



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

**Internetske stranice Izdavatelja**

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

**VILLA DUBROVNIK D.D.**

**FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 3. KVARTAL**

**ZA RAZDOBLJE 01.01.2023. – 30.09.2023. GODINE**

VILLA DUBROVNIK d.d. hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo • Vlaha Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, Hrvatska • T. 020 500 300, F. 020 500 310,  
E. info@villa-dubrovnik.hr, www.villa-dubrovnik.hr • poslovne banke: Addiko Bank d.d. Zagreb, IBAN: HR7425000091101370290, SWIFT: HAABHR22 • Erste&Steiermarkische Bank d.d. Zagreb,  
IBAN: HR7524020061101003192, SWIFT: ESBCHR22 • Trgovački sud u Dubrovniku, MBS: 060000978 • OIB: 66669628743 • KOD: HR-AB-060000978 • PDV identifikacijski broj: HR66669628743 •  
temeljni kapital: 11.729.549,00 € uplaćen u cijelosti, broj dionica 902.273, nominalni iznos po dionici 13,00 € • predsjednik uprave: Mirna Lončar Stražičić, član uprave: Ivan Potkrajčić, predsjednik Nadzornog  
odбора: Krešimir Huljev

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

## Međuzvještće uprave za razdoblje 1.1.2023. do 30.09.2023. godine

### Opći podaci

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

Društvo je osnovano pretvorbom hotelsko-turističkog poduzeća Villa Dubrovnik („Poduzeće“), registriranog kao društveno poduzeće, u dioničko društvo. Odluku o pretvorbi Poduzeća u dioničko društvo donio je Upravni odbor 1993. godine, a pretvorba je upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu 1994. godine. Poduzeće se pretvorilo u dioničko društvo prodajom dionica nominalne vrijednosti jednake iznosu procijenjene vrijednosti Poduzeća. U narednim godinama temeljni kapital je povećan u dva navrata te konverzijom iz HRD-a (Hrvatski dinar) u Hrvatsku kunu (HRK) nominalna cijena dionice je 1996. godine prilagođena na 100 kuna. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38.60% dionica. U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su, preko Društva Erste d.o.o., od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% 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 datuma ovogodišnjeg pripajanja, od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2023. iznosi 10.790.247,00 eura i podijeljen je na 830.019 dionica.

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

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

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

Hotel ima 56 soba s ukupno 120 kreveta.

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

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

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

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2023. iznosi 10.790.247,00 eura i podijeljen je na 830.019 dionica.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2023. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste plavi mirovinskih fondova); 1,23% ostali dioničari.

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

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

### **Poslovni događaji u izvještajnom razdoblju**

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel Villa Dubrovnik 31.ožujka 2023., dok je hotel D Resort otvoren za goste 07.travnja 2023.

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

Prema datumu pripajanja 01.06.2023. u računu dobiti i gubitka za period do 30.rujna 2023. prikazuju se devetomjesečni prihodi i rashodi ostvareni u hotelu Villa Dubrovnik te prihodi i rashodi hotela D Resort za period 01. lipanj do 30.rujan 2023. nakon pripajanja. Za isto razdoblje prethodne godine prikazuju se rezultati Ville Dubrovnik za devet mjeseci. Stoga, financijski izvještaji nisu u potpunosti usporedivi.

Bilanca na dan 30.rujan 2023. prikazuje zajedničku pripojenu bilancu, dok stanje bilance na zadnji dan prethodne godine prikazuje podatke Ville Dubrovnik, bez konsolidacije imovine i obveza Šibenika

Društvo je tijekom prvih devet mjeseci 2023. godine ostvarilo 11.280 tisuća eura poslovnih prihoda u odnosu na 7.145 tisuća eura prethodne godine, što je 58 % više.. Povećanje prihoda u odnosu na 2022. godinu posljedica je većih prihoda od prodaje koji se rezultat bolje zauzetosti hotela i viših cijena, prihoda ostvarenim prodajom i zamjenom manjeg dijela zemljišta u vlasništvu društva, u sklopu šire postignute nagodbe sa društvom Europrojekt d.o.o. te prihoda od ukidanja rezervacije za sudske sporove. Prihodi hotela D Resort za period 01.06.-30.09. su dio poslovnih prihoda, dok u usporednim prošlogodišnjim prihodima isti nisu bili iskazani.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni prihodi svih devet mjeseci oba hotela ukupan poslovni prihod bi bio 11.873 tisuće eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni prihod u iznosu 10.587 tisuće eura, odnosno 12% povećanje poslovnih prihoda.

Ostvareno je 6.048 tisuća eura poslovnih rashoda bez amortizacije, usporedno sa istim periodom prethodne godine ostvaren je rast poslovnih rashoda bez amortizacije za 51%, uslijed većeg obima radova na pripremi sezone, većih troškova vezanih za povećanje prihoda te povećanih troškova radne snage. Rashodi hotela D Resort za period 01.06.-

30.09. su dio poslovnih rashoda bez amortizacije, dok u usporednim prošlogodišnjim poslovnim rashodima bez amortizacije isti nisu bili iskazani.

Na proforma osnovi ako bi se gledali poslovni rashodi bez amortizacije svih devet mjeseci oba hotela ukupan poslovni rashod bez amortizacije bi bio 7.166 tisuće eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani poslovni rashod bez amortizacije u iznosu 6.340 tisuće eura, odnosno 13% povećanje poslovnih rashoda bez amortizacije.

Amortizacija iznosi 1.066 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine za 22%. Navedeni pad je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa dijela imovine na niže uslijed pomicanja planirane renovacije hotela Villa Dubrovnik, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine za određene dijelove smanjena u 2023. godini u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Amortizacija hotela D Resort za period 01.06.-30.09. je dio troškova amortizacije, dok je u usporednim prošlogodišnjim rashodima iskazana samo amortizacija hotela Villa Dubrovnik

Na proforma osnovi ako bi se gledala amortizacija svih devet mjeseci oba hotela, ukupna amortizacija bi bila 1.398 tisuća eura, u odnosu na prošlogodišnju konsolidiranu amortizaciju 1.983 tisuća eura, 29% smanjenje amortizacije.

