

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

**GODIŠNJE IZVJEŠĆE ZA GODINU KOJA JE  
ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2019.  
I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI ZA GODINE KOJE SU  
ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 31. PROSINCA  
2018. i 31. PROSINCA 2017.**

## **Sadržaj**

Izvješće posloводства	1 - 9
Izjava o odgovornosti Uprave	10
Izvješće neovisnog revizora na financijske izvještaje	11 - 17
Financijski izvještaji	18 - 60

# Izvešće posloводства

## UVOD

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

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo predstavljaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, predsjednica uprave i gospodin Burak Baykan, član uprave, skupno.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Operativno razdoblje hotela 2019. godine bilo je od 29. ožujka do 3. studenoga.

## RAZVOJ DRUŠTVA

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna.

Tijekom 2019. godine tadašnji većinski vlasnik, Dogus Croatia d.o.o., potpisao je ugovor o kupoprodaji dionica s tvrtkom Martimus B. V. Amsterdam, Nizozemska, radi prodaje 51% njihovih dionica Ville Dubrovnik. Slijedom navedenoga, 31. prosinca 2019. godine struktura vlasništva Vile Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: Martimus B.V.: 51%, Dogus Croatia d.o.o.: 38,6%, CERP: 6,24%, mali dioničari: 4,16%.

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

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

## **Izvješće posloводства (nastavak)**

### **RAZVOJ DRUŠTVA (nastavak)**

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

Villa Dubrovnik će nastojati i dalje ostvarivati pozitivne rezultate i ostati jedan od najekskluzivnijih i nagrađivanih boutique hotela u Hrvatskoj i regiji. Pružajući svoje usluge, Društvo nastoji promovirati Hrvatsku i dubrovačku tradiciju, povijest i ljepotu u luksuznom izdanju. Jedan od najvećih izazova je nedostatak odgovarajuće radne snage i Društvo vjeruje kako će se ovaj problem u budućnosti intenzivirati. Iz istog razloga, jedna od glavnih strategija Društva je upravljanje ljudima i njihovim razvojem, te kontinuirani rad na novim rješenjima, edukacijama, idejama, novim tržištima i mogućnostima razvoja. Ulaganje u ljude provodit će se kroz različite programe (edukativni seminari i radionice), povećanjem plaća, bonusima za izvanredan rad i osiguravanjem boljeg smještaja za sezonske zaposlenike. Nastaviti će se ulagati na glavna tržišta poput Sjedinjenih Američkih Država, Ujedinjenog Kraljevstva i europskih tržišta, te će se pokušati pozicionirati na novim tržištima, poput južnoameričkog tržišta.

Pored pozicioniranja na novim tržištima, Društvo planira uvesti nove prodajne kanale kako bi privuklo što više novih gostiju i povećati ulaganja u marketinške aktivnosti i promociju. Nastaviti će se raditi na pružanju kvalitetne usluge kako bi se ispunili visoki kriteriji članstva luksuznih udruženja i agencija kojih je Društvo član. Kontinuirano će se raditi na inovativnim rješenjima kako bi unaprijedili zadovoljstvo gostiju van okvira pružanja usluge smještaja. Radi se na inovativnim i jedinstvenim rješenjima koji će razlikovati hotel Villu Dubrovnik od ostalih hotela iste kategorizacije. 2020. godine će se uvesti novi protokoli i standardi kao i dodatne vrijednosti za goste poput darivanja VIP gostiju, novih pogodnosti i sadržaja u sobama. Strategija Društva je učiniti Villu Dubrovnik jedinstvenim i jednim od najboljih luksuznih hotela u regiji uz kontinuirani rast praćen ulaganjima u infrastrukturu, uvođenjem inovativnih rješenja u svezi upravljanja osobljem i stvaranjem dodane vrijednosti pružanjem jedinstvenih ponuda.

### **FINANCIJSKI POKAZATELJI**

#### **Ukupni prihodi**

Društvo je u 2017. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 53.133 tisuća kuna ili 18% više u odnosu na 2016. godinu. U 2018. godini ukupni prihod bio je 53.920 tisuća kuna ili 1% više u odnosu na 2017. U 2019. godini ukupni prihod bio je 58.421 tisuća kuna ili 8% više nego u 2018.

#### **Ukupni poslovni prihod**

U 2017. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 51.704 tisuća kuna ili 18% više u odnosu na 2016. godinu. U 2018. godini ukupni poslovni prihod bio je 52.837 tisuća kuna ili 2% više u odnosu na 2017. godinu. Ukupan poslovni prihod u 2019. godini bio je 58.119 tisuća kuna ili 10% više nego u 2018. godini.

## **Izvjешće posloводства (nastavak)**

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

#### **Prihodi od prodaje**

U 2017. godini prihod od prodanih soba iznosio je 38.682 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.069 tisuća kuna. U 2018. godini prihod od prodanih soba iznosio je 40.076 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 9.851 tisuća kuna. U 2019. godini prihod od prodanih soba iznosio je 43.922 tisuća kuna, dok je prihod od hrane i pića iznosio 10.884 tisuća kuna. Ostali poslovni prihodi u 2017. godini iznosili su 2.439 tisuća kuna, u 2018. godini 2.477 tisuća kuna, a u 2019. godini 2.796 tisuća kuna.

U trogodišnjem razdoblju od 2017. do 2019. godine došlo je do povećanja prihoda od prodaje (7.960 tisuća kuna u 2017. godini, 1.214 tisuća kuna u 2018. godini, 5.198 tisuća kuna u 2019. godini). Povećanje kvalitete usluge, sve veći broj gostiju, dolazak određenih grupa u hotel i povećanje cijena usluga doprinijeli su značajnom povećanju prihoda u odnosu na prethodne godine.

Što se tiče profitabilnosti, EBITDA za 2017., 2018. i 2019. godinu bila je pozitivna. U 2017. godini iznosila je 18.151 tisuća kuna, u 2018. godini 18.259 tisuća kuna, dok je u 2019. godini iznosila 23.972 tisuća kuna.

S obzirom na strukturu gostiju, oko 85% gostiju čine individualci, dok ostali dio čine grupe. Grupe dolaze u predsezoni i post sezoni, a hotel je tada najčešće rezerviran kao ekskluzivni hotelski najam. Svake se godine podiže prosječna cijena sobe znatno iznad konkurencije u regiji, a pritom se zadržavaju iste stope popunjenosti. Glavni prodajni kanali su izravni upiti i ugovori s najpoznatijim svjetskim prodajnim udruženjima kao što su Fine Hotel & Resort, Virtuoso, Signature, Travel Leaders te mrežne rezervacije putem Mr. & Mrs. Smith. Hotel ima velik udio redovnih gostiju koji izravno rezerviraju i imaju duge boravke.

Operativni troškovi u 2017. godini iznosili su 42.588 tisuća kuna, u 2018. godini porasli su za 0,9 tisuća kuna ili 2%, a u 2019. godini su iznosili 42.026 tisuća kuna. Troškovi osoblja u 2018. godini porasli su za 15% u odnosu na 2017. godinu kada su iznosili 12.181 tisuća kuna. Trošak zaposlenika za 2019. godinu bio je 14.113 tisuća kuna.

Društvo nastoji držati troškove unutar proračuna svake godine, prvenstveno vodeći računa o kvaliteti usluge i zadovoljstvu gostiju. Postoji trend ulaganja u zaposlenike u obliku povećanja plaća, naknada, podmirenja troškova smještaja i hrane, itd.

Uzimajući u obzir prethodno navedena kretanja pozicija prihoda i rashoda, tijekom promatranog razdoblja Društvo je povećalo profitabilnost. Očekuje se kako će se profitabilnost poboljšati i u sljedećim godinama.

### **IZLOŽENOST RIZICIMA**

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

#### **Globalni rizici**

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

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

## **Izvješće posloводства (nastavak)**

### **IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)**

#### **Globalni rizici (nastavak)**

##### ***Koronavirus nakon 31. prosinca 2019. godine***

Nakon 31. prosinca 2019. godine, u siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe s potencijalnim dalekosežnim posljedicama na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Trenutno, glavne zemlje svijeta su ili uvele ili su u postupku uvođenja dalekosežnih karantena i zabrana putovanja te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode u predstojećoj turističkoj sezoni 2020. godine.

#### **Valutni rizik**

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

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

#### **Kreditni rizik**

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

#### **Rizik likvidnosti**

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

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

Širenje korona virusa i njegov utjecaj na globalni turizam izmijenili su poziciju izloženosti riziku za Društvo nakon datuma bilance 31. prosinca 2019. godine. Rizik likvidnosti porastao je zbog pada rezervacija i povećanja otkaza smještaja. Društvo je reagiralo prilagođavanjem poslovanja, odluka i poslovnih aktivnosti kao što je objašnjeno u daljnjem tekstu. Međutim tijekom krize je nepredvidiv te je trenutno nemoguće doći do sveobuhvatne procjene rizika.

## **Izvešće posloводства (nastavak)**

### **IZLOŽENOST RIZICIMA(nastavak)**

#### **Regulatorni rizici**

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

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

#### **Poslovni rizici**

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

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

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

#### **ZAŠTITA OKOLIŠA**

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

## **Izvešće posloводства (nastavak)**

### **ZAŠTITA OKOLIŠA (nastavak)**

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

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

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

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

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetska ocjenu, 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 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 2019. 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.



## Izješće posloводства (nastavak)

### ZAPOSLENICI

Tijekom 2019. godine, Villa Dubrovnik d.d. zapošljavala je u prosjeku 79 radnika (2018:75). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2019. godine bio je 49, od kojih je 26 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenih na kraju godine je isti u odnosu na 31. prosinac 2018. godine, dok je prosječni broj zaposlenih porastao za 4. 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 visoku sezonu 2019. godine Društvo je zapošljavalo do 100 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj. Stoga su troškovi zaposlenika značajan trošak u ukupnim troškovima Društva, a zbog ograničene radne snage i poteškoća u pronalazenju odgovarajućeg osoblja, Društvo svake godine bilježi povećanje plaća.

Sezonalitet hotela zahtijeva da određeni broj zaposlenika bude na sezonskom ugovoru (63% zaposlenih). Villa Dubrovnik zapošljava zaposlenike bez obzira na spol, vjeru, nacionalnost ili bilo koji drugi oblik diskriminacije.

Prosječno trajanje ugovora zaposlenika je 8 mjeseci. Kao mjera zadržavanja zaposlenika, zaposlenima koji su uspješni u poslu daju se 9-mjesečni ugovori (s devetomjesečnim ugovorom o radu imaju pravo na naknadu od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje u sljedeća 3 mjeseca). Sezonski zaposlenici rade do zatvaranja hotela, a tijekom studenog i prosinca koriste svoje slobodne dane (koji su izračunati na temelju broja prekovremenih sati) i godišnji odmor. Većina sezonskih zaposlenika započinje s radom u ožujku ili početkom travnja.

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

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

Kantina je besplatna za sve zaposlenike. Zaposlenici imaju pravo na ručak i večeru u hotelu, čak i ako nisu na smjeni.

