



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga

Ulica Franje Račkoga 6
10000 Zagreb

HANFA – Službeni registar propisanih informacija

Zagrebačka burza d.d.

Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb

HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija

Marulićev trg 6
10000 Zagreb

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

VILLA DUBROVNIK D.D.

KONSOLIDIRANI FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 3. KVARTAL

ZA RAZDOBLJE 01.01.2022. – 30.09.2022. GODINE

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300,
F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN:
HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT:
ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj:
HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev

Međuzvještće uprave za razdoblje 01.01.2022. do 30.09.2022. godine

Opći podaci

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. stekli dionice i postali većinski vlasnici društva Villa Dubrovnik d.d. (u nastavku „VD“) sa kontrolnim paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,14% dionica.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički “Grupa”), od datuma akvizicije do posljednjeg dana obračunskog razdoblja.

Villa Dubrovnik d.d. (u daljnjem tekstu VD)

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik 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.

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 30. rujna 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaho Bukovca 6.

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

Osnovna djelatnost VD je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Hotel VD 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.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2022. je sljedeća:

98,74% Erste d.o.o. u svoje ime a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,26% Ostali dioničari.

Dionice VD uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine VD je dobila odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica niti ih Društvo od ranije posjeduje.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

D Resort Šibenik d.o.o. (u daljnjem tekstu D Resort)

D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću, Obala Jerka Šižgorića 1, Šibenik upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru – stalna služba u Šibeniku, MBS: 100010327, PIN: 55920360113, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 31. srpnja 2007. godine.

Sjedište D Resort je u Šibeniku, Obala Jerka Šižgorića 1.

Od 10. kolovoza 2021. D Resort je u 100%-tnom vlasništvu VD.

Osnovna djelatnost D Resort je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

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

Temeljni kapital D Resort na dan 30.09.2022. iznosi 194.700.000,00 kuna.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2022. je sljedeća:

100% poslovnih udjela D Resort je u vlasništvu Ville Dubrovnik d.d.

Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju

Grupa je dovršila pripreme za sezonu te otvorila hotel VD 01. travnja 2022, dok je hotel D-Resort otvoren za goste 14. travnja 2022. Na temelju predsezonskih i rezultata glavne sezone, Grupa je ostvarila značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu, mjereno poslovnim prihodom, dok je neto dobit niža. Temeljni razlog za toliko visok rast poslovnih prihoda jest činjenica da je prethodne godine u periodu od 1.1. do 30.9. društvo D-resort d.o.o. bilo konsolidirano od 1. rujna 2021., iz čega proizlazi da je u usporednom razdoblju društvo D-resort d.o.o. bilo konsolidirano svega 1 mjesec, dok je u tekućem razdoblju bilo konsolidirano svih 9 mjeseci. Poslovni prihodi pokazuju nominalan rast sa 44,1 milijun kuna 2021., na 79,8 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2022. godine, ili 81 %. Kada se prihodi usporede pro forma (slučaj da je D-resort u 2021. godini bio konsolidiran svih 9 mjeseci) poslovni prihod rastao je sa 61,4 milijuna kuna na 79,8 milijuna kuna ili 30%. Usporedba neto dobiti nije relevantna radi knjiženja jednokratne dobiti u trećem kvartalu 2021. godine u iznosu 97,2 milijuna kuna, koja je proizišla iz povoljne kupnje, koja je privremeno iskazana do konačne korekcije na godišnjem izvještaju i konačne alokacije kupovne cijene (za detaljnije pojašnjenje pogledati ranije objavljeni izvještaj za treći kvartal 2021. godine).

Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije društvo ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u predsezoni i u glavnoj sezoni, nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Grupa je tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine ostvarila 79.769 tisuća kuna poslovnih prihoda što je 81% više u odnosu na isto razdoblje prošle godine (normaliziran prihod objašnjen u tekstu više). Povećanje prihoda u odnosu na isto razdoblje 2021. godine posljedica je, u najvećoj mjeri, normalizacije situacije s COVID-19 pandemijom i ukidanja većine povezanih ograničenja, što se reflektiralo najviše u travnju, svibnju i lipnju, u kojim mjesecima je ostvaren najznačajniji rast. Ostali mjeseci su također rasli sa poslovnim prihodima, ali po nižim stopama od drugog kvartala radi više baze u 2021. godini.