Izveštajna EBITDA u prvih 9 mjeseci 2023. godine iznosi 5.231 tisuće eura, u odnosu na ostvarenu EBITDA za isto razdoblje 2022. godine u iznosu 3.147 tisuća eura, što je nominalni rast od 66 %. Budući da je u prvih 9 mjeseci 2022. godine u Računu dobiti i gubitka iskazano isključivo poslovanje hotela Villa Dubrovnik, bez hotela u Šibeniku, a u izvještaju za prvih 9 mjeseci 2023., osim poslovanja hotela Villa Dubrovnik, iskazan je i rezultat hotela D resort od 1. lipnja 2023 do 30. rujna 2023, izvještajni brojevi nisu usporedivi i ne prikazuju pravu sliku kretanja profitabilnosti između dva izvještajna razdoblja. Iz navedenog razloga potrebno je EBITDA rezultate usporediti na proforma osnovi. Ukoliko bi se usporedili ostvareni rezultati oba hotela u periodu od siječnja do rujna 2023, sa istim rezultatima za isti period 2022. godine, izvještajna EBITDA za prvih 9 mjeseci 2023. godine bila bi 4.708 tisuća eura (niža od izvještajne jer uključuje poslovanje hotela u Šibeniku za period siječanj – svibanj koji generira negativnu EBITDA), u odnosu na EBITDA za prvih 9 mjeseci 2022. u iznosu 4.247 tisuće eura, što je rast od 11%.

Dodatno, potrebno je napomenuti da je društvo u prvih 9 mjeseci 2023. godine iskazalo jednokratne prihode od prodaje i zamjene dijela zemljišta i prihode od ukidanja rezervacija za sudske sporove u ukupnom iznosu od 366 tisuća eura, te jednokratne rashode u ukupnom iznosu od 74 tisuće eura. Kada bi se isključio efekt jednokratnih prihoda i rashoda, usklađena EBITDA na proforma osnovi bila bi 4.416 tisuće eura, što je oko 4 % više u odnosu na isti usporedivi lanjski period.

Financijski prihodi su manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 56%, pretežno uslijed smanjenja tečajnih razlika. Financijski rashodi su veći za 356% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, pretežito zbog većih troškova kamata i tečajnih razlika. Troškovi kamata smanjuju se otplatom kredita sukladno otplativim planovima, ali povećanje se dogodilo zbog rasta varijabilnih kamatnih stopa, kao posljedica značajnog rasta tromjesečnog EURIBOR-a, koji je osnova za određivanje varijabilne kamatne stope. Financijski prihodi i troškovi hotela D Resort za period 01.06.-30.09. su dio financijskih prihoda i rashoda, dok u usporednim prošlogodišnjim podacima isti nisu bili iskazani.

Na proforma osnovi ako bi se gledali financijski prihodi svih devet mjeseci oba hotela ukupan financijski prihod bi bio 2 tisuće eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani financijski prihod u iznosu 68 tisuće eura, 97% smanjenje financijskih prihoda. Na proforma osnovi ako bi se gledali financijski rashodi svih devet mjeseci oba hotela ukupan financijski rashod bi bio 346 tisuće eura, u odnosu na prošlogodišnji konsolidirani financijski rashod u iznosu 292 tisuće eura, 18% povećanje financijskih rashoda.

Dobit prije oporezivanja 30. rujna 2023. iznosi 3.980 tisuća eura.

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.01.-30.09.2023.</b>	<b>01.01.-30.09.2022.</b>
Poslovni prihodi	11.280	7.145
Troškovi materijala i usluga	(2.749)	(1.699)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(2.174)	(1.493)
Amortizacija	(1.066)	(1.368)
Ostali troškovi	(1.126)	(806)
<hr/>		
<b>(Gubitak)/Dobit iz poslovanja</b>	<b>4.165</b>	<b>1.778</b>
Financijski prihodi	20	46
Financijski rashodi	(206)	(45)
<hr/>		
<b>Neto financijski rashodi/dobit</b>	<b>(186)</b>	<b>1</b>
<b>(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja</b>	<b>3.980</b>	<b>1.779</b>
Porez na dobit	-	-
<b>(Gubitak)/Dobit za godinu</b>	<b>3.980</b>	<b>1.779</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-
<b>Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu</b>	<b>3.980</b>	<b>1.779</b>
<hr/>		
Zarada po dionici (u kunama) - osnovna i razrijeđena	4,79	2,14

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.01.-30.09.2023.</b>	<b>01.01.-30.09.2022.</b>
Ukupni prihodi	11.300	7.192
Operativna dobit	4.165	1.778
Neto dobit	3.980	1.779
Rast prihoda u odnosu na prethodnu godinu	57%	n/p
Zarada po dionici	4,79	2,14

Na dan 30.09.2023. broj zaposlenih u Društvu iznosi 171, dok je na 30.09.2022. broj zaposlenih bio 95 (broj zaposlenih samo u hotelu Villa Dubrovnik). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 119 u prvih devet mjeseca 2023. godine, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 79 (broj zaposlenih samo u hotelu Villa Dubrovnik). S obzirom na situaciju na tržištu radne snage, zapošljavanje sezonskih radnika provedeno je značajno ranije i u većoj mjeri, što je uz povećanje osnovice izračuna plaća utjecalo na povećanje troškova 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 Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Nedavne restriktivne monetarne politike središnjih banaka u vidu podizanja kamatnih stopa kao instrument borbe protiv inflacije, mogu imati značajan negativan efekt na troškove financiranja društva, kao i na smanjenje kupovne moći kupaca na najznačajnijim emitivnim tržištima. Budući da društvo ima vrlo nizak dug, efekt rasta kamatnih stopa na troškove financiranja društva jest umjeren, dok ozbiljnije posljedice na financijske troškove društva u budućnosti mogu postojati u slučaju financiranja investicija u materijalnu imovinu bankovnim dugom.

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.

### **Valutni rizik**

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

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

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

### **Kreditni rizik**

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

### **Rizik likvidnosti**

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza. S obzirom na negativan neto dug Društva na izvještajni datum, rizik likvidnosti sveden je na prihvatljivu razinu.

### **Regulatorni rizici**

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

### **Poslovni rizici**

Turizam u Republici Hrvatskoj predstavlja jednu od važnijih gospodarskih grana. Osnovna djelatnost Društva je hotelijerstvo, koje je jedno od najvažnijih sektora turizma. Među ostalim, specifičnosti hotelijerstva uključuju relativno kratko vrijeme trajanja proizvodnih i uslužnih procesa, diskontinuirani tijek radnih procesa, nemogućnost skladištenja turističkog proizvoda, stalnu pripravnost radnika i namirnica i pružanje usluga koje počinju tek u trenutku

dolaska gosta, odnosno njegovom rezervacijom smještaja, raznovrsnost proizvoda i usluga, neposredno komuniciranje s gostima i potrebu stalnog prilagođavanja njihovim potrebama, specifičnost uvjeta rada (dugo stajanje, dugo hodanje, visoke temperature i sl.), nemogućnost preciznog planiranja i pravovremene raspodjele usluga, krutost opsega i strukture sredstava koja uvjetuju dominantno sudjelovanje fiksnih troškova u ukupnim troškovima hotela, nemogućnost stalnog usklađivanja broja radnika i razine iskorištenih kapaciteta, elastičnost radnog vremena, potreba diferenciranja prodajnih cijena hotelskih usluga, odnosno stalno prilagođavanje potrošnje.

