

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

**GODIŠNJI IZVJEŠTAJ  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA  
31. PROSINCA 2025.**

## Sadržaj

# VILLA DUBROVNIK D.D.

## Sadržaj

1. Izvještaj posloводства
2. Izvješće neovisnog revizora
3. Izjava o odgovornosti Uprave
4. Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti
5. Izvještaj o financijskom položaju
6. Izvještaj o promjenama kapitala
7. Izvještaj o novčanim tokovima
8. Bilješke uz financijske izvještaje
9. Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja
10. Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja
11. Odluka Uprave o pokriću gubitaka
12. Odluka Nadzornog odbora o utvrđivanju godišnjih izvješća Društva za 2025. godinu
13. Odluka Nadzornog odbora o pokriću gubitaka

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

Dubrovnik, travanj 2026.

# Izvještaj posloводства

## UVOD

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

Sjedište Društva je u Dubrovniku, Ulica Vlaha Bukovca 6.

Društvo na dan 31.12.2025. zastupaju gospođa Mirna Lončar Stražičić, predsjednica Uprave i gospodin Ivan Potkrajčić, Član Uprave.

Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga hotelskog smještaja.

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

## RAZVOJ DRUŠTVA

U kolovozu 2021. Erste Plavi mirovinski fondovi su od društava Dogus Croatia i Martimus B.V. kupili dionice i postali većinski vlasnici Društva sa paketom dionica od 89,60%. Dana 02.09.2021. godine je napravljen prijenos dionica sa Dogus Croatia i Martimus B.V. na Erste Plave mirovinske fondove. Krajem 2021., tijekom 2022., 2023., 2024. i 2025. godine Erste Plavi mirovinski fondovi su kroz javnu ponudu za preuzimanje ciljanog društva Villa Dubrovnik i provedene dokapitalizacije stekli dodatnih 9,40% dionica. Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo je imalo izdano 1.009.466 dionica nominalne vrijednosti u iznosu 13.123 tisuća eura.

Nadalje, u sklopu transakcije kojom su Ponuditelji preuzeli 89,60% udjela u Društvu, Društvo je također preuzelo 100% udjela u društvu D Resort Šibenik d.o.o., koje upravlja hotelom D-Resort Šibenik, i samim time postalo je obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Društva i D Resort Šibenik d.o.o. (zajednički "Grupa"), od datuma akvizicije do datuma pripajanja u 2023., od kada Grupa posluje kao jedan poduzetnik. Villa Dubrovnik d.d. je nakon pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., prestala je biti obveznik konsolidacije financijskih izvještaja Grupe.

Dana 27. ožujka 2023. godine zaključen je Ugovor o pripajanju, između društva D Resort Šibenik d.o.o., Šibenik, Obala Jerka Šižgorića 1, OIB: 55920360113, kao pripojenog društva i društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, 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 se sve pravne radnje i poslovi društva D Resort Šibenik d.o.o. poduzete od dana 01.06.2023. godine smatraju kao da su poduzete u korist i za račun društva VILLA DUBROVNIK d.d.

## Izvještaj posloводства

### RAZVOJ DRUŠTVA (*nastavak*)

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

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

Na dan 31. prosinca 2025. godine struktura vlasništva Ville Dubrovnik d.d. bila je sljedeća: 99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1% ostali dioničari.

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

Arhitektura oba hotela harmonično se uklapa u okolni pejzaž, dok interijeri odražavaju lokalnu kulturnu baštinu kroz kombinaciju modernog luksuza i tradicionalnih elemenata. S ukupno 128 smještajnih jedinica i 195 djelatnika u vrhuncu turističke sezone, Društvo je posvećeno održavanju visokih standarda u turističkoj industriji.

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

Nadzorni odbor Društva 11. rujna 2023. dao odobrenje na okvirni plan investicijskog ulaganja za 2023./2024. godinu (Capex), te je Društvo započelo kapitalnu investiciju u hotel Villa Dubrovnik u listopadu 2023. Društvo je tijekom 2025. godine dovršilo kapitalnu investiciju unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem interijera soba, restorana i zajedničkih prostorija, bez zadiranja u strukturalne elemente građevine i bez povećavanja postojećih smještajnih kapaciteta hotela Villa Dubrovnik. Time su uspješno zaključeni kompleksni radovi usmjereni na razvoj luksuznog proizvoda, u cilju primjerenijeg odgovora na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta. Od 1. srpnja 2025. hotel Villa Dubrovnik je ponovno otvoren za goste.