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 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. Sukladno hrvatskom zakonu o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

## Izvešće posloводства (nastavak)

### STJECANJE VLASTITIH DIONICA

31. prosinca 2019. godine dionička glavnica iznosi 83.002 tisuće kuna; 830.019 dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2019. godine bila je sljedeća: 51,00% Martimus B.V. ; 38,60% Dogus Croatia d.o.o. ; 6,24% CERP; 4,16% mali dioničari. Do kraja 2019. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

### SUDSKI SPOROVI

Na dan 31. prosinca 2019. godine protiv Društva se vodi određen broj sudskih sporova. Društvo je u svojim poslovnim knjigama napravilo rezervacije po sudskim sporovima prema najboljoj procjeni Uprave u trenutnim okolnostima.

### PREGLED POSLOVANJA U 2019. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2020. GODINU

U 2019. godini postignuti su izvanredni rezultati i ostvareni ciljevi u pogledu prihoda, troškova, zadovoljstva gostiju. Odlukom Glavne skupštine, Društvo je isplatilo dividende za rezultate ostvarene iz prethodne godine. Nije bilo značajnih kapitalnih ulaganja osim onih vezanih za redovno poslovanje i hotelske potrebe. Učinci korona virusa rezultiraju značajnim nesigurnostima u pogledu očekivanja prihoda i neto zarade.

#### *Širenje koronavirusa značajno utječe na očekivanja financijske uspješnosti za 2020. godinu.*

Trenutno širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kako bi reagiralo na novonastalu situaciju, Društvo je razmotrilo razne mjere koje su navedene u nastavku.

Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini. Tijekom preliminarnih analiza Društvo je zabilježilo inicijalni pad rezervacija od nekih 10% (uključujući i otkaze rezervacija), s trendom značajnog porasta u doglednoj budućnosti. Od budžetiranih novčanih priljeva za 2020. godinu, Društvo trenutno očekuje gubitak od nekih 60% novčanih priljeva budžetiranih za predsezonske mjesece (ožujak-lipanj) te nekih 40%-50% novčanih priljeva predviđenih za visoku sezonu (srpanj-kolovoz). Uprava vjeruje kako će se smanjenja novčanih priljeva smanjiti u postsezonskom razdoblju (rujan-studenj) kada se očekuje smirivanje virusne epidemije te Uprava očekuje da će izgubiti u prosjeku 20%-25% inicijalno budžetiranih priljeva u ta dva mjeseca. Ukupno, za 2020. godinu može se očekivati kako će se novčani priljevi smanjiti za nekih 42%.

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

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

- odgoditi ili otkazati sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela prije samog otvaranja hotela, u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova (odgođeni seminari za edukaciju zaposlenika, ponovna procjena mjesečnih ugovora s kooperantima kako bi se prilagodila dinamika pružanja usluga prema potrebi umjesto standardnih mjesečnih plaćanja, pregovaranje s dobavljačima o nižim cijenama i pružateljima usluga);
- otvaranje hotela će se odgoditi za određeno razdoblje, ovisno o broju rezervacija gostiju, kako bi se optimizirale plaće i operativni troškovi;

## Izvješće posloводства (nastavak)

### **PREGLED POSLOVANJA U 2019. GODINU I OČEKIVANJA ZA 2020. GODINU (nastavak)**

#### *Širenje koronavirusa značajno utječe na očekivanja financijske uspješnosti za 2020. godinu. (nastavak)*

- zapošljavanje sezonskih zaposlenika privremeno je obustavljeno zbog odgađanja otvaranja hotela te se razmatra smanjenje plaća zaposlenih u periodu do otvaranja hotela. Društvo prati državne mjere u vezi sa očuvanjem radnih mjesta i ponovno će uspostaviti redovne uvjete čim to bude izvedivo;
- opsežnije marketinške kampanje u zemljama koje nisu ozbiljno pogođene pojavom koronavirusa;
- za značajne otkaze smještaja nude se alternativni datumi u post sezoni kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva te se dugogodišnjim poslovnim partnerima nudi mogućnost da svoje rezervacije prenesu na sljedeću godinu;
- praćenje i korištenje mjera države za pomoć gospodarstvu uslijed epidemije koronavirusa.

Prema pesimističnom scenariju, Društvo očekuje kako će 2020. godinu završiti s novčanim deficitom od oko 1,7 milijuna eura. Ovisno o raznim mjerama za koje Društvo opravdano očekuje da će vjerovnici usvojiti, Uprava vjeruje kako će moći odgoditi otprilike 1,8 milijuna eura plaćanja kroz odgodu podmirivanja naknada za upravljanje, glavnice zajma i kamata te predujmova poreza na dobit. Imajući na umu da Društvo ima na raspolaganju dodatnu neiskorištenu kreditnu liniju u iznosu od nekih 0,4 milijuna eura, Uprava vjeruje kako će, čak i uz smanjenje predviđenih operativnih novčanih tokova, imati dovoljno sredstava za podmirivanje tekućih obveza kako dospijevaju. Ipak, ostaje značajna neizvjesnost u poslovanju u doglednoj budućnosti.

## Izjava odgovornosti Uprave

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz financijskog stanja Društva, rezultata njegovog poslovanja i novčanog tijeka u skladu s primijenjenim računovodstvenim politikama te za održavanje adekvatne računovodstvene evidencije kako bi omogućila pripremu takvih financijskih izvještaja u svakom trenutku. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje koraka koji bi u razumnoj mjeri omogućili očuvanje imovine Društva i otkrivanje i sprečavanje prijevara ili drugih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s primijenjenim računovodstvenim standardima te ih potom treba konzistentno primjenjivati, imati razumne i oprezne prosudbe i procjene i pripremati financijske izvještaje u skladu s načelom neograničenog vremena poslovanja, osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovati neprikladna.

Uprava je također odgovorna i za pripremu i sadržaj izvješća posloводства, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu.

Uprava je odobrila i potpisala godišnje izvješće koje uključuje financijske izvještaje i izvješće posloводства.

Mirna Lončar Stražičić



Burak Baykan

Član Uprave

4. svibnja 2020.  
Vlaho Bukovca 6  
Dubrovnik  
Hrvatska



## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d.

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

##### *Mišljenje s rezervom*

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Villa Dubrovnik d.d. ("Društvo"), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine te izvještaje o sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže značajne računovodstvene politike i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji“).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenih u *Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine, njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za godinu koja je tada završila, sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije („EU MSFI“).

##### *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*

Kao što je opisano u bilješkama 14. i 15. financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, uključeno unutar danih zajmova i pozajmica te potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja je dani zajam i pripadajuće potraživanje za kamate od povezanog poduzeća u ukupnom iznosu od 3.535 tisuća kuna. Postoje indikacije da bi, na taj datum, knjigovodstvena vrijednost promatrane imovine mogla biti umanjena. *MSFI 9 Financijski instrumenti* zahtijeva da, kada takve indikacije postoje, Uprava odredi nadoknadivu vrijednost imovine i prizna gubitak od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoji. Društvo nije napravilo takvu procjenu. Da je umanjenje vrijednosti bilo priznato, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost danih zajmova i pozajmica, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i zadržana dobit bili bi manji za 3.200 tisuća kuna, 335 tisuća kuna i 2.899 tisuća kuna te bi odgođena porezna imovina bila veća za 636 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, ostali troškovi bili bi veći za 3.535 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 636 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 2.899 tisuća kuna.

Kao što je opisano u bilješci 20 financijskih izvještaja, na dan 31. prosinca 2019. godine, Društvo je priznalo rezervaciju u ukupnom iznosu od 1.367 tisuća kuna koja se odnosi na aktivni sudski postupak u kojem Društvo sudjeluje kao tuženik. Međutim, iznos rezervacije ne uključuje obračun zateznih kamata vezanih uz sudski postupak, u odnosu na koje je, prema našem mišljenju, odljev resursa također vjerojatan. Navedeno predstavlja odstupanje od zahtjeva *MRS 37 Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina*. Da su zatezne kamate bile priznate unutar iznosa rezervacije, kao što zahtijeva navedeni standard, na dan 31. prosinca 2019. godine iskazana vrijednost rezervacija i odgođene porezne imovine bila bi veća za 1.156 tisuća kuna, odnosno 208 tisuća kuna, a zadržana dobit bila bi manja za 948 tisuća kuna. Nadalje, za godinu koja je tada završila, financijski rashod bio veći za 1.156 tisuća kuna, trošak poreza na dobit bio bi manji za 208 tisuća kuna i dobit za godinu bila bi manja za 948 tisuća kuna.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.

## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

##### Značajna neizvjesnost vezana uz vremensku neograničenost poslovanja

Skrećemo pozornost na bilješku 25 u financijskim izvještajima, koja opisuje da, na dan 31. prosinca 2019. godine, kratkoročne obveze Društva premašuju njegovu kratkoročnu imovinu za 11.096 tisuća kuna i koja također opisuje negativne učinke za koje se očekuje da će izbijanje COVID-19 imati na poslovanje Društva u doglednoj budućnosti. Bez financijske potpore vlasnika, Republike Hrvatske i banaka u obliku financiranja, poreznih i drugih olakšica te produžetka roka otplate kredita, kako je primjenjivo, moguće je da Društvo neće moći podmiriti svoje obveze kako dospijevaju. Kako je navedeno u bilješci 25, ovi događaji ili okolnosti, skupa s ostalim razlozima navedenim u predmetnoj bilješci, ukazuju na to da postoji značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili uvjetima koji mogu stvoriti značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s poslovanjem po načelu vremenske neograničenosti poslovanja. Naše mišljenje nije modificirano vezano uz ovo pitanje.

##### 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. Ta smo pitanja razmatrali u kontekstu naše revizije financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima te ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Osim pitanja opisanih u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, odredili smo pitanja opisana u nastavku kao ključna revizijska pitanja za priopćavanje u našem izvješću.

##### Umanjenje vrijednosti turističkih objekata

Knjigovodstvena vrijednost *Nekretnina, postrojenja i opreme* Društva na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine iznosila je 114.670 tisuća kuna, 121.227 tisuća kuna, odnosno 129.258 tisuća kuna.

Pogledati Bilješku 2.3. unutar *Računovodstvenih politika*, Bilješku 4(b) unutar *Ključnih računovodstvenih procjena* i Bilješku 13 *Nekretnine, postrojenja i oprema* unutar financijskih izvještaja.

##### Ključno revizijsko pitanje

Na dan 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme predstavlja više od 90% ukupne imovine Društva. Navedena imovina mjeri se po trošku stjecanja umanjena za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti te većinom uključuje hotelske objekte i srodnu imovinu i jednom godišnje podliježe ispitivanju na umanjenje vrijednosti.

U navedenom procesu, svi turistički objekti podliježu detaljnom ispitivanju na umanjenje vrijednosti kroz analizu njihove vrijednosti u upotrebi (temeljeno na internom modelu diskontiranog novčanog toka).

Procjene Društva temelje se na značajnim prosudbama i pretpostavkama poslovanja, a posebice vezano uz diskontne stope, stope kapitalizacije, stope rasta, stope popunjenosti, korisni vijek imovine i prihode po raspoloživoj jedinici.