Ostvareno je 47.772 tisuća kuna poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 124%, uslijed povećanog obujma posla koji je posljedica većeg broja ostvarenih noćenja, kao i ranijeg otvaranja hotela u odnosu na prethodnu godinu. Dodatno, ovako visoko povećanje poslovnih rashoda posljedica je razlike u periodima konsolidacije D-resorta d.o.o. u 2022.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

i 2021. godini. Kada bi se rashodi usporedili na pro forma razini (slučaj da je D-resort u 2021. godini bio konsolidiran svih 9 mjeseci), poslovni rashodi rasli bi sa 33,5 milijuna kuna na 47,7 milijuna kuna ili 42%.

Amortizacija iznosi 14.938 tisuća kuna što je rast u odnosu na isti period prethodne godine za 145%. Navedeni rast je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa uslijed planirane renovacije hotela VD, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine koja se prilikom renovacije planira zamijeniti.

Financijski prihodi iznose 509 tisuća kuna, te se odnose na prihode od kamata i tečajnih razlika. Financijski rashodi iznose 2.202 tisuće kuna te su značajno veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, obzirom da D Resort nije bilo predmet konsolidacije u prvih osam mjeseci 2021. godine.

Dobit tekuće godine iznosi 15.364 tisuća kuna, dok je dobit u istom razdoblju prethodne godine iznosila 113.595 tisuća kuna, te je niža od dobiti u usporednom razdoblju prethodne godine prvenstveno radi knjiženja jednokratne dobiti u trećem kvartalu 2021. godine u iznosu 97.173 tisuća kuna, koja je proizišla iz povoljne kupnje, koja je privremeno iskazana do konačne korekcije na godišnjem izvještaju i konačne alokacije kupovne cijene. Kada bi se isključio efekt jednokratnog prihoda prethodne godine dobit prethodne godine u istom razdoblju iznosila bi 16.422, što je više nego u istom razdoblju tekuće godine. Radi različitih perioda konsolidacije D-resorta u dva usporedna razdoblja neto dobit također nije usporediva.

Na pro forma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini neto dobit je porasla sa 15,1 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2021. godine na 15,4 milijuna kuna 2022. godine. Na neto dobit u prvih 9 mjeseci 2022. godine značajno je utjecao efekt povećane amortizacije, koja je na pro forma osnovi porasla sa 11,3 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2021. godine na 14,9 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2022. godine. Stoga je efekt povećane amortizacije negativno utjecao na neto dobit u iznosu 3,6 milijuna kuna, te bi rast neto dobiti bio značajno viši bez tog efekta.

Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (engl. EBITDA) za prvih 9 mjeseci 2022. godine ostvarena je u iznosu 31.996 tisuća kuna, dok je u istom izvještajnom periodu prethodne godine ona iznosila 22.838 tisuća kuna. Obzirom na različite konsolidacijske periode D resorta, EBITDA nije usporediva u dva izvještajna razdoblja.

Na pro forma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini EBITDA je porasla sa 27,6 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2021. godine na 32 milijuna kuna 2022. godine, ili 16%.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-30.09.2022.	01.01.-30.09.2021.
Poslovni prihodi	79.769	44.125
Troškovi materijala i usluga	(20.261)	(9.865)
Troškovi osoblja	(18.323)	(7.865)
Amortizacija	(14.938)	(6.102)
Ostali troškovi	(9.188)	(3.557)
(Gubitak)/Dobit iz poslovanja	17.058	16.736
Financijski prihodi	509	97.424
Financijski rashodi	(2.202)	(566)
Neto financijski rashodi	(1.694)	96.858
(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja	15.364	113.595
Porez na dobit	-	-
(Gubitak)/Dobit za godinu	15.364	113.595
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu	15.364	113.595
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	18,51	136,86

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

<i>u tisućama kuna</i>	01.01.-30.09.2022.	01.01.-30.09.2021.
Ukupni prihodi	80.278	141.549
Operativna dobit	17.058	16.736
Neto dobit	15.364	113.595
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	-43%	n/p
Zarada po dionici	18,51	136,86

Na dan 30.09.2022. broj zaposlenih u Grupi iznosi 183, dok je na 30.09.2021. broj zaposlenih bio 155. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2022. godini za period 01.01.-30.09. iznosi 143, dok je za isti period prethodne godine iznosio 106. Budući da je hotel VD otvoren ranije nego 2021. godine, da je sezona bila normalizirana u poslovanju u odnosu na prethodnu, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je negativno utjecalo na troškove rada.