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.

**Prilog 1.****OPĆI PODACI ZA IZDAVATELJE**

Razdoblje izvještavanja:

01.01.23

do

30.09.23

Godina:

2023

Kvartal:

3

**Tromjesečni financijski izvještaji**

Matični broj (MB):

03653650

Oznaka matične  
države članice

HR

Matični broj  
subjekta (MBS):

060000978

Osobni identifikacijski  
broj (OIB):

66669628743

LEI:

747800H0KCA9Y55BZI68

Šifra  
ustanove:

2727

Tvrka izdavateljca: **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

171

Konsolidirani izvještaj:

**KN**

(KN-nije konsolidirano/KD-konsolidirano)

Revidirano:

**RN**

(RN-nije revidirano/RD-revidirano)

Tvrke ovisnih subjekata (prema MSFI):

Sjedište:

MB:

Knjigovodstveni  
servis:**Ne**

(Da/Ne)

(tvrka knjigovodstvenog servisa)

Osoba za kontakt:

**Mario Brkić**

(unos se samo prezime i ime osobe za kontakt)

Telefon:

**020-500-387**

Adresa e-pošte:

**mbrkic@villa-dubrovnik.hr**

Revizorsko društvo:

(tvrka revizorskog društva)

Ovlašteni revizor:

(ime i prezime)



<b>BILANCA</b>			
stanje na dan 30.09.2023			
			u eurima
Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.			
Naziv pozicije	AOP oznaka	Zadnji dan prethodne poslovne godine	Na izvještajni datum tekućeg razdoblja
1	2	3	4
<b>A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL</b>	<b>001</b>	0	0
<b>B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)</b>	<b>002</b>	13.233.202	25.838.261
<b>I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)</b>	<b>003</b>	27.071	123.703
1. Izdaci za razvoj	004	0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005	27.071	92.963
3. Goodwill	006	0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007	0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008	0	30.740
6. Ostala nematerijalna imovina	009	0	0
<b>II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)</b>	<b>010</b>	12.194.336	22.747.348
1. Zemljište	011	1.338.219	1.320.931
2. Građevinski objekti	012	9.202.338	15.153.709
3. Postrojenja i oprema	013	362.700	1.877.341
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014	44.580	253.169
5. Biološka imovina	015	0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016	0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017	1.077.334	2.346.333
8. Ostala materijalna imovina	018	169.165	1.795.865
9. Ulaganje u nekretnine	019	0	0
<b>III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)</b>	<b>020</b>	792.009	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021	792.009	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
<b>IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)</b>	<b>031</b>	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
<b>V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA</b>	<b>036</b>	219.786	2.967.210
<b>C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)</b>	<b>037</b>	3.109.189	8.892.538
<b>I. ZALIHE (AOP 039 do 045)</b>	<b>038</b>	116.070	280.846
1. Sirovine i materijal	039	111.558	205.550
2. Proizvodnja u tijeku	040	0	0
3. Gotovi proizvodi	041	0	0
4. Trgovačka roba	042	4.512	75.296
5. Predujmovi za zalihe	043	0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044	0	0
7. Biološka imovina	045	0	0
<b>II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)</b>	<b>046</b>	59.842	1.774.868
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047	0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048	0	0
3. Potraživanja od kupaca	049	9.176	1.535.544
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050	100	259
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	20.969	90.404
6. Ostala potraživanja	052	29.597	148.661
<b>III. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)</b>	<b>053</b>	1.300.684	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	1.300.684	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
<b>IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</b>	<b>063</b>	1.632.593	6.836.824
<b>D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI</b>	<b>064</b>	29.628	180.899
<b>E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)</b>	<b>065</b>	16.372.019	34.911.698
<b>F) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>066</b>	0	0

<b>PASIVA</b>			
<b>A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do</b>	<b>067</b>	<b>13.852.663</b>	<b>22.440.566</b>
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	11.016.245	10.790.247
II. KAPITALNE REZERVE	069	511.755	3.798.433
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	241.834	241.834
1. Zakonske rezerve	071	192.479	192.479
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	49.355	49.355
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	2.126.722	3.630.411
1. Zadržana dobit	084	2.126.722	3.630.411
2. Preneseni gubitak	085	0	0
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 087-088)	086	-43.893	3.979.641
1. Dobit poslovne godine	087	0	3.979.641
2. Gubitak poslovne godine	088	43.893	0
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	089	0	0
<b>B) REZERVIRANJA (AOP 091 do 096)</b>	<b>090</b>	<b>1.181.488</b>	<b>0</b>
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	1.181.488	0
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
<b>C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 098 do 108)</b>	<b>097</b>	<b>61.550</b>	<b>8.058.913</b>
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	1.200
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	103	0	6.416.000
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	61.550	1.641.713
11. Odgođena porezna obveza	108	0	0
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 110 do 123)</b>	<b>109</b>	<b>1.202.803</b>	<b>4.228.114</b>
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	664.600	2.736.644
7. Obveze za predujmove	116	81.599	259.573
8. Obveze prema dobavljačima	117	155.314	551.562
9. Obveze po vrijednosnim papirima	118	0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	119	99.872	244.069
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	120	125.751	408.441
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	75.667	27.825
<b>E) ODGOĐENO PLACANJE TROSKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA</b>	<b>124</b>	<b>73.515</b>	<b>184.105</b>
<b>F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+090+097+109+124)</b>	<b>125</b>	<b>16.372.019</b>	<b>34.911.698</b>
<b>G) IZVANBILANČNI ZAPISI</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RACUN DOBITI I GUBITKA**  
u razdoblju 01.01.2023 do 30.09.2023