##### Kako smo pristupili tom pitanju

Naše revizijske procedure za ovo područje, koje smo po potrebi proveli uz asistenciju naših specijalista za vrednovanje, između ostalog, uključivale su:

- Testiranje oblikovanja i implementacije odabranih ključnih kontrola povezanih s umanjenjem vrijednosti, uključujući one vezane uz preispitivanje poslovanja te provjeru valjanosti modela za test umanjenja vrijednosti;
- Procjena prikladnosti modela umanjenja vrijednosti Društva u odnosu na zahtjeve odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja. Također, procjena jesu li odgovarajuće pretpostavke modela bile u skladu s najnovijim budžetima koje je odobrila Uprava Društva;

## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

##### Ključna revizijska pitanja (nastavak)

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo pristupili tom pitanju
<p>Zbog gore navedenih faktora smatramo kako je izračun umanjenja vrijednosti hotela povezan s rizikom značajnih pogrešnih prikazivanja. Kao takav zahtijevao je našu povećanu pažnju u procesu revizije i smatrali smo da je da je ovo područje ključno revizijsko pitanje.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Procjena kvalitete budžetiranja od strane Društva koja je uključivala, ali nije bila ograničena na, usporedbu stvarnih ishoda sa povijesnim projekcijama;</li><li>• Analiza ključnih pretpostavki korištenih u modelu umanjenja vrijednosti, što je uključivalo usporedbu stope popunjenosti, prihoda po raspoloživoj jedinici i stope rasta tržišta sa javno dostupnim podacima, poput izvještaja hotelske industrije, kao i povijesnim iskustvom Društva. Također smo analizirali i druge ključne pretpostavke, koje uključuju predviđene buduće troškove, diskontne stope, procjene korisnog vijeka upotrebe imovine i terminalne multiplikatore putem pregleda povijesnih učinaka imovine te upita članovima Uprave;</li><li>• Proveli smo analizu osjetljivosti nad promjenama u ključnim pretpostavkama, primijenjenim u ispitivanju na umanjenje vrijednosti, kako bi procijenili raspon mogućih alternativnih ishoda i identificirali moguću pristranost Uprave u svezi zaključka o umanjenju vrijednosti;</li><li>• Razmotrili smo jesu li objave Društva u svezi ispitivanja na umanjenje vrijednosti i osjetljivosti ishoda umanjenja vrijednosti na promjene ključnih pretpostavki dostatne.</li></ul>



## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

##### *Ostale informacije*

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства koje je sastavni dio Godišnjeg izvješća Društva, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naše izvješće o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvešće posloводства također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvešće posloводства pripravljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešču posloводства za financijske godine za koje su pripravljene financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства pripravljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Društva te okruženja u kojem ono posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešču posloводства i izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Kao što je opisano u odlomcima *Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom*, identificirali smo značajno pogrešne iskaze u financijskim izvještajima koji se odnose na činjenicu da Društvo nije priznalo umanjenje vrijednosti određenih danih zajmova i pripadajućih potraživanja za kamate kao i na činjenicu da Društvo nije uključilo obračun zateznih kamata u procjenu rezervacije za sudski postupak. Zaključili smo da je Izvešće posloводства značajno pogrešno iskazano iz istog razloga vezano uz iznose i ostale stavke u Izvešču posloводства na koje utječu pitanja koja su rezultirala izražavanjem našeg mišljenja s rezervom na financijske izvještaje.





## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

##### *Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje*

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s EU MSFI te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, 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 te objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim u onim slučajevima kada Uprava namjerava likvidirati Društvo, prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva.

##### *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola;
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva;



## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

##### Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave;
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezanu objavu u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem;
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi, također, dajemo izjavu onima koji su zaduženi za nadzor da smo postupali u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima vezanim za neovisnost 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, tamo gdje je to primjenjivo, o povezanim mjerama zaštite.

Među pitanjima o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za nadzor, određujemo ona koja su od najveće važnosti za reviziju financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Ta pitanja opisujemo u našem izvješću neovisnog revizora, osim ukoliko zakon ili propisi sprječavaju javno objavljivanje tih pitanja ili, kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da ta pitanje ne trebamo komunicirati u našem izvješću neovisnog revizora, s obzirom da se razumno može očekivati da bi negativne posljedice njihove objave nadmašile dobrobiti javnog interesa.



## Izvešće neovisnog revizora dioničarima društva

### Villa Dubrovnik d.d. (nastavak)

#### Izvešće o reviziji financijskih izvještaja (nastavak)

#### Izvešće o ostalim zakonskim i regulatornim obvezama

Prvi puta smo imenovani revizorima Društva od strane onih zaduženih za nadzor na 4. listopada 2019. godine da obavimo reviziju financijskih izvještaja Villa Dubrovnik d.d. za godine koje su završile 31. prosinca 2019., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2017. godine. Ukupno neprekinuto razdoblje našeg angažmana iznosi 6 godina te se odnosi na razdoblja od 31. prosinca 2014. godine do 31. prosinca 2019. godine.

Potvrđujemo da nismo pružali nedozvoljene nerevizijske usluge na koje se odnosi članak 44. Zakona o reviziji. Također, zadržali smo neovisnost od subjekta revizije tijekom provedbe revizije.

Angažirani partner u reviziji koja je rezultirala ovim izvješćem neovisnog revizora je Tony Ilijanić.

#### **KPMG Croatia d.o.o. za reviziju**

Hrvatski ovlaštene revizori  
Eurotower, 17. kat  
Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb  
Hrvatska

**KPMG Croatia**  
d.o.o. za reviziju  
Eurotower, 17. kat  
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb  
3

**4. svibnja 2020.**

Tony Ilijanić

Član Uprave, Hrvatski ovlaštene revizor

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

	<i>Bilješka</i>	<b>2019.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2018.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2017.</b> <b>'000 HRK</b>
Poslovni prihodi	5	57.602	52.404	51.190
Ostali poslovni prihodi		517	433	514
Troškovi materijala i usluga	6	(14.068)	(14.342)	(15.352)
Troškovi osoblja	7	(14.113)	(14.061)	(12.181)
Amortizacija		(7.879)	(8.897)	(9.035)
Ostali troškovi	8	(5.966)	(6.175)	(6.020)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Dobitak iz poslovanja</b>		16.093	9.362	9.116
Financijski prihodi		302	1.083	1.429
Financijski rashodi		(1.366)	(2.274)	(2.939)
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Neto financijski rashodi	9	(1.064)	(1.191)	(1.510)
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		15.029	8.171	7.606
Porez na dobit	10	(2.817)	(1.546)	(1.414)
<b>Dobit za godinu</b>		12.212	6.625	6.192
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu</b>		<b>12.212</b>	<b>6.625</b>	<b>6.192</b>
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	11	14,71	7,98	7,46

---

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**

**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU**

**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

	Bilješka	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
<b>IMOVINA</b>					
<b>Dugotrajna imovina</b>					
Nematerijalna imovina	12	682	775	461	-
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	115.768	121.974	129.274	136.834
<b>Ukupna dugotrajna imovina</b>		<b>116.450</b>	<b>122.749</b>	<b>129.735</b>	<b>136.834</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>					
Dani zajmovi i pozajmice	14	3.200	7.500	8.300	3.000
Zalihe		723	647	663	544
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	15	764	831	874	492
Novac i novčani ekvivalenti	16	6.036	1.095	957	3.504
<b>Ukupna kratkotrajna imovina</b>		<b>10.723</b>	<b>10.073</b>	<b>10.794</b>	<b>7.540</b>
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>127.173</b>	<b>132.822</b>	<b>140.529</b>	<b>144.374</b>
<b>Glavnica</b>					
Temeljni kapital	17	83.002	83.002	83.002	83.002
Kapitalne i ostale rezerve	17	4.616	4.284	4.228	4.228
Zadržani dobiti / (gubici)	17	15.425	7.695	1.126	(5.066)
<b>Ukupna glavnica</b>		<b>103.043</b>	<b>94.981</b>	<b>88.356</b>	<b>82.164</b>
<b>Dugoročne obveze</b>					
Dugoročni krediti	19	877	7.839	25.125	38.093
Rezerviranja	20	1.434	1.656	1.653	1.592
<b>Ukupne dugoročne obveze</b>		<b>2.311</b>	<b>9.495</b>	<b>26.778</b>	<b>39.685</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>					
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	18	10.868	7.724	8.734	7.003
Kratkoročni krediti	19	7.508	19.005	15.040	14.926
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	21	3.443	1.617	1.621	596
<b>Ukupne kratkoročne obveze</b>		<b>21.819</b>	<b>28.346</b>	<b>25.395</b>	<b>22.525</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>		<b>127.173</b>	<b>132.822</b>	<b>140.529</b>	<b>144.374</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

	Upisani kapital '000 HRK	Kapitalne pričuve '000 HRK	Zakonske pričuve '000 HRK	Ostale pričuve '000 HRK	Zadržani dobitci / (gubici) '000 HRK	Ukupni kapital '000 HRK
<b>Stanje 1. siječnja 2017</b>	<b>83.002</b>	<b>3.856</b>	-	<b>372</b>	<b>(5.066)</b>	<b>82.164</b>
Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja	-	-	-	-	6.192	6.192
<b>Stanje na 31. prosinca 2017.</b>	<b>83.002</b>	<b>3.856</b>	-	<b>372</b>	<b>1.126</b>	<b>88.356</b>
<b>Stanje 1. siječnja 2018</b>	83.002	3.856	-	372	1.126	<b>88.356</b>
Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja	-	-	-	-	<b>6.625</b>	<b>6.625</b>
Prijenosi unutar kapitala	-	-	56	-	(56)	-
<b>Stanje na 31. prosinca 2018.</b>	<b>83.002</b>	<b>3.856</b>	<b>56</b>	<b>372</b>	<b>7.695</b>	<b>94.981</b>
<b>Stanje 1. siječnja 2019</b>	83.002	3.856	56	372	7.695	<b>94.981</b>
Ukupni sveobuhvatni dobitak razdoblja	-	-	-	-	12.212	12.212
Prijenosi unutar kapitala	-	-	332	-	(332)	-
Dividende	-	-	-	-	(4.150)	<b>(4.150)</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2019</b>	<b>83.002</b>	<b>3.856</b>	<b>388</b>	<b>372</b>	<b>15.425</b>	<b>103.043</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>			
Dobit nakon poreza	12.212	6.625	6.192
<i>Uskladen za:</i>			
Porez na dobit	2.817	1.546	1.414
Amortizacija	7.879	8.897	9.035
(Dobici) / gubici od prodaje dugotrajne materijalne imovine	47	(64)	-
Neto finacijski rezultat	1.064	1.191	1.510
Rezerviranja	(222)	3	-
	<b>23.797</b>	<b>18.198</b>	<b>18.151</b>
<i>Promjena:</i>			
Potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja	203	166	(182)
Zaliha	(76)	16	(119)
Obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	4.138	(240)	1.723
<b>Novac iz poslovnih aktivnosti</b>	<b>28.062</b>	<b>18.140</b>	<b>19.573</b>
Novčani izdaci za kamate	(863)	(1.839)	(1.987)
Plaćeni porez na dobit	(1.986)	(2.355)	-
<b>Neto novac iz poslovnih aktivnosti</b>	<b>25.213</b>	<b>13.946</b>	<b>17.586</b>
<b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>			
Primljene kamate	-	103	20
Primici od prodaje nekretnina postrojenja i opreme	-	97	-
Primici od danih zajmova	5.000	14.769	3.000
Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme	(1.054)	(1.944)	(1.936)
Dani zajmovi	(700)	(13.998)	(8.300)
<b>Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti</b>	<b>3.246</b>	<b>(973)</b>	<b>(7.216)</b>
<b>Novčani tokovi iz finacijskih aktivnosti</b>			
Primici od posudbi	-	2.000	2.000
Otplate posudbi	(19.095)	(14.648)	(14.614)
Otplate leasinga	(273)	(187)	(303)
Isplata dividende	(4.150)	-	-
<b>Neto novac od finacijskih aktivnosti</b>	<b>(23.518)</b>	<b>(12.835)</b>	<b>(12.917)</b>
<b>Neto (smanjenje)/povećanje novca i novčanih ekvivalenata</b>	<b>4.941</b>	<b>138</b>	<b>(2.547)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja</b>	<b>1.095</b>	<b>957</b>	<b>3.504</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca</b>	<b>6.036</b>	<b>1.095</b>	<b>957</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih finacijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 1 - OPĆI PODACI**

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

Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo je imalo 49 zaposlenika (31. prosinca 2018.: 49 zaposlenika , 31. prosinca 2017.: 40 zaposlenika).