Rizici u poslovanju

Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Grupa 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. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja Grupe, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Budući da Grupa ima značajan iznos financijskog duga, efekt rasta kamatnih stopa na troškove financiranja Grupe jest prisutan, dok značajnije posljedice na financijske troškove Grupe u budućnosti mogu postojati u slučaju financiranja investicija u materijalnu imovinu bankovnim dugom. Trenutačna razina neto duga Grupe je umjerena, te niti značajnija povećanja kamatnih stopa, ne mogu značajnije utjecati na neto dobit društva.

Iako je utjecaj na smanjenje kupovne moći kupaca na emitivnim tržištima moguć i značajno ovisi o razmjerima potencijalne gospodarske kontrakcije, koju agresivno podizanje kamata može izazvati, procjena Uprave je da je Luxury segment hotela otporniji na negativne efekte od ostalih segmenata.

U 2022. godini se i dalje djelomično osjeća utjecaj globalne COVID-19 krize, ali u dosta manjem obimu nego prethodne godine. Grupa i dalje provodi sve mjere u cilju ublažavanja efekata globalne situacije.

Valutni rizik

Grupa je uglavnom izložena valutnom riziku. Valutni rizik je izražen u poslovanju s obzirom na velik udio prodaje denominiran u stranoj valuti. Grupa je izložena 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, Grupa 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.

Skorašnjim uvođenjem eura kao zakonskog sredstva plaćanja u Republici Hrvatskoj, valutni rizik bit će u značajnoj mjeri smanjen. Budući da američko tržište čini visok dio prihoda Grupe, Uprava društva buduću valutni rizik vidi kroz kretanje pariteta USD/EUR. Mogućom aprecijacijom EUR valute u odnosu na američki dolar smanjila bi se kupovna moć američkih gostiju, što bi moglo imati posljedice na prihode Grupe. U prvih 9 mjeseci 2022. godine USD je značajno ojačao u odnosu na EUR i domaću valutu, što je imalo značajan pozitivan efekt na goste sa najvažnijeg emitivnog tržišta Sjedinjenih Američkih Država.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Kreditni rizik

Kreditni rizik proizlazi iz novca, oročenih depozita i potraživanja od kupaca. U skladu s prodajnim politikama Grupe, 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 Grupa 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.

Regulatorni rizici

Rizici promjene poreznih i drugih propisa također predstavljaju značajan rizik za Grupu te predstavljaju jedan od zahtjevnijih segmenata upravljanja rizikom gdje su mogućnosti Grupe ograničene. Česte promjene fiskalnih i parafiskalnih propisa negativno utječu na konkurentnost, kao i na profitabilnost Grupe.

Poslovni rizici

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Grupe 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 smještaja, 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 klimatski uvjeti (varijacije temperature zraka, padalina, količine dnevnog svjetla) i oni institucionalni (raspored praznika u godini, praksa odlaska na godišnji odmor, školski praznici i dr.). Rizik poslovnog okruženja određen je političkim, ekonomskim i socijalnim uvjetima u zemlji, kao i zemljama koje gravitiraju Republici Hrvatskoj, a koje utječu na poslovanje domaćih poslovnih subjekata. Rizik poslovnog okruženja uključuje političke, makroekonomske i ekonomske rizike.



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Prilog 1.

OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE

Razdoblje izvještavanja:

01.01.22

do

30.9.2022

Godina:

2022

Kvartal:

3

Tromjesečni financijski izvještaji

Matični broj (MB):

3653650

Oznaka matične
države članice

HR

Matični broj
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZ168

Šifra
ustanove:

2727

Tvrtka izdavatelja: VILLA DUBROVNIK D.D.

Poštanski broj i mjesto:

20000

DUBROVNIK

Ulica i kućni broj: VLAHA BUKOVCA 6

Adresa e-pošte: finance@villa-dubrovnik.hr

Internet adresa: www.villa-dubrovnik.hr

Broj zaposlenih
(krajem)

183

Konsolidirani izvještaj:

KD

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

RN

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrtke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

D RESORT ŠIBENIK D.O.O.