u eurima

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine		Tekuće razdoblje	
		Kumulativ	Tromjesečje	Kumulativ	Tromjesečje
1	2	3	4	5	6
<b>I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 002 do 006)</b>	<b>001</b>	<b>7.145.484</b>	<b>4.570.902</b>	<b>11.279.626</b>	<b>7.525.073</b>
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	002	0	0	0	0
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	003	7.112.085	4.560.708	10.803.707	7.275.522
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	004	0	0	1.209	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	005	14.886	9.643	25.312	0
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	006	18.513	551	449.398	249.551
<b>II. POSLOVNI RASHODI (AOP 08+009+013+017+018+019+022+029)</b>	<b>007</b>	<b>5.367.254</b>	<b>2.236.030</b>	<b>7.114.181</b>	<b>3.587.981</b>
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih	008	0	0	0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 010 do 012)	009	1.699.236	756.224	2.748.876	1.456.040
a) Troškovi sirovina i materijala	010	630.938	310.475	1.050.648	627.663
b) Troškovi prodane robe	011	4.536	2.630	36.405	28.518
c) Ostali vanjski troškovi	012	1.063.762	443.119	1.661.823	799.859
3. Troškovi osoblja (AOP 014 do 016)	013	1.493.360	615.200	2.173.624	1.008.810
a) Neto plaće i nadnice	014	901.248	368.644	1.316.215	610.133
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	015	383.270	160.330	557.992	259.354
c) Doprinosi na plaće	016	208.842	86.226	299.417	139.323
4. Amortizacija	017	1.368.318	464.497	1.066.024	468.236
5. Ostali troškovi	018	790.160	398.350	1.104.218	647.926
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	16.180	1.759	21.439	6.969
<b>III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 031 do 040)</b>	<b>030</b>	<b>46.188</b>	<b>17.154</b>	<b>20.291</b>	<b>1.260</b>
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 osnovne kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	034	30.951	10.926	18.177	0
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	035	0	0	0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	036	0	0	0	0
7. Ostali prihodi s osnovne kamata	037	18	6	26	17
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	038	15.219	6.222	2.088	1.243
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	039	0	0	0	0
10. Ostali financijski prihodi	040	0	0	0	0
<b>IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 042 do 048)</b>	<b>041</b>	<b>45.209</b>	<b>14.440</b>	<b>206.095</b>	<b>139.317</b>
1. Rashodi s osnovne kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	042	0	0	0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	043	0	0	0	0
3. Rashodi s osnovne kamata i slični rashodi	044	34.769	12.184	204.341	138.848
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	045	10.440	2.256	1.754	469
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
<b>V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>049</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM</b>	<b>051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA</b>	<b>052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 001+030+049 +050)</b>	<b>053</b>	<b>7.191.672</b>	<b>4.588.056</b>	<b>11.299.917</b>	<b>7.526.333</b>
<b>X. UKUPNI RASHODI (AOP 007+041+051 + 052)</b>	<b>054</b>	<b>5.412.463</b>	<b>2.250.470</b>	<b>7.320.276</b>	<b>3.727.298</b>
<b>XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 053-054)</b>	<b>055</b>	<b>1.779.209</b>	<b>2.337.586</b>	<b>3.979.641</b>	<b>3.799.035</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 053-054)	056	1.779.209	2.337.586	3.979.641	3.799.035
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 054-053)	057	0	0	0	0
<b>XII. POREZ NA DOBIT</b>	<b>058</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 055-059)</b>	<b>059</b>	<b>1.779.209</b>	<b>2.337.586</b>	<b>3.979.641</b>	<b>3.799.035</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 055-059)	060	1.779.209	2.337.586	3.979.641	3.799.035
2. Gubitak razdoblja (AOP 059-055)	061	0	0	0	0

<b>PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 063-064)</b>	<b>062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	063	0	0	0	0
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	064	0	0	0	0
<b>XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA</b>	<b>065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)</b>					
<b>XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 055+062)</b>	<b>068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 068)	069	0	0	0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 068)	070	0	0	0	0
<b>XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 058+065)</b>	<b>071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 068-071)</b>	<b>072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dobit razdoblja (AOP 068-071)	073	0	0	0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 071-068)	074	0	0	0	0
<b>DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)</b>					
<b>XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 076+077)</b>	<b>075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	076	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	077	0	0	0	0
<b>IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>					
<b>I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA</b>	<b>078</b>	<b>1.779.209</b>	<b>2.337.586</b>	<b>3.979.641</b>	<b>3.799.035</b>
<b>II. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA (AOP 80 + 87)</b>	<b>079</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 081 do 085)</b>	<b>080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	081	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne 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 dobiti/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
<b>IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 088 do 095)</b>	<b>087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	088	0	0	0	0
2. Dobitak ili gubitak s osnovne naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit	089	0	0	0	0
4. Dobit ili gubitak s osnovne učinkovite zaštite novčanih tokova	090	0	0	0	0
5. Dobit ili gubitak s osnovne 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
<b>V. NETO OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK (AOP 080+087 - 086 - 096)</b>	<b>097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 078+097)</b>	<b>098</b>	<b>1.779.209</b>	<b>2.337.586</b>	<b>3.979.641</b>	<b>3.799.035</b>
<b>DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)</b>					
<b>VI. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 100+101)</b>	<b>099</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Pripisana imateljima kapitala matice	100	0	0	0	0
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	101	0	0	0	0

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TIJEKU - Indirektna metoda**  
u razdoblju 01.01.2023. do 30.09.2023.

u eurima

Obveznik: Villa Dubrovnik d.d.