Osnovna djelatnost Društva je pružanje hotelskog smještaja i pratećih usluga. Društvo ima 56 smještajnih jedinica u upotrebi (s više od 120 kreveta) u jednom objektu.

**Uprava i Nadzorni odbor**

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – predsjednik Uprave, predstavlja Društvo skupno s članom Uprave

Burak Baykan – član Uprave, predstavlja Društvo skupno s predsjednikom Uprave

Nadzorni odbor

Cem Ecevit – Predsjednik nadzornog odbora

Özlem Kavasoglu – član nadzornog odbora

Eryigit Umur - član nadzornog odbora

Jacques Louis Morand - član nadzornog odbora



**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 2 – SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA**

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

**2.1 Osnove sastavljanja**

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije („EU MSFI“ ili „MSFI“).

Ovo su prvi financijski izvještaji Društva koji su pripremljeni u skladu s MSFI, te je primijenjen MSFI 1 Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja. Objašnjenje utjecaja prelaska na MSFI EU na financijski položaj, financijsku uspješnost i novčane tokove Društva je dano u bilješci *Prva primjena MSFI*.

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

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije 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 *Ključne računovodstvene procjene*.

**Vremenska neograničenost poslovanja**

Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom neograničenosti vremenskog poslovanja. Sposobnost Društva da nastavi vremenski neograničeno poslovanje može ovisiti o financijskoj potpori matičnog društva i financijskih institucija kao glavnih pružatelja financiranja, što je objašnjeno u bilješci *Događaji nakon datuma bilance – Koronavirus nakon 31. prosinca 2019.*

**2.2 Strane valute**

*(a) Funkcionalna i izvještajna valuta*

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

*(b) Transakcije i stanja u stranoj valuti*

Transakcije u stranim sredstvima plaćanja 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“.

Positivne i negativne tečajne razlike koje se odnose na posudbe i novac i novčane ekvivalente prikazuju se u računu dobiti i gubitka u okviru neto financijskih prihoda i rashoda. Sve ostale negativne i pozitivne tečajne razlike prikazuju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru „Neto financijskih prihoda/rashoda“.

Tečaj kune na dan 31. prosinca 2019. godine bio je u odnosu na EUR 7,442580 kn (31. prosinca 2018.: EUR 7,417575 HRK, 31. prosinca 2017.: HRK 7,513648, 1. siječnja 2017.: HRK 7,557787).

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

**2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema**

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su po povijesnom trošku odnosno pretpostavljenoj nabavnoj vrijednosti umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

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

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

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

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

**2.3.1 Umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme**

Knjigovodstvena vrijednost dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li indikacije za umanjenje vrijednosti. Ukoliko postoje takve indikacije, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine.

Gubitak od umanjenja vrijednosti se priznaje kada knjigovodstvena vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac premašuje njezin nadoknadivi iznos. Jedinica koja generira novac je najmanja prepoznata grupa imovine koja generira novčane tokove, a koji se mogu zasebno identificirati od onih za drugu imovinu i grupe imovine. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Nadoknadiva vrijednost imovine ili jedinice koja generira novac je vrijednost imovine u upotrebi ili fer vrijednost umanjena za troškove prodaje, ovisno o tome koja je viša. U procjenjivanju vrijednosti u upotrebi, sadašnja vrijednost procijenjenih budućih novčanih tokova izračunava se upotrebom diskontne stope prije opozivanja koja odražava procjenu vremenske vrijednosti novca na tržištu i rizik specifičan za tu imovinu.

Umanjenja vrijednosti priznata u prethodnim razdobljima provjeravaju se na svaki datum bilance kako bi se utvrdila mogućnost da su se gubici smanjili ili da više ne postoje. Gubitak od umanjenja vrijednosti se smanjuje najviše do iznosa koji ne prelazi knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena, uzimajući u obzir amortizaciju, da gubitak od umanjenja vrijednosti nije bio priznat.

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

**2.4 Financijski instrumenti**

**2.4.1 Financijska imovina**

**Priznavanje i početno mjerenje**

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

**Klasifikacija i naknadno mjerenje**

Pri početnom priznavanju, financijska se imovina klasificira kao ona koja se mjeri po:

- amortiziranom trošku;
- FVOSD (fer vrijednost kroz ostalu sveobuhvatnu dobit) – dužnička ulaganja;
- FVOSD – ulaganje u vlasničke instrumente;
- ili FVRDG (fer vrijednost kroz račun dobiti i gubitka).

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

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

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

Sva financijska imovina koja nije klasificirana kao financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku ili po FVOSD kako je gore opisano, mjeri se po FVRDG. Prilikom početnog priznavanja Društvo može neopozivo klasificirati financijsku imovinu koja inače ispunjava zahtjeve za mjerenje po amortiziranom trošku ili po FVOSD kao imovinu mjerenu po FVRDG ukoliko takvo klasificiranje eliminira ili značajno smanjuje računovodstvenu neusklađenost koja bi inače nastala. Zajmovi i potraživanja koji čine glavninu financijske imovine Društva drže se u sklopu poslovnog modela za držanje do naplate.

*Procjena predstavljaju li ugovoreni novčani tokovi isključivo otplate glavnice i kamate*

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

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

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

**2.4 Financijski instrumenti (nastavak)**

**2.4.1 Financijska imovina (nastavak)**

*Naknadno mjerenje te priznavanje dobitaka i gubitaka*

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

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

**Prestanak priznavanja**

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

**2.4.2 Financijske obveze**

**Priznavanje i početno mjerenje**

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

**Klasifikacija i naknadno mjerenje**

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

**Prestanak priznavanja**

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

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

**2.4 Financijski instrumenti (nastavak)**

**2.4.3 Netiranje**

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

**2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine**

**Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti**

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

- Potraživanja i ostala potraživanja;
- Dani zajmovi.

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

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

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

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

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

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

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

**Mjerenje očekivanih kreditnih gubitaka**

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

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

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

**2.4 Financijski instrumenti (nastavak)**

**2.4.4 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine (nastavak)**

**Kreditno umanjena financijska imovina**

Na svaki datum izvještavanja Društvo procjenjuje ukoliko postoje osnove za kreditno umanjenje financijske imovine. Financijska imovina kreditno je umanjena kada nastane jedan ili više događaja koji imaju štetan utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od te financijske imovine.

Primjeri dokaza da je potrebno kreditno umanjenje financijske imovine uključuju sljedeće:

- značajne financijske poteškoće dužnika ili izdavatelja;
- kršenje ugovora kao što je kašnjenje u plaćanju obveza;
- vjerojatnost da će dužnik ući u stečaj ili drugu oblik financijske reorganizacije; ili
- nestanak aktivnog tržišta za određenu vrijednosnicu uslijed financijskih poteškoća.

**Prezentacija očekivanih kreditnih gubitaka u izvještaju o financijskom položaju**

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

**Otpis financijske imovine**

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

**2.5 Zalihe**

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

**2.6 Potraživanja od kupaca**

Potraživanja od kupaca su iznosi koji se odnose na prodane usluge obavljene u redovnom poslovanju. Ako se naplata očekuje unutar godine dana, potraživanje se prikazuje unutar kratkotrajne imovine, a ako ne, onda se potraživanje prikazuje unutar dugotrajne imovine. Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku uporabom metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti.

**2.7 Novac i novčani ekvivalenti**

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

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

**2.8 Najmovi**

Društvo je primijenilo MSFI 16 Najmovi koristeći modificirani retroaktivni pristup, usporedni podaci nisu prepravljani te su i dalje prikazani u okviru MRS 17 i IFRIC 4. Pojediniosti o računovodstvenim politikama u skladu s MRS 17 i IFRIC 4 objavljuju se posebno.

**Politika primjenjiva od 1. siječnja 2017. godine**

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

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

*i. Kao najmoprimac*

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

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

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

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 radi određene prilagodbe koje odražavaju uvijete iz najma i vrste unajmljene imovine.

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

**2.8 Najmovi (nastavak)**

**Politika primjenjiva od 1. siječnja 2017. godine (nastavak)**

**i. Kao najmoprimalac (nastavak)**

Plaćanja najmova uključena u mjerenje obveze po najmu uključuju slijedeće

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

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

**Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti**

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

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

**2.9 Dionički kapital**

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



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

**2.10 Obveze prema dobavljačima**

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

**2.11 Primanja zaposlenih**

*(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

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

*(b) Otpremnine*

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

*(c) Kratkoročna primanja zaposlenih*

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

**2.12 Rezerviranja**

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

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

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

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

**2.13 Priznavanje prihoda**

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

(a) Prihodi od usluga

Društvo ostvaruje prihod prvenstveno od usluga smještaja. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over time“).

(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.

Prihodi se priznaju u trenutku kada su usluge izvršene („point in time“).

***Ugovorene obveze i politike priznavanja prihoda***

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

**2.14 Zarada po dionici**

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

**2.15 Porez na dodanu vrijednost**

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

**2.16 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

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

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

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

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

**2.17 Prva primjena novih standarda koje su na snazi od 1. siječnja 2017. godine**

***MSFI 16 Najmovi***

MSFI 16 uvodi jedinstveni, obračunski, bilančni model najma za najmodavce. Najmoprimac priznaje imovinu prava korištenja koja predstavlja njegovo pravo na korištenje imovine i obveze zakupa koji predstavljaju njezinu obvezu plaćanja zakupa. Postoje izuzeća od priznavanja za kratkoročne najmove i najmove predmeta male vrijednosti. Zakupci i dalje klasificiraju najmove kao financijske ili operativne najmove.

MSFI 16 zamjenjuje postojeće smjernice o najmu, uključujući MRS 17 Najmovi, IFRIC 4 Utvrđivanje sadrži li aranžman najam, operativni najmovi SIC-15 - poticaji i SIC-27 procjena supstancije transakcija koje uključuju pravni oblik zakupa.

Društvo je razmotrilo usvajanje MSFI-ja 16 i zaključilo da taj standard ima minimalan utjecaj na financijske izvještaje Društva.