### FINANCIJSKI POKAZATELJI

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

U 2025. godini ostvareni su negativni financijski rezultati. Hotel Villa Dubrovnik je otvoren 01. srpnja 2025. godine te je ostvarivao niže prihode iz poslovanja u 2025. godini, što je značajno utjecalo na poslovni rezultat i ukupne prihode društva. Hotel Villa Dubrovnik je najznačajnija imovina društva za ostvarivanje prihoda i generiranje pozitivnog poslovnog rezultata. Realizacijom značajne investicije u hotel Villa Dubrovnik Društvo će značajno povećati kvalitetu usluge čime su stvoreni preduvjeti za daljnji financijski rast rezultata u dugom roku.

### Ukupni prihodi

Društvo je u 2025. godini ostvarilo ukupan prihod u iznosu 9.815 tisuća eura ili 117% više u odnosu na 2024. godinu. Od ukupnih prihoda, prihod od ugovorenih usluga s kupcima iznosi 9.610 tisuća eura, što je 123% više u odnosu na 2024. godinu.

## **Izveštaj posloводства**

### **Ukupni poslovni prihod**

U 2025. godini Društvo je ostvarilo poslovni prihod u iznosu 9.815 tisuća eura ili 117% više u odnosu na 2024. godinu.

### **Prihodi od prodaje**

U 2025. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 6.918 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića iznosio 2.064 tisuća eura. U 2024. godini prihod od prodanih soba Društva iznosio je 2.641 tisuća eura, dok je prihod od hrane i pića Društva iznosio 1.341 tisuća eura. Prihodi od spa centra i ostali poslovni prihodi prodaje Društva u 2025. godini iznosili su 628 tisuća eura, a u 2024. godini 311 tisuća eura.

Operativni troškovi Društva u 2025. godini su iznosili 11.993 tisuća eura, dok u 2024. godini iznose 8.314 tisuća eura. Trošak zaposlenika Društva za 2024. godinu koji se odnose na neto plaće zaposlenika, doprinose iz i na plaću te ostale troškove za zaposlenike Društva za 2024. godinu iznosio je 3.870 tisuća eura, a u 2025. godini iznosi 5.017 tisuća eura. Troškovi su se regulirali prema kretanju prihoda, veliki utjecaj na troškove u 2025. godini je imalo otvaranje hotela Villa Dubrovnik za sezonu 2025, te porast troškova materijala i usluga, rast plaća i ostalih troškova zaposlenih, te izvanrednog troška gubitka sudskog spora sa društvom Adriatic global d.o.o. i isplate prema presudi u iznosu 144 tisuće eura, gubitak koji ima jednokratni karakter.

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

Izveštajna EBITDA za 2025. godinu iznosi 331 tisuću eura, u odnosu na ostvarenu negativnu EBITDU za 2024. godinu u iznosu (2.269) tisuća eura, što je apsolutni rast u iznosu 2.600 tisuća eura. Budući da je hotel Villa Dubrovnik u 2025. godini bio otvoren od 01. srpnja iznosi su neusporedivi. Usklađena EBITDA 2025. godine viša je za 144 tisuće eura (jednokratni gubitak sudskog spora) i iznosi 475 tisuća eura.

## Izvještaj posloводства

### IZLOŽENOST RIZICIMA

Društvo je izloženo različitim rizicima koji su zajednički za turističku industriju i podložni su promjenama svojstvenim za turističku industriju.

#### Globalni rizici

Putovanja podliježu globalnim rizicima koji se odnose na geopolitičke rizike, politička previranja, rast terorističkih prijetnji te imigrantsku i zdravstvenu krizu nad kojima Društvo nema kontrolu. Makroekonomska kretanja u Republici Hrvatskoj i na inozemnim tržištima, kao i opće fluktuacije u cijenama roba i usluga, mogu imati značajan utjecaj na konkurentnost ugostiteljskog sektora i turističke potražnje, kao i na dolazak stranih gostiju. Početak „carinskog rata“ i nemogućnost postizanja finalnog sporazuma između SAD-a i Kine značajno pridonosi gospodarskoj neizvjesnosti što bi se moglo negativno odraziti na optimizam kupaca i potražnju za globalnim putovanjima. Osim ekonomske neizvjesnosti i dalje nije okončan ratni sukob Rusije i Ukrajine sa značajnim sigurnosnim rizicima za cijelu Europu.

#### Valutni rizik

Društvo je uglavnom izloženo valutnom riziku. Budući da američko tržište čini oko polovinu prihoda Društva, Uprava društva valutni rizik vidi kroz kretanje valutnog pariteta USD/EUR. Na paritet kretanja valutnog pariteta USD/EUR utječu brojni faktori od kojih niti jedan nije pod kontrolom društva a od kojih su najznačajniji: razlike između visine kamatnih stopa FED-a i ECB-a, razlike u potencijalima ekonomskog rasta SAD-a i EU, razlike u trgovinskim politikama, divergencije fiskalnih politika u vidu visine fiskalnog deficita između SAD-a i EU itd. Općenito, društvu odgovara „slabiji“ euro, i „snažniji“ dolar, pošto je tada kupovna moć gostiju iz SAD-a viša.