Naziv pozicije	AOP oznaka	Isto razdoblje prethodne godine	Tekuće razdoblje
1	2	3	4
<b>Novčani tokovi od poslovnih aktivnosti</b>			
1. Dobit prije oporezivanja	001	1.779.209	3.979.641
2. Usklađenja (AOP 003 do 010):	002	1.357.762	183.072
a) Amortizacija	003	1.368.318	1.066.024
b) Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i	004	-4.766	112.374
c) Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobiti i gubici i vrijednosno usklađenje	005	0	0
d) Prihodi od kamata i dividendi	006	-30.951	-18.177
e) Rashodi od kamata	007	34.769	204.339
f) Rezerviranja	008	-9.608	-1.181.488
g) Tečajne razlike (nerealizirane)	009	0	0
h) Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke	010	0	0
<b>I. Povećanje ili smanjenje novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu (AOP 001+002)</b>	<b>011</b>	<b>3.136.971</b>	<b>4.162.713</b>
3. Promjene u radnom kapitalu (AOP 013 do 016)	012	-459.428	-1.333.533
a) Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	013	382.427	54.969
b) Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	014	-778.446	-1.455.030
c) Povećanje ili smanjenje zaliha	015	-63.409	66.528
d) Ostala povećanja ili smanjenja radnog kapitala	016	0	0
<b>II. Novac iz poslovanja (AOP 011+012)</b>	<b>017</b>	<b>2.677.543</b>	<b>2.829.180</b>
4. Novčani izdaci za kamate	018	-74.689	-242.422
5. Plaćeni porez na dobit	019	-103.141	-129.228
<b>A) NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI (AOP 017 do 019)</b>	<b>020</b>	<b>2.499.713</b>	<b>2.457.530</b>
<b>Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti</b>			
1. Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	021	5.032	214.460
2. Novčani primici od prodaje financijskih instrumenata	022	0	0
3. Novčani primici od kamata	023	104.145	9.828
4. Novčani primici od dividendi	024	0	0
5. Novčani primici s osnove povrata danih zajmova i štednih uloga	025	477.802	164.923
6. Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti	026	0	5.459
<b>III. Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti (AOP 021 do 026)</b>	<b>027</b>	<b>586.979</b>	<b>394.670</b>
1. Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	028	-932.818	-1.594.137
2. Novčani izdaci za stjecanje financijskih instrumenata	029	0	0
3. Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za	030	-1.008.693	-800.000
4. Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za stečeni novac	031	0	0
5. Ostali novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	032	0	0
<b>IV. Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti (AOP 028 do 032)</b>	<b>033</b>	<b>-1.941.511</b>	<b>-2.394.137</b>
<b>B) NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 027+033)</b>	<b>034</b>	<b>-1.354.532</b>	<b>-1.999.467</b>
<b>Novčani tokovi od financijskih aktivnosti</b>			
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	1.103.654	2.500.000
4. Ostali novčani primici od financijskih aktivnosti	038	0	3.060.679
<b>V. Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti (AOP 035 do 038)</b>	<b>039</b>	<b>1.103.654</b>	<b>5.560.679</b>
1. Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata	040	-2.051.289	-793.011
2. Novčani izdaci za isplatu dividendi	041	0	0
3. Novčani izdaci za financijski najam	042	-36.720	-21.500
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
<b>VI. Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti (AOP 040 do 044)</b>	<b>045</b>	<b>-2.088.009</b>	<b>-814.511</b>
<b>C) NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI (AOP 039+045)</b>	<b>046</b>	<b>-984.355</b>	<b>4.746.168</b>
1. Nerealizirane tečajne razlike po novcu i novčanim ekvivalentima	047	0	0
<b>D) NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA (AOP 020+034+046+047)</b>	<b>048</b>	<b>160.826</b>	<b>5.204.231</b>
<b>E) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA</b>	<b>049</b>	<b>2.015.306</b>	<b>1.632.593</b>
<b>F) NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA (AOP 048+049)</b>	<b>050</b>	<b>2.176.132</b>	<b>6.836.824</b>

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA																						
za razdoblje od		01.01.23	do																	u eurima		
Opis pozicija	AOP oznaka	Temejni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice udjela (odbitna stavka)	Statutarne rezerve	Ostale rezerve	Raspodjeljivo imateljima kapitala matice										Ukupno raspodjeljivo imateljima kapitala matice	Manjinski (nakovotni) interes	Ukupno kapitalne rezerve	
									Revalorizacijske rezerve	Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (raspoloživa za prodaju)	Učinkoviti dio zaštite novčanog toka	Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvo	Ostale rezerve fer vrijednosti	Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	Zadržana dobit / preneseni gubitak	Dobit / gubitak poslovne godine	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19				20 (18+19)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18 (3 do 6 - 7 + 8 do 17)	19	20 (18+19)			
<b>Prethodno razdoblje</b>																						
1. Stanje na dan početka prethodne poslovne godine	01	11.016.245	511.755	132.483	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	986.790	1.199.929	13.896.557	0	13.896.557		
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) (AOP 01 do 03)	04	11.016.245	511.755	132.483	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	986.790	1.199.929	13.896.557	0	13.896.557		
5. Dobit/gubitak razdoblja	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	-43.893	0	-43.893		
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 inozemstvu	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 sudjeljujućim interesom	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
12. Akuzarski dobiti/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 neklasirane 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 predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	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 predstečajne 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 dobiti	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. Prijenos u pozicije rezervi po godišnjem rasporedu	22	0	0	59.996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.139.932	-1.199.929	-1	0	-1		
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne 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	11.016.245	511.755	192.479	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.663	0	13.852.663		
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT PRETHODNOG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 06 do 14)</b>																						
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK PRETHODNOG RAZDOBLJA (AOP 05+25)</b>																						
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-43.893	-43.893	0	-43.893		
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA PRETHODNOG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 15 do 23)</b>																						
27	0	0	59.996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.139.932	-1.199.929	-1	0	-1		
<b>Tekuće razdoblje</b>																						
1. Stanje na dan početka tekuće poslovne godine	28	11.016.245	511.755	192.479	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.663	0	13.852.663		
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) (AOP 28 do 30)	31	11.016.245	511.755	192.479	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	2.126.722	-43.893	13.852.663	0	13.852.663		
5. Dobit/gubitak razdoblja	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.979.641	3.979.641	0	3.979.641		
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 inozemstvu	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 sudjeljujućim interesom	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
12. Akuzarski dobiti/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 neklasirane promjene kapitala	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582		
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 predstečajne nagodbe i nastalog reinvestiranjem dobiti)	42	-225.998	225.998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
16. Smanjenje temeljnog (upisanog) kapitala u postupku predstečajne 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 dobiti	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	3.060.679	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.060.679		
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. Prijenos po godišnjem rasporedu	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
23. Povećanje rezervi u postupku predstečajne 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 (AOP 31 do 50)	51	10.790.247	3.798.433	192.479	0	0	0	49.355	0	0	0	0	0	0	0	3.630.411	3.979.641	22.440.566	0	22.440.566		
<b>DODATAK IZVJEŠTAJU O PROMJENAMA KAPITALA (popunjava poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)</b>																						
<b>I. OSTALA SVEOBUHVAATNA DOBIT TEKUĆEG RAZDOBLJA, UMANJENO ZA POREZE (AOP 33 do 41)</b>																						
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	0	1.547.582	0	1.547.582	
<b>II. SVEOBUHVAATNA DOBIT ILI GUBITAK TEKUĆEG RAZDOBLJA (AOP 32 + 52)</b>																						
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.547.582	3.979.641	5.527.223	0	5.527.223	
<b>III. TRANSAKCIJE S VLASNICIMA TEKUĆEG RAZDOBLJA PRIZNATE DIREKTNO U KAPITALU (AOP 42 do 50)</b>																						
54	-225.998	225.998	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

## Bilješke uz financijske izvještaje razdoblje 01.01.2023. do 30.09.2023. godine

### Opći podaci

Villa Dubrovnik hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo, Vlahu Bukovca 6, Dubrovnik (dalje u tekstu: Društvo) upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu – stalna služba u Dubrovniku, MBS: 060000978, 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. Većinski vlasnik Društva nakon privatizacije je postalo društvo Heruc d.d. do prodaje i prijenosa dionica s Heruc d.d. na Dogus Marine Croatia (sadašnji Dogus Croatia) u prvoj polovici 2014. godine. Dana 14. studenog 2019. Dogus Croatia je prodala većinski udio od 51% u vlasništvu Izdavatelja društvu Martimus B.V., koje nije član Dogus Grupe, dok je Dogus Croatia ostala vlasnik 38,60% dionica.