Obala Jerka Šižgorića 1, 22000 Šibenik 02263327

Knjigovodstveni
servis:

Ne

(Da/Ne)

(tvrtka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt: Mario Brkić

(unosí se samo prezíme i íme osobe za kontakt)

Telefon: 020-500-387

Adresa e-pošte: mbrkic@villa-dubrovnik.hr

Revizorsko društvo:

(tvrtka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(íme i prezíme)

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

BILANCA			
stanje na dan 30.09.2022.			
u kunama			
Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001	0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	178.332.626	173.730.417
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	626.233	648.189
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	589.157	630.189
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	37.076	18.000
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	176.884.457	172.260.292
1. Zemljište	011	10.082.813	10.082.813
2. Građevinski objekti	012	144.248.031	134.159.118
3. Postrojenja i oprema	013	17.917.565	16.073.455
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	3.189.242	3.508.299
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	251.231	7.241.032
8. Ostala materijalna imovina	018	1.195.575	1.195.575
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar	022	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028	0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029	0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030	0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033	0	0
3. Potraživanja od kupaca	034	0	0
4. Ostala potraživanja	035	0	0
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036	821.936	821.936
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	20.356.357	31.992.570
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	1.601.857	2.431.611
1. Sirovine i materijal	039	1.228.672	1.902.469
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	373.185	529.142
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	1.658.996	8.895.614
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	956.449	8.385.630
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	0	750
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	276.401	310.185
6. Ostala potraživanja	052	426.146	199.049
III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054	0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055	0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056	0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057	0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058	0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059	0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060	0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061	0	0
9. Ostala financijska imovina	062	0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	17.095.504	20.665.345
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI	064	237.934	2.200.384
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	198.926.917	207.923.371
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do	067	105.941.754	121.306.232
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	83.001.900	83.001.900
III. KAPITALNE REZERVE	069	3.855.821	3.855.821
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	1.370.059	1.822.102
1. Zakonske rezerve	071	998.193	1.450.236
2. Rezerve za vlastite dionice	072	0	0
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073	0	0
4. Statutarne rezerve	074	0	0
5. Ostale rezerve	075	371.866	371.866
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076	0	0
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 082)	077	0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078	0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079	0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080	0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081	0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	082	0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 084-085)	083	7.301.729	17.261.931
1. Zadržana dobit	084	7.301.729	21.275.217
2. Preneseni gubitak	085	0	4.013.286
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	10.412.245	15.364.478
1. Dobit poslovne godine	087	10.412.245	15.364.478
2. Gubitak poslovne godine	088	0	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)	090	1.439.814	1.367.423
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	091	0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	092	0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	093	1.439.814	1.367.423
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	094	0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	095	0	0
6. Druga rezerviranja	096	0	0
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)	097	68.623.871	68.575.669
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	098	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	099	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	100	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	101	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	102	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	57.249.928	56.907.861
7. Obveze za predujmove	104	0	0
8. Obveze prema dobavljačima	105	0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	106	0	0
10. Ostale dugoročne obveze	107	11.373.943	11.667.808
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)	109	20.818.708	15.392.215
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	110	0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	111	0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	112	0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	113	0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	114	0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	115	10.063.012	1.736.602
7. Obveze za predujmove	116	2.810.988	3.653.113
8. Obveze prema dobavljačima	117	5.466.082	5.184.158
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	550.999	1.750.992
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	120	1.815.364	3.060.899
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	121	0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	122	0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	123	112.263	6.451
E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	124	2.102.770	1.281.832
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)	125	198.926.917	207.923.371
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	126	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