#### 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 (mjernice, zadužnice) umanjujući na taj način rizike nenaplativosti svojih potraživanja za pružene usluge.

#### Rizik likvidnosti

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca, osiguravanje raspoloživosti financijskih sredstava i sposobnost podmirenja svih tekućih obveza. Društvo je krajem 2023. godine potpisalo Ugovor o dugoročnom kreditu za refinanciranje postojećeg kredita podružnice u Šibeniku i financiranje projekta unutarnjeg uređenja hotela Villa Dubrovnik sa investicijskim održavanjem u ukupnom iznosu 25 milijuna eura. Unatoč značajnom iznosu financijskog duga, fiksna kamatna stopa i duga ročnost povrata kredita od 10 godina garantiraju minimizaciju rizika likvidnosti u budućim razdobljima, pošto su realni planirani novčani tijekovi koje će društvo biti u mogućnosti ostvarivati nakon provođenja ulaganja u hotel Villa Dubrovnik značajno viši od budućih odljeva za otplate kredita. Dodatno, tijekom 2025. godine izvršena je i dokapitalizacija u novcu, kojom je Društvo povećalo razinu likvidnosti u srednjem roku.

## **Izveštaj posloводства**

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

#### **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.

### **ZAŠTITA OKOLIŠA**

Društvo se maksimalno pridržava visokih razina standarda zaštite okoliša. Hotel Villa Dubrovnik je od 2019. godine prvi certificirani Green Globe hotel u Republici Hrvatskoj, dok hotel D Resort Šibenik posjeduje prestižni Green key certifikat što je standard za izvrsnost u području ekološke odgovornosti i održivog poslovanja u turističkoj industriji. Hotel Villa Dubrovnik je nakon renovacije ponovo prošao inspekciju Green Globea, te je obnovio navedeni certifikat. Budući da Hotel Villa Dubrovnik posjeduje navedeni certifikat duže od 5 godina, hotelu je dodijeljen zlatni status. Ova visoko vrijedna priznanja koja se obnavljaju na godišnjoj razini predstavljaju obvezu poduzeća da se pridržava strogih kriterija i ispunjava niz visokih standarda ekoloških zahtjeva.

D Resort Šibenik kontinuirano radi na edukaciji osoblja i podizanju svjesnosti o važnosti održivosti i zaštiti okoliša kroz sastanke, te svake godine donosi godišnji akcijski plan. Između ostalog izdvajamo:

- Smanjenje potrošnje vode u sustavu navodnjavanja
- Sadnju autohtonih kultura
- Smanjenje uporabe pesticida
- Novokupljeni uređaji su A razreda energetske učinkovitosti

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

## Izveštaj posloводства

### ZAŠTITA OKOLIŠA (nastavak)

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

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

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

Društvo je implementiralo politiku nabave koja favorizira održiva dobra i certificirane dobavljače ili dobavljače koji koriste najbolje ekološke i socijalne prakse. Ako je to moguće, nabavljena roba treba ispunjavati uvjete višekratne upotrebe, povrata i reciklaže. Društvo kupuje papire za tiskanje i pisanje, omotnice, fakture i poslovne obrasce koji koriste najmanje 30% recikliranog sadržaja potrošača ili su proizvodi s oznakom PEFC ili FSC.

Oprema koja štedi energiju (klima uređaji, kotlovi, hladnjaci, perilice rublja i sušilice rublja) je određena lokalnim standardima za energetska ocjenu, Energy Star ili slično. Uspostavljena su pravila preventivnog održavanja i redovita kontrola opreme. Mjesečna potrošnja energije prijavljuje se kao emisija stakleničkih plinova / CO<sub>2</sub> i uključuje raspodjelu emisija. Hotel Villa Dubrovnik ima „zeleni“ krov koji smanjuje učinak toplinskog efekta. Društvo razvija i usvaja dugoročni trogodišnji akcijski plan kojim se utvrđuju mjere i rokovi koji smanjuju emisiju CO<sub>2</sub> - Strategija upravljanja emisijama ugljika.

Tijekom 2025. godine nije bilo ekoloških incidenata. Sustav gospodarenja otpadom je dobro organiziran. Otpadna ulja se redovno sakupljaju u odgovarajuće posude koje odvoze specijalizirane tvrtke. Također, staklena i plastična ambalaža, kemikalije, papir i karton, te elektronički otpad se prikupljaju i prikladno recikliraju od strane specijalizirane tvrtke. Životinjski otpad se predaje certificiranom sakupljaču. Sustav otpadnih voda riješen je izravnim priključenjem na javnu kanalizaciju uz prethodno pročišćavanje kuhinjskih otpadnih voda koje se redovito kontrolira i usklađuje s uvjetima važeće dozvole za vodu.

