspoređena) dobit: 1.232.107,49 EUR*
    - 2. Zakonske rezerve: 64.847,76 EUR*
- 2) Ova Odluka stupa na snagu trenutkom dobivanja suglasnosti Nadzornog odbora.

### VILLA DUBROVNIK d.d.



Mirna Lončar Stražičić,  
Predsjednica Uprave

VILLA DUBROVNIK  
hotelijersko turistički-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6

2

Ivan Potkrajčić,  
Član Uprave

Temeljem odredbi članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/13), Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 na sjednici održanoj dana 08. travnja 2024. godine jednoglasno je donio sljedeću

## **ODLUKU**

- I. Daje se suglasnost Upravi Društva na Godišnje financijsko izvješće za 2023. godinu, a koje sadrži:
- Godišnje financijske izvještaje za 2023. godinu
  - Izvješće o obavljenoj reviziji revizorskog društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje društvo s ograničenom odgovornošću za reviziju i savjetovanje, Zagreb, Heinzelova 70, OIB: 54648952583
  - Godišnji izvještaj Uprave o stanju društva.
- II. Davanjem suglasnosti na Godišnje Izvješće iz točke I. ove odluke, Godišnji financijski izvještaji za 2023. godinu društva VILLA DUBROVNIK d.d. utvrđeni su od strane Nadzornog odbora i Uprave Društva.
- III. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**



---

Krešimir Huljev,  
Predsjednik Nadzornog odbora

Temeljem odredbi članka 300.c Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23), nakon provedenog ispitivanja dostavljenog prijedloga Odluke o rasporedu dobiti poslovne godine 2023., Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, na svojoj sjednici održanoj dana 08. travnja 2024. godine jednoglasno je usvojio sljedeću

## O D L U K U

- 1) Daje se suglasnost na prijedlog Odluke o raspodjeli dobiti poslovne godine 2023. koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
  - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2023. godinu, utvrđuje se da ukupni ostvarena dobit poslije oporezivanja za 2023. godinu iznosi 1.296.955,25 EUR;*
  - II. Utvrđeni iznos gubitka iz točke I. raspoređuje se:*
    - 1. Zadržana (neraspoređena) dobit: 1.232.107,49 EUR*
    - 2. Zakonske rezerve: 64.847,76 EUR*
- 2) Predlaže se Glavnoj skupštini prihvatiti usuglašeni prijedlog Nadzornog odbora i Uprave društva utvrđen u točki I. ove Odluke.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**



---

Krešimir Huljev,  
Predsjednik Nadzornog odbora