RAČUN DOBITI I GUBITKA
u razdoblju 01.01.2022. do 30.09.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kum ulativ	Tromjeseče	Kum ulativ	Tromjeseče
1	2	3	4	5	6
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)	001	44.125.195	36.084.550	79.768.895	51.568.070
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	41.676.896	34.670.693	78.954.124	51.331.471
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	83.738	35.545	0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	25.016	25.016	0	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	2.339.545	1.353.296	814.771	236.599
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)	007	27.388.756	15.635.205	62.710.882	26.732.658
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	9.865.478	6.670.472	20.261.281	9.230.989
a) Troškovi sirovina i materijala	010	3.407.649	2.454.227	8.609.460	4.287.943
b) Troškovi prodane robe	011	49.906	45.638	262.271	150.917
c) Ostali vanjski troškovi	012	6.407.923	4.170.607	11.389.550	4.792.129
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	7.864.741	4.101.637	18.322.876	7.722.108
a) Neto plaće i nadnice	014	4.844.334	2.515.379	11.138.845	4.680.829
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	1.935.653	1.015.411	4.613.767	1.954.410
c) Doprinosi na plaće	016	1.084.754	570.847	2.570.264	1.086.869
4. Amortizacija	017	6.101.928	2.447.279	14.938.466	5.068.117
5. Ostali troškovi	018	3.524.345	2.415.446	8.880.707	4.692.498
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 020+021)	019	0	0	0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	020	0	0	0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	021	0	0	0	0
7. Rezerviranja (AOP 023 do 028)	022	0	0	0	0
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	023	0	0	0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	024	0	0	0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	025	0	0	0	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	026	0	0	0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	027	0	0	0	0
f) Druga rezerviranja	028	0	0	0	0
8. Ostali poslovni rashodi	029	32.264	371	307.552	18.946
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)	030	97.423.930	97.232.506	508.838	61.858
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	031	0	0	0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	032	0	0	0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	033	0	0	0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	128.153	31.455	0	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	48.192	28.033	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	037	126	84	248	109
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	74.525	0	508.590	61.749
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	97.172.934	97.172.934	0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)	041	565.745	313.988	2.202.373	611.434
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	4.956	4.956	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	15.085	3.403	0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	044	458.481	281.245	1.667.663	592.508
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	87.223	24.384	534.710	18.926
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	046	0	0	0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	047	0	0	0	0
7. Ostali financijski rashodi	048	0	0	0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	049	0	0	0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	050	0	0	0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	051	0	0	0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	052	0	0	0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)	053	141.549.125	133.317.056	80.277.733	51.629.928
X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)	054	27.954.501	15.949.193	64.913.255	27.344.092
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)	055	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	0	0
XII. POREZ NA DOBIT	058	0	0	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)	059	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)					
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)	062	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	065	0	0	0	0
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 062-065)	066	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 065-062)	067	0	0	0	0
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)					
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)	068	0	0	0	0
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)	071	0	0	0	0
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)	072	0	0	0	0
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)					
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)	075	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)					
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA	078	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)	079	0	0	0	0
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)	080	0	0	0	0
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	082	0	0	0	0
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka koja se može pripisati promjenama kreditnog rizika obveze	083	0	0	0	0
4. Aktuarski dobitci/gubici po planovima definiranih primanja	084	0	0	0	0
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	085	0	0	0	0
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	086	0	0	0	0
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)	087	0	0	0	0
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	091	0	0	0	0
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	092	0	0	0	0
6. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	093	0	0	0	0
7. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	094	0	0	0	0
8. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	095	0	0	0	0
9. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	096	0	0	0	0
V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)	097	0	0	0	0
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)	098	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)					
VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)	099	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	113.594.624	117.367.863	15.364.478	24.285.836
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaho Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

IZVJESTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda
u razdoblju 01.01.2022. do 30.09.2022.

u kunama

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti			
1. Dobit prije oporezivanja	001	113.594.624	15.364.478
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	-90.986.844	16.469.516
a) Amortizacija	003	6.101.928	14.938.466
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	0	-35.909
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-128.279	0
e) Rashodi od kamata	007	463.437	1.639.350
f) Rezerviranja	008	0	-72.391
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	-97.423.930	0
I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)	011	22.607.780	31.833.994
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-13.224.440	-8.413.535
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	-5.330.174	1.386.724
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-6.507.014	-8.970.504
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-1.387.252	-829.755
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)	017	9.383.340	23.420.459
4. Novčani izdaci za kamate	018	-463.437	-1.945.658
5. Plaćeni porez na dobit	019	0	-777.113
A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)	020	8.919.903	20.697.688
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	0	37.912
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	128.279	0
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povata danih zajmova i štednih uloga	025	6.500.000	0
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	0
III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)	027	6.628.279	37.912
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-57.237.564	-8.517.714
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	0	0
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)	033	-57.237.564	-8.517.714
B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)	034	-50.609.285	-8.479.802
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
1. Novčani primici od povećanja temeljnog (upisanog) kapitala	035	0	0
2. Novčani primici od izdavanja vlasničkih i dužničkih financijskih instrumenata	036	0	0
3. Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	037	61.646.913	8.315.482
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	72.564	0
V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)	039	61.719.477	8.315.482
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	0	-16.286.860
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	0	-676.667
4. Novčani izdaci za otkup vlastitih dionica i smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala	043	0	0
5. Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	044	0	0
VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)	045	0	-16.963.527
C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)	046	61.719.477	-8.648.045
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)	048	20.030.095	3.569.841
E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	049	3.072.205	17.095.504
F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)	050	23.102.300	20.665.345