U kolovozu 2021. Erste plavi mirovinski fondovi su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupile dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste plave mirovinske fondove. Krajem 2021. i tijekom 2022. godine Erste plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik stekli dodatnih 9,17% 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. nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

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

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

Unatoč štrajku sudskih službenika i namještenika ishodeno je Rješenje Trgovačkog suda u Zadru-stalna služba u Šibeniku o upisu zabilježbe pripajanja. Kako bi se cjelokupni proces okončao, bilo je potrebno da Trgovački sud u Dubrovniku po primitku gore navedenog Rješenja, donese Rješenje o upisu pripajanja čime će postupak

pripajanja, nakon protoka roka za žalbu (8 dana) biti pravomoćan. Dana 02.08.2023. Trgovački sud u Dubrovniku donio je rješenje o pripajanju, te nije bilo žalbi na Rješenje.

Temeljni kapital Društva na dan 30.09.2023. iznosi 10.790.247,00 eura i podijeljen je na 830.019 dionica.

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

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

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.

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.

Struktura vlasništva na dan 30.09.2023. je sljedeća:

98,77% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (mirovinski fondovi); 1,23% ostali dioničari.

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

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

### **Značajne računovodstvene politike**

Financijski izvještaji društva Villa Dubrovnik d.d. za razdoblje od 01.01.2023. do 30.09.2023. godine sastavljeni su u skladu sa Zakonom o računovodstvu Republike Hrvatske i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

U odnosu na 31.12.2022. nije bilo promjena ključnih računovodstvenih procjena i politika.

### **Pristup posljednjim godišnjim financijskim izvještajima**

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

### **Nastavak poslovanja**

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

### **Zaposlenici**

Društvo je na dan 30.09.2023. godine imalo 171 zaposlenih, dok je na isti dan prethodne godine broj zaposlenih iznosio 95 (broj zaposlenih samo u hotelu Villa Dubrovnik). Prosječan broj zaposlenih prema satima rada je 119 u prvih devet mjeseca 2023. godine, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 79 (broj zaposlenih samo u hotelu Villa Dubrovnik).



## Značajni poslovni događaji

Na dan 1. siječnja 2023. godine. euro ja postala službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj. Fiksni tečaj konverzije određen je na 7,53450 kuna za jedan euro.

Društvo je 17. siječnja 2023. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2023. godinu sklopilo Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 2 milijuna €, sa rokom povrata 31. prosinac 2023. Dodatno Društvo je 18. travnja 2023. godine u svrhu osiguravanja likvidnosti za 2023. godinu sklopilo još jedan Ugovor o kratkoročnom kreditu po revolving principu sa ERSTE bankom d.d. u iznosu od 1 milijun €, sa rokom povrata 31. siječanj 2024. Do datuma objave financijskih izvještaja kredit je korišten u iznosu 500 tisuća eura.

Trgovački sud u Dubrovniku 21. veljače 2023. donio Presudu na temelju odricanja, posl.br. P-106/2022, kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja EUROPROJEKT d.o.o. te ukinuo rješenje radi osiguranja privremenom mjerom zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina i sve provedene radnje, uz brisanje zabilježbe na nekretninama opisanim u obavijesti Društva od 14. veljače 2023. godine, a sve temeljem nagodbe sklopljene između društva i EUROPROJEKT d.o.o. Presuda i Rješenje su pravomoćni. Uspješno okončanje spora dio je cjelovitog nagodbenog rješenja, povezanog sa neoperativnim zemljištem na Svetom Jakovu ukupne površine 6.675 m<sup>2</sup>, kojeg je Društvo postiglo s društvom EUROPROJEKT d.o.o. temeljem kojeg je potvrđeno vlasništvo Društva na nekretninama, te vraćena ranije uplaćena kapara u iznosu od 1.000.000,00 EUR (slovima: milijun eura). Dodatno, Društvo je zamjenom i prodajom manjih dijelova nekretnina sa vlasnicima susjednih nekretnina (koji su u partnerskom odnosu sa društvom EUROPROJEKT d.o.o. i samim time dio šire nagodbe), postigla traženu minimalnu površinu potrebnu za razvoj planiranog projekta manjih pojedinačnih luksuznih smještajnih jedinica na svim česticama u vlasništvu Društva, što ranije nije bio slučaj. Ugovori o kupoprodaji i zamjeni nekretnina sklopljeni su pod uvjetom da nositelji prava prvokupa neće koristiti prava iz čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, što je raskidni uvjet u ugovorima o zamjeni i prodaji nekretnina, no međutim ne i u samoj nagodbi, koja je pravomoćna.

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

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

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

Trgovački sud u Dubrovniku, u ime Republike Hrvatske, po sucu tog suda Anki Muhoberac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja VILLA DUBROVNIK d.d. hotelijersko turističko-agencijsko dioničko društvo, OIB: 66669628743, zastupanog po punomoćniku Maroju Matana odvjetniku u odvjetničkom društvu Matana&Partneri iz Zagreba Amruševa 7/3 protiv tuženika ADRIATIC GLOBAL d.o.o. za turizam, trgovinu i usluge, putnička agencija, Sv. Križa 3, Dubrovnik, OIB: 18855215003 zastupan po punomoćniku Mariu Obradović, odvjetniku u Dubrovniku, radi utvrđenja ništetnosti (v.p.s. 1.367.422,60 kuna) na glavnoj raspravi održanoj i zaključenoj dana 25. svibnja 2023. godine u nazočnosti punomoćnika stranaka, objavljenoj dana 6. srpnja 2023. godine, nepravomoćnom presudom utvrdio je da su ništetni i ne proizvode pravne učinke Ugovor o poslovnom partnerstvu i prodaji izletničkih programa zaključen 23.3.2010.g. i Dodatak tom ugovoru od 07.03.2011.g., Ugovor o poslovnoj suradnji od 22.02.2011.g. i Dodatak tom ugovoru od 07.03.2011.g., svi zaključeni između tuženika Adriatic Global d.o.o., Dubrovnik, sv. Križa 2, OIB: 18855215003 i tužitelja Villa Dubrovnik d.d., Dubrovnik, Vlahu Bukovca 6, OIB: 66669628743.