**2.18 Objavljeni standardi koji još nisu usvojeni**

***Ostali standardi***

Za sljedeće izmjene standarda i interpretacija ne očekuje se da će imati značajan utjecaj na nekonsolidirane financijske izvještaje Društva:

- Izmjene u referencama konceptijskog okvira MSFI standarda;
- Definicija poslovne djelatnosti (Izmjene MSFI 3);
- Definicija materijalnosti (Izmjene MRS 1 i MRS 8);
- MSFI 17 Ugovori o osiguranju.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika**

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

Računovodstvene politike za financijske instrumente se primjenjuju kako slijedi:

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
<i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i>				
Potraživanja od kupaca	528	559	492	303
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	3.200	7.500	8.300	3.000
Novac i novačni ekvivalenti	6.036	1.095	957	3.504
	<b>9.764</b>	<b>9.154</b>	<b>9.749</b>	<b>6.807</b>
<i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i>				
Obveze prema dobavljačima	240	889	913	251
Obveze po depozitima	3.127	-	1.482	120
Obveze prema povezanim osobama	2.313	2.274	3.132	3.575
Obveza za isplatu dividende	18	-	-	-
Obveze prema zaposlenima	748	529	436	412
Ostale kratkoročne obveze	107	252	33	10
Obveze po kreditima	8.385	26.844	40.165	53.019
Odgodeno plaćanje troškova i prihod buduć	3.443	1.617	1.621	596
	<b>18.381</b>	<b>32.405</b>	<b>47.782</b>	<b>57.983</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(a) Tržišni rizik**

*(i) Valutni rizik*

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

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

Na dan 31. prosinca 2019. godine, kada bi euro oslabio/ojačao za 1% u odnosu na kunu (2018.: 1%), a pod pretpostavkom da se ostale varijable ne promijene, neto dobit Društva za godinu bila bi za 904 tisuće kuna viša/niža (2018.: 2.182 tisuće kuna viša/niža, 2017.: 2.097 tisuća kuna viša/niža), uglavnom kao rezultat pozitivnih/ negativnih tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Tečaj eura na dan 31. prosinca 2019. godine bio je 7,442580 (2018.: 7,417575 kuna, 2017.: 7,513648 kuna).

*(ii) Cjenovni rizik*

Na dan 31. prosinca 2019. godine Društvo ne posjeduju vlasničke vrijednosnice i nije izloženo cjenovnom riziku. Društvo nije izloženo riziku promjena cijena roba.

**(b) Kreditni rizik**

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

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

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Potraživanja od kupaca	528	559	492	303
Dani zajmovi i pozajmice	3.200	7.500	8.300	3.000
Novac i novačni ekvivalenti	6.036	1.095	957	3.504
<b>Ukupno</b>	<b>9.764</b>	<b>9.154</b>	<b>9.749</b>	<b>6.807</b>

Izloženost kreditnom riziku za potraživanja od kupaca i ugovorne imovine prema geografskim regijama bila je sljedeća:

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Hrvatska	3.618	7.766	8.442	3.273
Švicarska	103	-	-	-
Njemačka	7	-	115	-
Turska	-	248	-	-
Ostalo	-	45	235	30
	<b>3.728</b>	<b>8.059</b>	<b>8.792</b>	<b>3.303</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

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

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

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Povezana poduzeća - Društva s ograničenom odgovornošću	3.535	7.975	8.358	3.027
Kartične kuće	83	68	54	52
Turističke agencije	110	13	-	-
Ostalo	-	3	380	224
	<b>3.728</b>	<b>8.059</b>	<b>8.792</b>	<b>3.303</b>

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
<b>Dani krediti</b>				
Nedospjeli i neispravljeni	3.200	7.500	8.300	3.000
	<b>3.200</b>	<b>7.500</b>	<b>8.300</b>	<b>3.000</b>
<b>Potraživanja od kupaca</b>				
Nedospjela i neispravljena	70	98	33	91
Dospjela, ali neispravljena	458	461	459	212
Dospjela i ispravljena	-	-	-	-
Ispravak vrijednosti	-	-	-	-
	<b>528</b>	<b>559</b>	<b>492</b>	<b>303</b>

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

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

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

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

Dospjela, a ne umanjena na datum izvještavanja imaju dospjeća kako slijedi:

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>	<b>1. siječnja 2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Do 1-og mjeseca	30	53	20	11
1 do 3 mjeseca	126	36	389	16
3 do 6 mjeseci	17	81	50	185
6 do 12 mjeseci	-	291	-	-
Više od 12 mjeseci	285	-	-	-
	<b>458</b>	<b>461</b>	<b>459</b>	<b>212</b>

**(c) Rizik likvidnosti**

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

Ukupna novčana sredstva dostupna na dan 31. prosinca 2019. godine iznose oko 6 milijuna kuna čime kratkoročni neto novčani deficit iznosi oko 3,6 milijuna kuna. Kako bi zadovoljilo kratkoročne potrebe za financiranjem, Društvo ima ugovorenu kreditnu liniju u iznosu od 3 milijuna kuna kod ugledne banke u Hrvatskoj, koja se po potrebi može aktivirati. Nakon lipnja očekuje se porast novčanih priljeva od gostiju hotela. Tada će se primljeni kredit u cijelosti otplatiti, oslobađajući dodatnih 8 milijuna kuna gotovine u 2021. godini. Navedeno isključuje potencijalni utjecaj ekstremnih okolnosti koje se ne mogu razumno predvidjeti, poput prirodnih katastrofa. Za vezane događaje koji utječu na likvidnost, pogledati bilješku o *Događajima nakon datuma bilance - Koronavirus nakon 31. prosinca 2019. godine*.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(b) Rizik likvidnosti (nastavak)**

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

na dan 31. prosinca 2019.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>								
Potraživanja od kupaca	528	528	91	103	334	-	-	-
	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>334</b>	-	-	-
<b>Kamatonosna imovina</b>								
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	3.200	3.309	-	-	-	3.309	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	6.036	6.036	6.036	-	-	-	-	-
	<b>9.236</b>	<b>9.345</b>	<b>6.036</b>	-	-	<b>3.309</b>	-	-
	<b>9.764</b>	<b>9.873</b>	<b>6.127</b>	<b>103</b>	<b>334</b>	<b>3.309</b>	-	-

na dan 31. prosinca 2019.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>								
Obveze prema dobavljačima	240	240	240	-	-	-	-	-
Obveze po depozitima	3.127	3.127	-	3.127	-	-	-	-
Obveze prema povezanim osobama	2.313	2.313	-	-	2.313	-	-	-
Obveza za isplatu dividende	18	18	18	-	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenima	748	748	748	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	107	107	107	-	-	-	-	-
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	3.443	3.443	410	-	3.033	-	-	-
	<b>9.996</b>	<b>9.996</b>	<b>1.523</b>	<b>3.127</b>	<b>5.346</b>	-	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>								
Obveze po kreditima	8.385	8.151	2.461	2.461	2.723	506	-	-
	<b>8.385</b>	<b>8.151</b>	<b>2.461</b>	<b>2.461</b>	<b>2.723</b>	<b>506</b>	-	-
	<b>18.381</b>	<b>18.147</b>	<b>3.984</b>	<b>5.588</b>	<b>8.069</b>	<b>506</b>	-	-



**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(b) Rizik likvidnosti (nastavak)**

<i>na dan 31. prosinca 2018.</i> <i>(u tisućama kuna)</i>	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>								
Potraživanja od kupaca	559	559	559	-	-	-	-	-
	<b>559</b>	<b>559</b>	<b>559</b>	-	-	-	-	-
<b>Kamatonosna imovina</b>								
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	7.500	7.722	5.074	-	-	2.648	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	1.095	1.095	1.095	-	-	-	-	-
	<b>8.595</b>	<b>8.817</b>	<b>6.169</b>	-	-	<b>2.648</b>	-	-
	<b>9.154</b>	<b>9.376</b>	<b>6.728</b>	-	-	<b>2.648</b>	-	-
<i>na dan 31. prosinca 2018.</i> <i>(u tisućama kuna)</i>								
	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>								
Obveze prema dobavljačima	889	889	889	-	-	-	-	-
Obveze prema povezanim osobama	2.274	2.274	-	-	2.274	-	-	-
Obveza za isplatu dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenima	529	529	529	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	252	252	252	-	-	-	-	-
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	1.617	1.617	474	-	1.143	-	-	-
	<b>5.561</b>	<b>5.561</b>	<b>2.144</b>	-	<b>3.417</b>	-	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>								
Obveze po kreditima	26.844	27.718	3.495	3.495	12.713	7.592	423	-
	<b>26.844</b>	<b>27.718</b>	<b>3.495</b>	<b>3.495</b>	<b>12.713</b>	<b>7.592</b>	<b>423</b>	-
	<b>32.405</b>	<b>33.279</b>	<b>5.639</b>	<b>3.495</b>	<b>16.130</b>	<b>7.592</b>	<b>423</b>	-

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

**BILJEŠKA 3 - UPRAVLJANJE FINANIJSKIM RIZIKOM (nastavak)**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

**(b) Rizik likvidnosti (nastavak)**

na dan 31. prosinca 2017.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Imovina koja ne nosi kamatu</b>								
Potraživanja od kupaca	492	492	492	-	-	-	-	-
	<b>492</b>	<b>492</b>	<b>492</b>	-	-	-	-	-
<b>Kamatonosna imovina</b>								
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	8.300	8.678	-	-	8.678	-	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	957	957	957	-	-	-	-	-
	<b>9.257</b>	<b>9.635</b>	<b>957</b>	-	<b>8.678</b>	-	-	-
	<b>9.749</b>	<b>10.127</b>	<b>1.449</b>	-	<b>8.678</b>	-	-	-

na dan 31. prosinca 2017.  
(u tisućama kuna)

	Neto knjigovodstvena vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	3 mjeseca ili manje	3-6 mjeseci	6-12 mjeseci	1-2 godine	2-5 godina	Preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>								
Obveze prema dobavljačima	913	913	913	-	-	-	-	-
Obveze po depozitima	1.482	1.482	-	1.482	-	-	-	-
Obveze prema povezanim osobama	3.132	3.132	-	-	3.132	-	-	-
Obveza za isplatu dividende	-	-	-	-	-	-	-	-
Obveze prema zaposlenima	436	436	436	-	-	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	33	33	33	-	-	-	-	-
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	1.621	1.621	419	-	1.202	-	-	-
	<b>7.617</b>	<b>7.617</b>	<b>1.801</b>	<b>1.482</b>	<b>4.334</b>	-	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>								
Obveze po kreditima	40.165	42.432	3.676	3.676	9.056	17.905	8.119	-
	<b>40.165</b>	<b>42.432</b>	<b>3.676</b>	<b>3.676</b>	<b>9.056</b>	<b>17.905</b>	<b>8.119</b>	-
	<b>47.782</b>	<b>50.049</b>	<b>5.477</b>	<b>5.158</b>	<b>13.390</b>	<b>17.905</b>	<b>8.119</b>	-

**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.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE**

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

*(a) Procijenjeni vijek upotrebe dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine*

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa. Tijekom 2019., 2018. i 2017. godine nije bilo promjene u amortizacijskim stopama u odnosu na prethodnu godinu.