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlah Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA		DUBROVNIK																		
za razdoblje od 01.01.22 do 30.09.22		u kunama																		
Opis pozicije	ACP osniva	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice (udjela) (osobna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / prirezani gubitak	Doba / gubitak poslovne godine	Ukupno raspoloživo imateljima kapitala matice	Manjinski (nekontrolirajući) interes	Ukupno kapital / rezerve	
																				1
Prethodno razdoblje																				
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	14.815.577	-7.380.810	95.682.747	0	95.682.747
2. Promjene računovodstvenih politika	02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine (prepravljeno) (ACP 01 do 03)	04	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	14.815.577	-7.380.810	95.682.747	0	95.682.747
5. Doba/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.412.245	0	10.412.245
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanog toka	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvo	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevladničke promjene kapitala	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobi)	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstajne nagodbe	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobi	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okup vlastitih dionica/udjela	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članova/dioničara	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Plićenje po godišnjem rasporedu	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.513.848	7.380.810	-132.238	0	-132.238
23. Povećanje rezervi u postupku predstajne nagodbe	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja prethodne poslovne godine (04 do 23)	24	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzatnik obveznik primjene MSF-a)																				
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 06 do 14)																				
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (ACP 05+25)																				
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.412.245	10.412.245	0	10.412.245
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 15 do 23)																				
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.513.848	7.380.810	-132.238	0	-132.238
Tekuće razdoblje																				
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
2. Promjene računovodstvenih politika	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ispravak pogreški	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine (prepravljeno) (ACP 28 do 30)	31	83.001.900	3.855.821	998.193	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	7.301.729	10.412.245	105.941.754	0	105.941.754
5. Doba/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.364.478	0	15.364.478
6. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja financijske imovine prema fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanog toka	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Dobitak ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvo	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. Ostale nevladničke promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Porez na transakcije priznate direktno u kapitalu	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala (osim u postupku predstajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobi)	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstajne nagodbe	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala nastalog reinvestiranjem dobi	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. Okup vlastitih dionica/udjela	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Uplate članova/dioničara	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Isplata udjela u dobiti/dividende	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21. Ostale raspodjele i isplate članovima/dioničarima	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Plićenje po godišnjem rasporedu	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.960.202	-10.412.245	0	0	0
23. Povećanje rezervi u postupku predstajne nagodbe	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. Stanje na zadnji dan izvještajnog razdoblja tekuće poslovne godine (ACP 31 do 50)	51	83.001.900	3.855.821	1.450.236	0	0	0	0	371.866	0	0	0	0	0	0	17.261.931	15.364.478	121.306.232	0	121.306.232
DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzatnik obveznik primjene MSF-a)																				
I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (ACP 33 do 41)																				
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (ACP 32 + 52)																				
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.364.478	15.364.478	0	15.364.478
III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (ACP 42 do 50)																				
54	0	0	0	452.043	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.960.202	-10.412.245	0	0	0

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCRR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743
temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2022. do 30.09.2022. godine

Opći podaci

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupile dionice i postali većinski vlasnici društva Villa Dubrovnik d.d. (u nastavku „VD“) sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,14% dionica.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u VD, VD je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički “Grupa”), od datuma akvizicije do posljednjeg dana obračunskog razdoblja.

Villa Dubrovnik d.d. (u daljnjem tekstu VD)

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlahu Bukovca 6, Dubrovnik 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.

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Na dan 30. rujna 2022. godine Društvo je imalo izdano 830.019 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 83.002 tisuće kuna. Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

Sjedište VD je u Dubrovniku, Ulica Vlahu Bukovca 6.

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

Osnovna djelatnost VD je pružanje usluga hotelskog smještaja.

Hotel VD 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.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2022. je sljedeća:

98,74% Erste d.o.o. u svoje ime a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,26% Ostali dioničari.

Dionice VD uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine VD je dobila odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica niti ih Društvo od ranije posjeduje.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

D Resort Šibenik d.o.o. (u daljnjem tekstu D Resort)

D Resort Šibenik društvo s ograničenom odgovornošću, Obala Jerka Šižgorića 1, Šibenik upisan je u sudski registar Trgovačkog suda u Zadru – stalna služba u Šibeniku, MBS: 100010327, PIN: 55920360113, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima od 31. srpnja 2007. godine.

Sjedište D Resort je u Šibeniku, Obala Jerka Šižgorića 1.

Od 10. kolovoza 2021. D Resort je u 100%-tnom vlasništvu VD.

Osnovna djelatnost D Resort je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

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

Temeljni kapital D Resort na dan 30.09.2022. iznosi 194.700.000,00 kuna.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2022. je sljedeća:

100% poslovnih udjela D Resort je u vlasništvu Ville Dubrovnik d.d.