Društvo je imalo iskazanu rezervaciju za potencijalne gubitke u sudskim sporovima sa društvom Adriatic global d.o.o. u iznosu 181 tisuća eura. Više opisana presuda materijalno značajno mijenja poziciju društva u ovom sporu, te se u tijeku trećeg kvartala 2023. godine ista rezervacija ukinula kroz iskazivanje prihoda od ukidanja rezervacija za sudske sporove.

Dana 31. kolovoza 2023. godine održana je redovna Glavna skupština Društva.

Uprava Društva je u procesu pripreme projekta ulaganja u unutarnje uređenje hotela Villa Dubrovnik, nakon posljednjeg investicijskog ciklusa iz 2010. godine. Uprava Društva drži ekonomski oportunistički realizirati projekt unutarnjeg uređenja hotela iz razloga identifikacije tržišne prilike rasta prihoda u Luxury hotelskom segmentu. Nadzorni odbor Društva 11. rujna 2023. je dao odobrenje na okvirni plan investicijskog ulaganja za 2023./2024. godinu (Capex), koji uključuje kapitalnu investiciju unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik. Odobrena investicija odnosi se na unutarnje uređenje s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Kapitalna investicija započet će u listopadu 2023., a predviđeno otvaranje hotela je u lipnju 2024. godine

Dana 31. kolovoza 2023. godine Glavna skupština Društva donijela je odluku o povećanju temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica ulozima u novcu uz isključenje prava prvenstva postojećih dioničara pri upisu dionica uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta u svezi ponude vrijednosnih papira iz čl.1/4(a) Uredbe (EU) 2017/1129 od 14. lipnja 2017. o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ, te o davanju odobrenja za stjecanje dionica bez obveze objavljivanja ponude za preuzimanje, sukladno odredbama članka 14. stavka 1. točke 3. Zakona o preuzimanju dioničkih društava, Odluku o uvrštenju novih redovnih dionica Društva na Redovito tržište Zagrebačke burze radi trgovanja uz korištenje iznimke od prethodne objave prospekta prilikom uvrštenja vrijednosnih papira za trgovanje na uređenom tržištu iz čl. 1/5/(a) Uredbe (EU) 2017/1129 od 14. lipnja 2017. godine o prospektu koji je potrebno objaviti prilikom javne ponude vrijednosnih papira ili prilikom uvrštavanja za trgovanje na uređenom tržištu te stavljanju izvan snage Direktive 2003/71/EZ i Odluku o izmjeni Statuta Društva. Izdavanje Novih dionica smatrat će se uspješno izvršenim ako se u utvrđenim rokovima za upis i uplatu upiše i uplati 72.254 (slovima: sedamdeset dvije tisuće dvjesto pedeset četiri) Nove dionice. Temeljeni kapital Društva povećati će se s iznosa od 10.790.247,00 EUR (slovima: deset milijuna sedamsto devedeset tisuća dvjesto četrdeset sedam eura) za iznos od 939.302,00 EUR (slovima: devetsto trideset devet tisuća tristo dva eura) na iznos od 11.729.549,00 EUR (slovima: jedanaest milijuna sedamsto dvadeset devet tisuća petsto četrdeset devet eura), izdavanjem 72.254 (slovima: sedamdeset dvije tisuće dvjesto pedeset četiri) redovnih dionica na ime, u nematerijaliziranom obliku, pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR (slovima: trinaest eura) („Nove dionice”), po cijeni od 55,36 EUR (slovima: pedeset pet eura i trideset šest centi) za jednu Novu dionicu. Sukladno Odluci, pravo upisa i uplate Novih dionica, imat će društvo Erste d.o.o. – društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima sa sjedištem u Ivana Lučića 2a, Zagreb, upisano pri sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu pod OIB: 49659289650 u svoje ime a za račun svih ili nekih od mirovinskih fondova kojima Erste d.o.o. upravlja. Uprava društva uputila je navedenom društvu Poziv na upis i uplatu dionica društva, a dana 15. rujna 2023. godine Društvo je zaprimilo Upisnice. Upisnici su u rokovima određenim upisnicom upisali i uplatili Nove dionice slijedom čega je Uprava društva, uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, dana 27. rujna 2023. godine donijela Odluku o uspješnosti izdavanja Novih dionica. Nastavno na donesenu odluku, Uprava društva poduzela je radnje kako bi se povećanje temeljnog kapitala upisalo pri sudskom registru Trgovačkog suda u Dubrovniku. Nakon što predmetno bude realizirano, poduzeti će radnje kako bi se Nove dionice u uvrstile na uređeno tržište Zagrebačke burze, a u obavljanju svih radnji Uprava posebno vodi računa o odredbi članka 427. Zakona o tržištu kapitala („Narodne novine“ broj: 65/2018, 17/2020, 83/2021, 151/2022) i obvezama Društva koje proizlaze iz iste.

Na dan 30.09.2023. godine preostali iznos obveza Društva prema kreditnim institucijama iznosio je 9.161 tisuća eura, od čega su obveze po glavnici kredita iznosile 9.155 tisuća eura, dok je iznos obveza po kamatama 6.

Partija kredita	Preostali iznos glavnice duga (u tisućama eura)	Iznos dospjelih kamata (u tisućama eura)	Ugovorena kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
HBOR/ERSTE KLUBSKI ZAJAM	111	-	3,50%*	31. listopada 2023.
Erste revolving zajam	2.500	6	2,90%	31. prosinac 2023.
Hrvatska poštanska banka d.d. 501892	6.536	-	2,40%**	30. rujan 2030.
Unicredit leasing 225012/20	6	-	2,90%	9. studeni 2023.
Unicredit leasing 223572/19	2	-	2,95%	9. kolovoz 2024.
<b>Ukupno</b>	<b>9.155</b>	<b>6</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

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

\*\* ugovorena kamatna stopa je varijabilna, 2,40% kamatna marža + 3M euribor

Društvo je dovršilo pripreme za sezonu i otvorilo hotel Villu Dubrovnik 31. ožujak 2023., dok je hotel D Resort otvoren za goste 07. travnja 2023.