*(b) Nadoknadivost nekretnina, postrojenja i opreme*

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

*(c) Rezerviranja za sudske sporove*

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

*(d) Izvještavanje po segmentima*

Društvo smatra da postoji jedan operativni segment poslovanja a koji se odnosi na pružanje usluge smještaja u turističkom objektu u Dubrovniku u Hrvatskoj. Uprava ocjenjuje i analizira poslovanje na razini cijelog Društva te stoga u sklopu ovih financijskih izvještaja ne prikazuje poslovanje po segmentima. Društvo upravlja turističkim objektima isključivo u Hrvatskoj na jednom mjestu, Dubrovniku.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI**

*Izvori prihoda*

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

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Prihod od smještaja	43.922	40.076	38.682
Prihodi od hrane i pića	10.884	9.851	10.069
Prihodi od spa centra	1.083	878	874
Ostale usluge	1.713	1.599	1.565
	<b><u>57.602</u></b>	<b><u>52.404</u></b>	<b><u>51.190</u></b>

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

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b><u>'000 HRK</u></b>	<b><u>'000 HRK</u></b>	<b><u>'000 HRK</u></b>
Domaći gosti	689	817	1.162
Inozemni gosti	43.233	39.259	37.520
	<b><u>43.922</u></b>	<b><u>40.076</u></b>	<b><u>38.682</u></b>

<b>Inozemni gosti</b>	<b>2019.</b>		<b>2018.</b>		<b>2017.</b>	
	<b><u>'000 HRK</u></b>	<b>%</b>	<b><u>'000 HRK</u></b>	<b>%</b>	<b><u>'000 HRK</u></b>	<b>%</b>
Amerika	19.804	46%	15.799	40%	14.214	38%
Ujedinjeno Kraljevstvo	7.229	17%	7.843	20%	7.711	21%
Francuska	1.672	4%	840	2%	983	3%
Australija	1.305	3%	1.139	3%	1.349	4%
Kanada	1.040	2%	863	2%	136	0%
Njemacka	1.296	3%	2.600	7%	2.480	7%
Brazil	867	2%	474	1%	624	2%
Ostali	10.020	23%	9.701	25%	10.022	25%
	<b><u>43.233</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>39.259</u></b>	<b>100%</b>	<b><u>37.519</u></b>	<b>100%</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 5 -POSLOVNI PRIHODI (nastavak)**

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

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
<b><i>Prihodi od hotelske djelatnosti</i></b>			
Individualni gosti	37.129	35.404	31.330
Grupe	5.063	2.984	3.942
Alotmani	1.730	1.688	3.410
	<u>43.922</u>	<u>40.076</u>	<u>38.682</u>
<b><i>Prihodi iz ostalih djelatnosti</i></b>			
Prihodi od hrane i pića - pansion dorucak	2.351	2.216	2.431
Prihodi od hrane i pića - à la carte	8.533	7.635	7.638
Prihodi od usluga gostima	1.713	1.599	1.565
Prihodi od spa centra	1.083	878	874
	<u>13.680</u>	<u>12.328</u>	<u>12.508</u>
<b><i>Ukupno prihodi od prodaje</i></b>	<b><u>57.602</u></b>	<b><u>52.404</u></b>	<b><u>51.190</u></b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 6 – TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA**

<b>Troškovi sirovina i materijala</b>	<b>2019.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2018.</b> <b>'000 HRK</b>	<b>2017.</b> <b>'000 HRK</b>
Troškovi hrane i pića	2.733	3.006	2.873
Električna energija	803	824	722
Plin i gorivo	246	218	233
Utrošeni materijal	<u>1.271</u>	<u>1.096</u>	<u>1.339</u>
	<b><u>5.053</u></b>	<b><u>5.144</u></b>	<b><u>5.167</u></b>
<b>Ostali vanjski troškovi</b>			
Troškovi upravljanja	3.026	2.819	3.218
Marketing	1.921	2.767	3.841
Održavanje	1.474	1.024	753
Profesionalne usluge	449	825	72
Komunalne usluge i naknade	904	914	822
Intelektualne usluge	716	392	653
Troškovi koncesija	45	82	-
Troškovi usluga prijevoza, telefona i pošte	142	183	111
Troškovi zakupnina	82	47	147
Ostale vanjske usluge	<u>256</u>	<u>145</u>	<u>568</u>
	<b><u>9.015</u></b>	<b><u>9.198</u></b>	<b><u>10.185</u></b>

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 7 – TROŠKOVI OSOBLJA**

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Bruto plaće i nadnice	12.229	12.049	10.457
Doprinosi na plaće	1.884	2.012	1.724
	<u><b>14.113</b></u>	<u><b>14.061</b></u>	<u><b>12.181</b></u>

Troškovi osoblja u 2019. godini uključuju 2.386 tisuće kuna (2018.: 2.324 tisuće kuna, 2017.: 2.008 tisuća kuna) obveznih doprinosa za mirovinsko osiguranje.

Prosječan broj zaposlenih u 2019. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 79 (2018.: 75, 2017.:71).

**BILJEŠKA 8 – OSTALI TROŠKOVI**

	<b>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>	<b>'000 HRK</b>
Agencijske provizije	2.455	2.256	3.096
Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica	772	775	791
Naknada troškova zaposlenima	1.221	1.456	522
Reprezentacija	351	380	439
Članarine, doprinosi i porezi	109	312	415
Premije osiguranja	325	319	349
Troškovi rezerviranja	-	-	60
Ostali troškovi	733	677	348
	<u><b>5.966</b></u>	<u><b>6.175</b></u>	<u><b>6.020</b></u>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 9 – NETO FINANCIJSKI PRIHODI/(RASHODI)**

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Financijski prihodi</b>			
Prihod od kamata	136	274	78
Pozitivne tečajne razlike	166	809	1.351
	<u>302</u>	<u>1.083</u>	<u>1.429</u>
<b>Financijski rashodi</b>			
Troškovi kamata	1.020	1.854	1.987
Negativne tečajne razlike	346	420	952
	<u>1.366</u>	<u>2.274</u>	<u>2.939</u>
<b>Neto financijski rashodi</b>	<u>(1.064)</u>	<u>(1.191)</u>	<u>(1.510)</u>

**BILJEŠKA 10 – POREZ NA DOBIT**

Usklada poreza na dobit:

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Gubitak prije poreza</b>	<u>15.029</u>	<u>8.171</u>	<u>7.606</u>
Porezna korist po stopi od 18%	2.705	1.471	1.369
Porezno nepriznati troškovi	135	90	47
Neoporezivi prihodi	(23)	(15)	(2)
<b>Porez na dobit</b>	<u>2.817</u>	<u>1.546</u>	<u>1.414</u>
<i>Efektivna stopa</i>	19%	19%	19%

**BILJEŠKA 11 – ZARADA PO DIONICI U KUNAMA - osnovna i razrijeđena**

**Osnovna zarada po dionici**

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.

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
Dobit za godinu (u tisućama kuna)	<u>12.212</u>	<u>6.625</u>	<u>6.192</u>
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovna i razrijeđena)	830.019	830.019	830.019
<b>Zarada po dionici (osnovna i razrijeđena) (u kunama)</b>	<u>14,71</u>	<u>7,98</u>	<u>7,46</u>



**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 12 – NEMATERIJALNA IMOVINA**

	<b>Software</b> <b>'000 HRK</b>
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>	
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>192</u>
Povećanja	461
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>653</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<u>653</u>
Povećanja	367
Transfer	53
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>1.073</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	<u>1.073</u>
Povećanja	55
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>1.128</u>
<b>AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI</b>	
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>192</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>192</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<u>192</u>
Amortizacija tijekom godine	106
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>298</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	<u>298</u>
Amortizacija tijekom godine	148
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>446</u>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>	
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>-</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>461</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>775</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>682</u>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

**BILJEŠKA 13 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA**

	Zemljište '000 HRK	Građevinski objekti '000 HRK	Postrojenja i oprema '000 HRK	Imovina u pripremi i dani pre dujmovi '000 HRK	Ukupno '000 HRK
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>					
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>10.083</u>	<u>137.238</u>	<u>24.241</u>	<u>-</u>	<u>171.562</u>
Povećanja	-	4	1.001	470	1.475
Transfer	-	447	7	(454)	-
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>10.083</u>	<u>137.689</u>	<u>25.249</u>	<u>16</u>	<u>173.037</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<u>10.083</u>	<u>137.689</u>	<u>25.249</u>	<u>16</u>	<u>173.037</u>
Povećanja	-	396	397	784	1.577
Transfer	-	-	-	(53)	(53)
Otuđenja	-	-	(463)	-	(463)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>10.083</u>	<u>138.085</u>	<u>25.183</u>	<u>747</u>	<u>174.098</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	<u>10.083</u>	<u>138.085</u>	<u>25.183</u>	<u>747</u>	<u>174.098</u>
Povećanja	-	823	331	418	1.572
Transfer	-	56	11	(67)	-
Otuđenja	-	-	(596)	-	(596)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>10.083</u>	<u>138.964</u>	<u>24.929</u>	<u>1.098</u>	<u>175.074</u>
<b>AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI</b>					
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>-</u>	<u>21.767</u>	<u>12.961</u>	<u>-</u>	<u>34.728</u>
Amortizacija tijekom godine	-	5.513	3.522	-	9.035
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>-</u>	<u>27.280</u>	<u>16.483</u>	<u>-</u>	<u>43.763</u>
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<u>-</u>	<u>27.280</u>	<u>16.483</u>	<u>-</u>	<u>43.763</u>
Amortizacija tijekom godine	-	5.525	3.266	-	8.791
Otuđenja	-	-	(430)	-	(430)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>-</u>	<u>32.805</u>	<u>19.319</u>	<u>-</u>	<u>52.124</u>
Stanje dan 1. siječnja 2019	<u>-</u>	<u>32.805</u>	<u>19.319</u>	<u>-</u>	<u>52.124</u>
Amortizacija tijekom godine	-	5.603	2.128	-	7.731
Umanjenje vrijednosti	-	-	(549)	-	(549)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>-</u>	<u>38.408</u>	<u>20.898</u>	<u>-</u>	<u>59.306</u>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>					
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	<u>10.083</u>	<u>115.471</u>	<u>11.280</u>	<u>-</u>	<u>136.834</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	<u>10.083</u>	<u>110.409</u>	<u>8.766</u>	<u>16</u>	<u>129.274</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<u>10.083</u>	<u>105.280</u>	<u>5.864</u>	<u>747</u>	<u>121.974</u>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<u>10.083</u>	<u>100.556</u>	<u>4.031</u>	<u>1.098</u>	<u>115.768</u>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 13 – NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA (nastavak)**

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci *Obveze za kredite*.

Na dan 31. prosinca 2019. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 969 tisuća kuna, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro koje ne zadovoljavaju definiciju ulaganja u nekretnine. Prilikom mjerenja obveza za najam, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. siječnja 2017. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa iznosi 3% na unajmljenom pomorskom dobru i 4,92% na vozilima

**BILJEŠKA 14 – DANI ZAJMOVI I POZAJMICE**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
<b>Dani zajmovi pozajmice po amortiziranom trošku</b>				
Povezanim poduzećima	<u>3.200</u>	<u>7.500</u>	<u>8.300</u>	<u>3.000</u>

Na dan 31. prosinca 2019. godine dani krediti povezanom društvu Dogus Marina Hoteli d.o.o., Šibenik iznosili su 3,2 milijuna kuna (2018.: 7,5 milijuna kuna, 2017.: 8,3 milijuna kuna). Krediti su odobreni uz kamatnu stopu od 3,96% (2018.: 4,5%, 2017.: 4,97%) te je otplata dospjela tijekom 2019. godine

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

**BILJEŠKA 15 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
Potraživanja od kupaca	193	84	434	-
Potraživanja od kupaca unutar Grupe	335	475	58	463
Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja	-	-	-	(160)
	<u>528</u>	<u>559</u>	<u>492</u>	<u>303</u>
Potraživanja od države i državnih institucija	47	3	58	5
Ostala potraživanja	189	269	324	184
	<u>236</u>	<u>272</u>	<u>382</u>	<u>189</u>

**BILJEŠKA 16 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
Novac u banci	6.035	1.094	956	3.503
Novac u blagajni	1	1	1	1
	<u>6.036</u>	<u>1.095</u>	<u>957</u>	<u>3.504</u>

**BILJEŠKA 17 – KAPITAL I REZERVE**

**Temeljni kapital**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
Upisani kapital	83.002	83.002	83.002	83.002
Kapitalne pričuve	3.856	3.856	3.856	3.856
Zakonske pričuve	388	56	-	-
Ostale pričuve	372	372	372	372
Zadržani dobiti / (gubici)	15.425	7.695	1.126	(5.066)
	<u>103.043</u>	<u>94.981</u>	<u>88.356</u>	<u>82.164</u>

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2019. godine iznosi 83.002 tisuća kuna i sastoji se od 830.019 redovnih dionica nominalne vrijednosti 100 kuna po dionici.