Značajne računovodstvene politike

Konsolidirani financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2022. do 30.09.2022. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 30.09.2021. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika, osim promjene korisnog vijeka upotrebe za dijelove materijalne imovine društva VD koja će se zamijeniti u budućoj renovaciji, a koja je značajno povećala trošak amortizacije u prvih devet mjeseci 2022. godine.

Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima

Posljednji financijski izvještaji VD dostupni su na web stranici društva <https://www.villa-dubrovnik.hr/hr/s/odnosi-s-investitorima-i-javnošću.html>.

Nastavak poslovanja

Uprava Grupe očekuje nastavak poslovanja te priprema izvještaje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Zaposlenici

Na dan 30.09.2022. broj zaposlenih u Grupi iznosi 183, dok je na 30.09.2021. broj zaposlenih bio 155. Prosjek broja zaposlenih na temelju sati rada u 2022. godini za period 01.01.-30.09. iznosi 143, dok je za isti period prethodne godine iznosio 106.

Značajni poslovni događaji

Hotel VD je otvoren za goste 1. travnja 2022., dok je hotel D-Resort otvoren za goste 14. travnja 2022. Na temelju predsezonskih i rezultata glavne sezone, Grupa je prema očekivanju ostvarilo značajno bolje rezultate u odnosu na prethodnu godinu.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Tijekom veljače 2022. godine, Ruska Federacija započela je vojnu invaziju na teritorij Ukrajine. U ovom trenutku nije moguće procijeniti samo trajanje vojnih operacija, niti konačne razmjere sukoba. Zbog ratne situacije Grupa ove sezone nije ostvarilo značajne brojeve noćenja iz Rusije i Ukrajine. S obzirom da je udio ovih gostiju zajedno u redovnoj godini ispod 5% ukupnog broja gostiju, te na temelju rezultata ostvarenih u predsezoni i u glavnoj sezoni, nije bilo značajnijih posljedica na prodane hotelske kapacitete izostankom ovih gostiju, budući da je njihov izostanak nadomješten sa drugih tržišta. S druge strane, značajniji utjecaj ove krize moguć je u slučaju širenja daljnjih ratnih sukoba, i dužeg trajanja ratnih djelovanja, što u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

Društvo VD je 17. veljače 2022. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2022. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, s rokom povrata 1. rujna 2022. Dana 1. rujna revolving kredit je zatvoren, sukladno rokovima dospjeća istoga.

Na dan 30.09.2022. godine preostali iznos obveza Grupe prema kreditnim institucijama iznosio je 58.908 tisuća kuna, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 58.908 tisuća kuna, dok je iznos obveza po kamatama 0.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama kuna)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama kunama)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospjeća
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	5.833	-	3,5%*	31. listopada 2023.
Nova hrvatska banka d.d. 501892	52.811	-	3,2%**	30. rujna 2030.
Unicredit leasing 225012/20	168	-	2,9%	9. studeni 2023.
Unicredit leasing 223572/19	96	-	2,95%	9. kolovoz 2024.
Ukupno	58.908	-	/	/

* na dio kredita osiguranog od strane HBOR-a ne obračunava se kamata

** ugovorena kamatna stopa je varijabilna, 3,20% kamatna marža + 3M euribor



VILLA DUBROVNIK
DUBROVNIK

Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Bitno je napomenuti kako je VD nakon preuzimanja D Resort postala obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe. S obzirom da se preuzimanje dogodilo tijekom kolovoza 2021., početni datum konsolidacije bilance je pretpostavljen na 31.8.2021. te je na taj datum utvrđen inicijalni badwill (dobit od povoljne kupnje) u iznosu od 97.173 tisuće kuna, što predstavlja razliku između plaćene cijene za preuzimanje D Resort i vrijednosti stečene neto imovine D Resort.

Inicijalni badwill je naknadno, studijom o alokaciji kupovne cijene, korigiran na iznos od 5.393 tisuća kuna. Navedeno smanjenje inicijalnog badwilla rezultat je procjene fer vrijednosti neto imovine društva D Resort u odnosu na iskazanu knjigovodstvenu vrijednost na dan 31.8.2021. godine. Korekcija fer vrijednosti stečene neto imovine u najvećoj mjeri se odnosila na korekciju fer vrijednosti građevinskih objekata u bilanci D Resort čija je vrijednost korigirana za 91.506 tisuća kuna. S obzirom da predmetni građevinski objekti nemaju alternativnu upotrebu, osim obavljanja turističko – ugostiteljske djelatnosti, za koju ih koristi D Resort, procijenjeno je da isti vrijede koliko vrijedi i operativno poslovanje društva D Resort, umanjeno za knjigovodstvenu vrijednost ostale dugotrajne imovine.