### Poslovni rezultat i očekivanja Uprave za naredno razdoblje

Tijekom prvih devet mjeseci 2023. godine ostvaren je pozitivan ukupni rezultat u iznosu od 3.980 tisuća eura i rezultat je ukupnih prihoda u iznosu 11.300 tisuća eura i ukupnih rashoda u iznosu 7.320 tisuća eura. Ukupni prihodi u istom periodu prethodne godine su iznosili 7.192 tisuća eura, rashodi 5.413 tisuća eura, čime je dobit prije oporezivanja iznosila 1.779 tisuća eura.

Poslovni prihodi u prvih devet mjeseci 2023. godine iznosili su 11.280 tisuća eura (7.145 tisuća eura u 2022 godini). Poslovni prihodi većim dijelom se odnose na prihode od prodaje od 10.804 tisuće eura (smještaj, hrana i piće, spa, ostale usluge i usluge tur. agencije), te manjim dijelom (188 tisuća eura) prihodom od prodaje i zamjene manjeg dijela zemljišta koji se nalazi u neposrednoj blizini hotela, ukidanjem rezervacije za sudske sporove (181 tisuća eura), prihodom od naknade štete (45 tisuća eura), ostali poslovni prihodi iznose 62 tisuća eura.

Poslovni rashodi u prvih šest mjeseci 2023. godine iznose 7.114 tisuća eura od čega su troškovi materijala i robe iznosili 1.087 tisuća eura, troškovi usluga 1.662 tisuće eura, troškovi osoblja, koji se odnose na neto plaće zaposlenika, te doprinose iz plaće i doprinose na plaću, iznosili su 2.174 tisuća eura, amortizacija 1.066 tisuća eura i ostali troškovi 1.125 tisuća eura.

Amortizacija iznosi 1.066 tisuća eura što je pad u odnosu na isti period prethodne godine. Navedeni pad je u najvećoj mjeri posljedica promjene amortizacijskih stopa dijela imovine na niže uslijed pomicanja planirane renovacije hotela Villa Dubrovnik, pri čemu je ubrzana amortizacija imovine za određene dijelove smanjena za 2023. godinu., što je produžilo korisni vijek upotrebe dijela imovine za dodatnih 9 mjeseci u 2023. godini.

Financijski prihodi iznose 20 tisuća eura, dok financijski rashodi iznose 206 tisuća eura, a obje kategorije se sastoje od kamata većim dijelom i tečajnih razlika manjim dijelom.

Dobit prije oporezivanja tekuće godine iznosi 3.980 tisuća eura, u odnosu na dobit u istom razdoblju prethodne godine od 1.779 tisuća eura.

Uzevši u obzir pripajanje ovisnog društva D Resort d.o.o. 1. lipnja 2023. godine te iskazivanje rezultata hotela u Šibeniku u financijskim izvještajima društva za samo četiri mjeseca u promatranom periodu, isto ima značajan utjecaj na usporedivost financijskih izvještaja. Radi lakše usporedivosti u nastavku je prikaz skraćenog rezultata podružnice Šibenik za period 01.06.-30.09.2023.:

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.06.-30.09.2023.</b>
Poslovni prihodi	2.978
Troškovi materijala i usluga	(750)
Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi)	(514)
Amortizacija	(286)
Ostali troškovi	(282)
	<hr/>
<b>(Gubitak)/Dobit iz poslovanja</b>	<b>1.146</b>
Financijski prihodi	
Financijski rashodi	(153)
	<hr/>
<b>Neto financijski rashodi</b>	<b>(153)</b>
<b>(Gubitak)/Dobit prije oporezivanja</b>	<b>993</b>
Porez na dobit	-
<b>(Gubitak)/Dobit za godinu</b>	<b>993</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-
<b>Ukupan sveobuhvatni gubitak/dobit za godinu</b>	<b>993</b>
	<hr/>

<i>u tisućama eura</i>	<b>01.06.-30.09.2023.</b>
Ukupni prihodi	2.978
Operativna dobit	1.146
Neto dobit	993

Sa datumom 1. lipanj 2023. godine društvo je izvršilo knjiženje pripajanja ovisnog društva D-resort d.o.o. Izvršena je eliminacija ulaganja u poslovne udjele ovisnih društava, zajedno sa eliminacijom danih zajmova i potraživanja od ovisnog društva. U bilanci društva priznata je sva imovina i sve obveze ovisnog društva na posljednji dan postojanja ovisnog društva (31. svibanj 2023.), te je pri pripajanju društvo priznalo Odgođenu poreznu imovinu u iznosu 2,7 milijuna €, kroz pravo na korištenje prenesenih poreznih gubitaka ovisnog društva iz prošlosti. Kroz priznavanje Odgođene porezne imovine, provođenjem pripajanja društvo je iskazalo pozitivnu neto imovinu (preuzeta imovina viša od preuzetih obveza) u iznosu od 1,6 milijuna €, te je isti iznos prikazan kao izravno povećanje zadržane dobiti društva. U sklopu pripajanja društvo je sukladno MSFI 16 priznalo i imovinu i obveze povezane sa koncesijom i pravom građenja na zemljištu u Šibeniku na kojem se nalazi hotel u iznosu od 1,65 milijuna €.

## **Vanbilančne stavke**

Društvo nema vanbilančnih stavki

## **Događaji nakon datuma bilance**

Hotel Villa Dubrovnik zatvoren je za goste 02. listopada 2023., te je započeo proces unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik.

Dana 13. listopada 2023. godine Trgovački sud u Dubrovniku donio je Rješenje posl.br: Tt-23/1902-2, te dana 19. listopada 2023. godine Rješenje o ispravku posl.br Tt-23/1902-3 o upisu povećanja temeljnog kapitala i izmjeni odredbi Statuta temeljem odluke Glavne skupštine od 31. kolovoza 2023. godine. Temeljni kapital Društva sada iznosi 11.729.549,00 EUR i podijeljen je na 902.273 dionice pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR.

Osim više navedenoga, nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi mogli utjecati na rezultat poslovanja Društva u 2023. godini.

Predsjednik Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Mirna Lončar Stražičić

Član Uprave

Villa Dubrovnik d.d.

Ivan Potkrajčić

Na temelju članka 468. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN65/18, 17/20, 83/21), 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 2023. 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