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 17 – KAPITAL I REZERVE (nastavak)**

Zakonske pričuve formiraju se sukladno Zakonu o trgovačkim društvima, koji zahtjeva da se 5% dobiti za godinu prenese u ovu rezervu dok ona ne dosegne 5% izdanog temeljnog kapitala. Povećanje tokom godine predstavlja raspodjelu dobiti prošle godine. Ova pričuva nije raspodjeljiva.

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

Struktura dioničara je prikazana u sljedećoj tablici:

	<b>31. prosinca 2019. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2018. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2017. '000 HRK</b>
Martimus B.V.	51,00%	0,00%	0,00%
Dogus Croatia d.o.o.	38,60%	89,60%	89,60%
CERP / Republika Hrvatska	6,24%	6,24%	6,50%
Ostali	4,16%	4,16%	3,90%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

**BILJEŠKA 18 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE**

	<b>31. prosinca 2019. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2018. '000 HRK</b>	<b>31. prosinca 2017. '000 HRK</b>	<b>1. siječnja 2017. '000 HRK</b>
<b><i>Kratkoročne obveze iz poslovanja</i></b>				
Obveze prema dobavljačima	240	889	913	251
Obveze prema povezanim osobama	2.313	2.274	3.132	3.575
Obveze po depozitima	3.127	-	1.482	120
Obveze za porez na dobit	1.433	602	1.409	-
Obveze za predujmove	2.285	2.703	1.024	2.284
Obveze prema zaposlenima	748	529	436	412
Obveze za poreze, doprinose i	597	475	305	351
Obveza za isplatu dividende	18	-	-	-
Ostale kratkoročne obveze	107	252	33	10
	<b>10.868</b>	<b>7.724</b>	<b>8.734</b>	<b>7.003</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 19 – OBVEZE ZA KREDITE**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
<b>Dugoročne obveze</b>				
Hrvatska banka za obnovu i razvoj (i)	320	7.527	16.928	26.385
Kent banka (ii)	-	-	5.685	11.300
Kent banka revolving (iii)	-	-	2.000	-
Financijski najam - dugoročni dio	557	312	512	408
	<u>877</u>	<u>7.839</u>	<u>25.125</u>	<u>38.093</u>
<b>Kratkoročne obveze</b>				
Hrvatska banka za obnovu i razvoj (i)	7.232	9.184	9.303	9.358
Kent banka (ii)	-	5.612	5.548	5.448
Kent banka revolving (iii)	-	4.000	-	-
Ostalo	-	15	1	-
Financijski najam - kratkoročni dio	276	194	188	120
	<u>7.508</u>	<u>19.005</u>	<u>15.040</u>	<u>14.926</u>

- (i) Otplata je ugovorena kroz 32 tromjesečne rate uz kamatnu stopu od 4% godišnje do 31. prosinca 2020. godine i 30. lipnja 2021. godine. Kao sredstvo osiguranja upisana je hipoteka u korist banke nad nekretninama Društva.
- (ii) Otplata glavnice ugovorena je kroz 30 rata (sa dospeljem 31.5., 30.6., 31.7., 31.8., 30.9. i 31.10. svake godine) od kojih prva dospeljeva 2015. godine, dok posljednja dospeljeva 2019. godine. Ugovorena varijabilna kamatna stopa je 3-mjesečni Euribor + 5,5% godišnje.
- (iii) Revolving kredit za potrebne radnog kapitala.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 19 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)**

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

	<b>Obveze</b> <b>'000 HRK</b>
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2017.</b>	<b>53.019</b>
Primici od posudbi	2.000
Otplate posudbi	(14.614)
Otplate leasinga	(303)
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>	<b>(12.917)</b>
Utjecaji promjene tečaja	<b>63</b>
<b>Ostale promjene</b>	
Trošak kamata	1.987
Novčani izdaci za kamate	(1.987)
<b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b>	<b>-</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>40.165</b>
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2018.</b>	<b>40.165</b>
Primici od posudbi	2.000
Otplate posudbi	(14.648)
Otplate leasinga	(187)
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>	<b>(12.835)</b>
Utjecaji promjene tečaja	<b>(501)</b>
<b>Ostale promjene</b>	
Trošak kamata	1.854
Novčani izdaci za kamate	(1.839)
<b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b>	<b>15</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>26.844</b>
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2019.</b>	<b>26.844</b>
Primici od posudbi	-
Otplate posudbi	(19.095)
Otplate leasinga	(273)
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>	<b>(19.368)</b>
Utjecaji promjene tečaja	<b>752</b>
<b>Ostale promjene</b>	
Trošak kamata	1.020
Novčani izdaci za kamate	(863)
<b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b>	<b>157</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>8.385</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 20 – REZERVIRANJA**

	31. prosinca 2019. '000 HRK	31. prosinca 2018. '000 HRK	31. prosinca 2017. '000 HRK	1. siječnja 2017. '000 HRK
Rezerviranja za sudske sporove	<u>1.434</u>	<u>1.656</u>	<u>1.653</u>	<u>1.592</u>
	<b><u>1.434</u></b>	<b><u>1.656</u></b>	<b><u>1.653</u></b>	<b><u>1.592</u></b>

Društvo je branjenik u određenom broju sudskih sporova. Temeljem najbolje procjene Uprave i pravnih savjetnika Društva napravljena je rezervacija za sudske sporove za koje je vjerojatno da će rezultirati gubitkom za Društvo.

**BILJEŠKA 21 – ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA**

	Obračunati troškovi '000 HRK	Neiskorišteni godišnji odmor '000 HRK	Ukupno '000 HRK
<b>Na dan 1. siječnja 2017.</b>	<b>68</b>	<b>528</b>	<b>596</b>
Nastalo u razdoblju	1.202	419	1.621
Ukinuto u razdoblju	<u>(68)</u>	<u>(528)</u>	<u>(596)</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b><u>1.202</u></b>	<b><u>419</u></b>	<b><u>1.621</u></b>
<b>Na dan 1. siječnja 2018.</b>	<b>1.202</b>	<b>419</b>	<b>1.621</b>
Nastalo u razdoblju	1.143	474	1.617
Ukinuto u razdoblju	<u>(1.202)</u>	<u>(419)</u>	<u>(1.621)</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b><u>1.143</u></b>	<b><u>474</u></b>	<b><u>1.617</u></b>
<b>Na dan 1. siječnja 2019.</b>	<b>1.143</b>	<b>474</b>	<b>1.617</b>
Nastalo u razdoblju	3.220	410	3.630
Ukinuto u razdoblju	<u>(1.330)</u>	<u>(474)</u>	<u>(1.804)</u>
<b>Na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b><u>3.033</u></b>	<b><u>410</u></b>	<b><u>3.443</u></b>

Na dan 31. prosinca 2019. godine odgođeno plaćanje troškova uključuje 3.026 tisuća kuna (2018. : 1.120 tisuća kuna, 2017: 1.157 tisuća kuna) troškova naknada za upravljanje kao što je prikazano u bilješci *Troškovi materijala i usluga*.



## **BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE**

### ***22.1 Koncesija na pomorskom dobru – pravo korištenja***

Dio zemljišta koje Društvo koristi nalazi se u neposrednoj blizini obale i prema državnim institucijama čini pomorsko dobro. Proces za dobivanjem koncesijskog odobrenja za korištenje ovog pomorskog dobra finaliziran je tijekom srpnja 2018. godine te je rezultirao budućim ugovornim obvezama u vidu plaćanja fiksnog i varijabilnog iznosa. Varijabilni iznos prikazan je u bilješci Troškovi materijala i usluga.

### ***22.2 Izdane garancije***

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

Društvo je izdalo nekoliko garancija i drugih sredstva osiguranja bankama i dobavljačima u svoje ime ili u ime povezanih osoba u ukupnom iznosu od 0,6 milijuna eura (31. prosinca 2018.: 4,4 milijuna eura, 31. prosinca 2017.: 3,4 milijuna eura).

Nadalje, na dan 31. prosinca 2018. godine Društvo je bilo jamac platac prema bankovnom ugovoru o kreditu povezane strane, koji je krajem siječnja 2019. godine u potpunosti podmiren od povezane strane te je navedeno jamstvo time isteklo.

### ***22.3 Ugovorne obveze***

#### *Najam*

Na dan 31. prosinca 2019. godine ugovorne obveze Društva koje se odnose na ugovore o najmu (uključujući kamate) iznosile su 993 tisuća kuna (31. prosinca 2018.: 534 tisuća kuna, 31. prosinca 2017.: 756 tisuća kuna).

#### *Naknada za upravljanje*

U siječnju 2017. godine Društvo je potpisalo ugovor o usluzi upravljanja s Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. gdje se naknada određuje na tri razine. Osnovna naknada za uslugu određena je kao 5% neto poslovnih prihoda, poticajna naknada koja se računa kao postotak prilagođene bruto operativne dobiti te tehnička naknada koje se računa kao postotak kapitalnih izdataka i nabavke osnovnih sredstava. Tijekom 2018. godine potpisan je aneks originalnom ugovoru pri čemu se osnovna naknada smanjuje za 25%.

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 22 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE (nastavak)**

**22.3 Ugovorne obveze (nastavak)**

*Naknade za marketing i usluge*

Do 2019. godine Društvo je imalo na snazi sporazume o marketingu i pružanju usluga s Dogus Otel Isletmeciligi ve Yonetim Hizmetleri A.S. za pružanje usluga promocije, oglašavanja i marketinga koje će se provoditi širom svijeta, te Dogus Otel Yatirimlari ve Turizm A.S.to također pruža savjetodavne usluge u pogledu upravljanja pravnim i administrativnim procesima, određivanja strateškog cilja, plana ulaganja i upravljanja rizikom. Oba ugovora više ne vrijede od 2019. godine i ne očekuju se daljnji troškovi.

**22.4 Sudski sporovi**

Društvo je tuženik u određenom broju sudskih sporova. Temeljem pravnih savjeta napravljena je rezervacija, koju Društvo smatra razumnom i dostatnom u ovim okolnostima. Društvo je branjenik u određenom broju ostalih sudskih sporova. Za ove sporove nije priznata rezervacija u financijskim izvještajima, budući da Uprava i pravni savjetnici smatraju da nije vjerojatno da će navedeni sporovi rezultirati gubitkom za Društvo.

**BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

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>2019.</b>	<b>2018.</b>	<b>2017.</b>
	<b>'000 kn</b>	<b>'000 kn</b>	<b>'000 kn</b>
<b>Prihodi</b>			
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	136	244	78
Antur	1	230	28
Dogus Otel I	11	151	-
	<b>148</b>	<b>625</b>	<b>106</b>
<b>Troškovi</b>			
Dogus Otel I. (troškovi upravljanja)	3.538	5.027	6.037
Antur	29	24	74
Marina Dalmacija d.o.o.	4	13	37
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	21	-	4
Mercati	-	-	5
Dogus Croatia d.o.o.	62	172	51
	<b>3.654</b>	<b>5.236</b>	<b>6.208</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

**BILJEŠKA 23 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)**

	31. prosinca 2019. '000 kn	31. prosinca 2018. '000 kn	31. prosinca 2017. '000 kn
<b>Potraživanja</b>			
Dogus Marina Hoteli d.o.o. - glavnica	3.200	7.500	8.300
Dogus Marina Hoteli d.o.o. - kamata	335	198	58
Dogus Otel I.	-	29	-
Antur	-	248	-
	<b>3.535</b>	<b>7.975</b>	<b>8.358</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Dogus Otel I. (troškovi upravljanja)	5.300	3.336	4.190
Antur	13	27	57
Dogus Croatia d.o.o.	3	22	5
Dogus Marina Hoteli d.o.o.	8	-	7
Marina Dalmacija d.o.o.	5	10	37
	<b>5.329</b>	<b>3.395</b>	<b>4.296</b>

**Ključno poslovodstvo**

Na dan 31. prosinca 2019. godine Upravu sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2017. i 2018.: 2 člana).

<i>(u tisućama kuna)</i>	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Primanja Uprave</b>			
Neto plaće	655	705	598
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	131	125	121
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	176	202	174
Porezi i prirezi iz plaća	285	343	287
	<b>1.247</b>	<b>1.375</b>	<b>1.180</b>

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

	2019. '000 HRK	2018. '000 HRK	2017. '000 HRK
<b>Primanja ključnog managementa</b>			
Neto plaće	948	901	814
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	295	274	240
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	244	237	206
Porezi i prirezi iz plaća	232	206	117
	<b>1.719</b>	<b>1.618</b>	<b>1.377</b>

Nadzorni odbor nije primio naknadu za svoje usluge.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 24 – PRVA PRIMJENA MSFI**

Kao što je navedeno u bilješci Sažetak značajnih računovodstvenih politika, ovi financijski izvještaji su pripremljeni u skladu s MSFI-jevima koje je usvojila Europska unija. Računovodstvene politike navedene u bilješci Sažetak značajnih računovodstvenih politika primijenjene su u pripremi financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2017., 31. prosinca 2018. i 31. prosinca 2019. godine.

Društvo je od 1. siječnja 2017. godine usvojilo Međunarodne standarde financijskog izvještavanja. Financijski izvještaji za godinu koja je završila 31. prosinca 2016. godine pripremani su u skladu sa Hrvatskim standardima financijskoga izvještavanja („HSFI“).

Objašnjenje utjecaja reklasifikacija u izvještaju o financijskom položaju, sveobuhvatnoj dobiti, promjenama glavnice i novčanom toku s prvom primjenom MSFI-ja 1. siječnja 2017 godine je prikazana ispod:

- Unaprijed plaćeni troškovi u iznosu od 92 tisuća kuna prikazani kao zasebna stavka u HSFI-u reklasificirani su kao unaprijed plaćeni troškovi i obračunani prihod unutar kratkotrajne imovine u skladu s MSFI.
- Temeljni kapital u iznosu od 86.858 tisuća kuna prikazan u skladu s HSFI-om je reklasificiran kao temeljni kapital u iznosu od 83.002 tisuće kuna te kao kapitalne pričuve u iznosu od 4.228 tisuća kuna u skladu s MSFI
- Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja u iznosu od 596 tisuća kuna prikazani kao zasebna stavka u HSFI-u reklasificirani su kao odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja unutar kratkoročnih obveza prema MSFI.
- Prikazano unutar izvještaja o novčanom toku, promjene potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja u iznosu od 20 tisuća kuna klasificirane su iz neto novca iz poslovnih aktivnosti u primljene kamate unutar neto novčani izdataka iz investicijskih aktivnosti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

*Izdana nova jamstva*

U ožujku 2020. godine Društvo je postalo jamac platac za kredit od povezane strane i solidarno je i pojedinačno odgovorno za cjelokupni iznos u visini od 10.136 tisuća eura.

*Koronavirus nakon 31. prosinca 2019 godine*

Nakon 31. prosinca 2019. godine, u siječnju 2020. godine Svjetska zdravstvena organizacija („WHO“) proglasila je epidemiju novog koronavirusa (COVID-19) globalnom zdravstvenom opasnosti. Brzo širenje virusne epidemije predstavlja događaj u razini prirodne katastrofe s potencijalnim dalekosežnim posljedicama na razne industrije, osobito one vezane uz putovanja i turizam. Trenutno, glavne zemlje svijeta su ili uvele ili su u postupku uvođenja dalekosežnih karantena i zabrana putovanja te su putovanja općenito u doglednoj budućnosti snažno obeshrabrena. Oboje će se negativno odraziti na sposobnost Društva da ostvari prihode u predstojećoj turističkoj sezoni 2020. godine.

Uprava Društva očekuje kako će uspješno ublažiti negativne učinke ovih događaja pažljivim nadzorom knjige rezervacija za nadolazeću sezonu te prilagođavanjem cijena, strukture troškova i marketinške politike (sniženja cijena, preraspodjela marketinških aktivnosti u manje pogođene zemlje, itd.) uz odgađanje kapitalnih izdataka.

Na makro razini Vlade u Europi i širom svijeta interveniraju na do sada neviđenim razinama kako bi podržale društva pogođena epidemijom. Predložene mjere uključuju financijsku potporu društvima i zaposlenicima kao i porezne olakšice. Vlade su brzo reagirale na uvođenje novih krugova kvantitativnog ublažavanja i drugih paketa stimulacija. Banke i drugi zajmodavci pripremaju se za dodatnu podršku zajmoprimcima u obliku odgađanja plaćanja kamata i glavnica. Uprava je u redovnom kontaktu s zajmodavcima Društva te ih redovito informira o planiranim poslovnim rezultatima.

Trenutno širenje koronavirusa dovelo je do značajnog pada potražnje za svjetskim putovanjima i turizmom što je dovelo do pada rezervacija i otkazivanja hotelskog smještaja. Kako bi reagiralo na novonastalu situaciju, Društvo je razmotrilo razne mjere koje su navedene u nastavku.

Društvo je poduzelo opsežne korake kako bi ublažilo i umanjilo negativne učinke na poslovanje u 2020. godini. Tijekom preliminarnih analiza Društvo je zabilježilo inicijalni pad rezervacija od nekih 10% (uključujući i otkaze rezervacija), s trendom značajnog porasta u doglednoj budućnosti. Od budžetiranih novčanih priljeva za 2020. godinu. Društvo trenutno očekuje gubitak od nekih 60% novčanih priljeva budžetiranih za predsezonske mjesece (ožujak-lipanj) te nekih 40%-50% novčanih priljeva predviđenih za visoku sezonu (srpanj-kolovoz). Uprava vjeruje kako će se smanjenja novčanih priljeva smanjiti u postsezonskom razdoblju (rujan-studeni) kada se očekuje smirivanje virusne epidemije te Uprava očekuje da će izgubiti u prosjeku 20%-25% inicijalno budžetiranih priljeva u ta dva mjeseca. Ukupno, za 2020. godine može se očekivati kako će se novčani priljevi smanjiti za nekih 42%.

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINE KOJE SU ZAVRŠILE 31. PROSINCA 2019., 2018. i 2017.**

---

**BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE (nastavak)**

***Koronavirus nakon 31. prosinca 2019 godine (nastavak)***

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

- odgoditi ili otkazati sve nepotrebne radove na izgradnji i preuređenju hotela prije samog otvaranja hotela, u smislu kapitalnih izdataka i ostalih operativnih troškova (odgođeni seminari za edukaciju zaposlenika, ponovna procjena mjesečnih ugovora s kooperantima kako bi se prilagodila dinamika pružanja usluga prema potrebi umjesto standardnih mjesečnih plaćanja, pregovaranje s dobavljačima o nižim cijenama i pružateljima usluga);
- otvaranje hotela će se odgoditi za određeno razdoblje, ovisno o broju rezervacija gostiju, kako bi se optimizirale plaće i operativni troškovi;
- zapošljavanje sezonskih zaposlenika privremeno je obustavljeno zbog odgađanja otvaranja hotela te se razmatra smanjenje plaća zaposlenih u periodu do otvaranja hotela. Društvo prati državne mjere u vezi s očuvanjem radnih mjesta i ponovno će uspostaviti redovne uvjete čim to bude izvedivo;
- opsežnije marketinške kampanje u zemljama koje nisu ozbiljno pogođene pojavom koronavirusa;
- za značajne otkaze smještaja nude se alternativni datumi u post sezoni kako bi se zadržala već zaprimljena novčana sredstva te se dugogodišnjim poslovnim partnerima nudi mogućnost da svoje rezervacije prenesu na sljedeću godinu.

Na datum izvještavanja, kratkoročne obveze Društva premašuju kratkotrajnu imovinu za 11.096 tisuća kuna (31. prosinca 2018.: 18.273 tisuća kuna, 31. prosinca 2017.: 14.601 tisuća kuna).

Prema pesimističnom scenariju, Društvo očekuje kako će 2020. godinu završiti s novčanim deficitom od oko 1,7 milijuna eura. Ovisno o raznim mjerama za koje Društvo opravdano očekuje da će vjerovnici usvojiti, Uprava vjeruje kako će moći odgoditi otprilike 1,8 milijuna eura plaćanja kroz odgodu podmirivanja naknada za upravljanje, glavnice zajma i kamata te predujmova poreza na dobit. Imajući na umu da Društvo ima na raspolaganju dodatnu neiskorištenu kreditnu liniju u iznosu od nekih 0,4 milijuna eura, Uprava vjeruje kako će, čak i uz smanjenje predviđenih operativnih novčanih tokova, imati dovoljno sredstava za podmirivanje tekućih obveza kako dospijevaju.

Nadalje, kako je navedeno u odjeljku „Izdana nova jamstva“ ove bilješke te poslije datuma bilance, Društvo je postalo jamac platac za kredit od povezane strane i solidarno je i pojedinačno odgovorno za cjelokupni iznos u visini od 10.136 tisuća eura.

Bilo kakvi učinci rezerviranja za jamčeni iznos nisu uzeti u obzir pri izračunu neto novčanih tokova pošto Uprava razumije kako će povezano društvo, Dogus Marina Hoteli d.o.o., biti uspješno u pregovorima s bankom o uvjetima kredita te isti neće postati naplativ na zahtjev od strane banke. Ukoliko ovi pregovori ne budu uspješni, postoji mogućnost kako će Društvo imati dodatne obveze ukoliko se aktiviraju jamstva.

Trenutno se ne može predvidjeti krajnji ishod navedene situacije. Sukladno tome, postoji značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili uvjetima koji mogu stvoriti značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi poslovati po načelu vremenske neograničenosti poslovanja.