Imajući u vidu datum transakcije kojim je društvo VD postalo 100% vlasnik društva D Resort, konsolidirani račun dobiti i gubitka za prvih devet mjeseci 2021. godine predstavlja pojedinačni račun dobiti i gubitka VD u prvih 8 mjeseci te konsolidirani račun dobiti i gubitka za rujun 2021.

Tijekom prvih devet mjeseci 2022. godine Grupa je ostvarila dobit prije oporezivanja u iznosu od 15.364 tisuća kuna i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 80.278 tisuće kuna i ukupnih rashoda u iznosu 64.913 tisuća kuna.

Poslovni prihodi u prvih devet mjeseci 2022. godine iznosili su 79.769 tisuća kuna. Poslovni prihodi većinom se odnose na prihode od prodaje 78.954 tisuća kuna (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije) i ostale prihode 815 tisuća kuna.

Poslovni rashodi iznose 62.711 tisuća kuna od čega su troškovi materijala i robe 8.872 tisuće kuna, troškovi usluga 11.390 tisuća kuna, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 18.323 tisuću kuna, amortizacija 14.938 tisuće kuna i ostali troškovi 9.188 tisuća kuna.

U odnosu na 30.09.2021. godine, ubrzane su amortizacijske stope na pojedine stavke imovine društva VD, čime je ukupna amortizacija za prvih devet mjeseci 2022. godine značajno veća nego u istom razdoblju prethodne godine. Za ubrzanje amortizacijskih stopa VD se odlučilo uslijed planirane renovacije Hotela. Povećanjem prihoda i obujma rada povećane su i sve vrste troškova u odnosu na isti period prethodne godine.

Financijski prihodi iznose 509 tisuća kuna, te se odnose na prihode od tečajnih razlika. Financijski rashodi iznose 2.202 tisuća kuna te su značajno veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, obzirom da D Resort nije bilo predmet konsolidacije u prvih osam mjeseci 2021. godine.

Najvažniji razlog smanjenja dobiti prije oporezivanja u prvih devet mjeseci 2022. u odnosu na prvih devet mjeseci 2021. godine jest usporedno razdoblje i knjiženje jednokratne dobiti u trećem kvartalu 2021. godine u iznosu 97,17 milijuna kuna, koja je proizišla iz povoljne kupnje, koja je privremeno iskazana do konačne korekcije na godišnjem izvještaju i konačne alokacije kupovne cijene. Kada bi se isključio efekt jednokratnog prihoda prethodne godine dobit prethodne godine u istom razdoblju iznosila bi 16.421, što je više nego u istom razdoblju tekuće godine. Radi različitih perioda konsolidacije D-resorta u dva usporedna razdoblja neto dobit također nije usporediva.

Na pro forma osnovi konsolidacije istih perioda, u 2022. godini neto dobit je porasla sa 15,1 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2021. godine na 15,4 milijuna kuna 2022. godine. Na neto dobit u prvih 9 mjeseci 2022. godine značajno je utjecao efekt povećane amortizacije, koja je na pro forma osnovi porasla sa 11,3 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2021. godine na 14,9 milijuna kuna u prvih 9 mjeseci 2022. godine. Stoga je efekt povećane amortizacije negativno utjecao na neto dobit u iznosu 3,6 milijuna kuna, te bi rast neto dobiti bio značajno viši bez tog efekta. Značajan utjecaj na profitabilnost društva imaju troškovi rada, koji imaju kontinuirani trend rasta posljednjih 5 godina.

Villa Dubrovnik d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500300, F. 020 500310, E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR6669628743

temeljni kapital: 83.001.900,00 kn uplaćen u cijelosti, broj dionica 830.019, nominalni iznos po dionici 100 kn
predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog odbora: Krešimir Huljev

Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18), odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Mirna Lončar Stražičić, Predsjednica Uprave, te Ivan Potkrajčić, Član Uprave daju:

IZJAVU

Prema mojem najboljem saznanju financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje siječanj – rujan 2022. godine sastavljeni su uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju istinit i objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Društva.

Izvještaji sadrže objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Društva uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima je Društvo izloženo.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