### ZAPOSLENICI

Tijekom 2025. godine, Villa Dubrovnik d.d. je zapošljavala prema satima rada u prosjeku 141 radnika (2024.: 117). Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2025. godine bio je 102, od kojih je 76 bilo stalno zaposleno. Sveukupno, broj zaposlenika Društva na kraju godine se smanjio za 4 u odnosu na 31. prosinca 2024. godine, dok se prosječni broj zaposlenih prema satima rada povećao za 24.

Neto plaće, doprinosi i porezi plaćaju se pravovremeno. Osim toga, zaposlenici su osigurani od nezgode na radu, uplaćuju im se odgovarajuće nagrade, otpremnine i novčane potpore u slučaju dugotrajnog bolovanja.

Kroz sezonu 2025. godine Društvo je u oba hotela ukupno zapošljavalo do 195 zaposlenika kako bi gostima pružilo najbolju uslugu i opravdalo status hotela najviše kategorije u Hrvatskoj, a usporedno se prilagodilo reguliranju troškova radne snage.

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

## **Izvještaj posloводства**

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

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

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

Uz obuku novih zaposlenika, kako bi se održali visoki standardi usluge, tijekom veljače kao priprema za novu sezonu održavaju se treninzi usavršavanja, što uključuje razvijanje voditeljskih vještina za menadžere na svim razinama i obuku djelatnika koji su zaposleni za neodređeno ili imaju ugovor na godinu dana. Svi zaposlenici upoznati su s etičkim kodeksom koji služi kao osnova za ponašanje zaposlenika u hotelu. U skladu s hrvatskim Zakonom o radu, Villa Dubrovnik ispunjava svoje obveze na temelju zaštite dostojanstva i privatnosti zaposlenika, internog prijavljivanja nepravilnosti kao i zaštite osobnih podataka (GDPR).

## **INVESTICIJE**

Tijekom 2025. godine Društvo je dovršilo projekt unutarnjeg uređenja s investicijskim održavanjem hotela Villa Dubrovnik koji je uključivao kompletno unutarnje uređenje soba i zajedničkih prostorija. Ukupan iznos realiziranog ulaganja bio je oko 25 milijuna €. Ovakav značajan iznos ulaganja od cca 450 tisuća eura po ključu predstavlja standard u najluksuznijem segmentu malih luksuznih hotela kojima Villa Dubrovnik pripada. Dovršetak investicije u hotel, izvršena je dugoročna osnova za daljnji rast i napredak Društva koji će biti vidljiv u dugoročnom razdoblju.

Uprava Društva će tijekom 2026. godine nastaviti sa projektom razvoja manjih luksuznih smještajnih jedinica na zemljištu u vlasništvu društva na Svetom Jakovu u neposrednoj blizini hotela Villa Dubrovnik.

Društvo također radi na ishođenju svih potrebnih dozvola za provođenje projekta uređenja plaže ispred poluotoka D-Resort Šibenik, te se očekuje početak izvođenja radova nakon sezone 2026., i dovršetak pred sezonu 2027.

## **STJECANJE VLASTITIH DIONICA**

Na dan 31. prosinca 2025. godine dionička glavnica iznosi 13.123.058 eura; 1.009.466 dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici. Vlasnička struktura na dan 31. prosinca 2025. godine bila je sljedeća: 99% Erste d.o.o. u svoje ime, a za tuđi račun (za račun Erste Plavi mirovinskih fondova); 1,% ostali dioničari. Dionice Društva uvrštene su u Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. Na dan 21. lipnja 2021. godine Društvo je dobilo odobrenje za uvrštenje, dok je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipnja 2021. godine. Do kraja 2025. godine Društvo nije steklo vlastite dionice.

## **SUDSKI SPOROVI**

Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo vodi manji broj sudskih sporova. Uprava društva procijenila je stanje po svim sudskim sporovima i procijenila da nisu potrebne rezervacije za potencijalne gubitke u sudskim sporovima.

## Izveštaj posloводства

### PREGLED POSLOVANJA U 2025. GODINI I OČEKIVANJA ZA 2026. GODINU

Poslovanje Društva u 2025. godini obilježeno je završetkom investicije u hotel Villa Dubrovnik i kasnijim otvaranjem hotela, što je imalo negativne posljedice na poslovni rezultat Društva. Tijekom 2025. godine izvršene su sve bitne pripreme za sezonu 2026., uključujući uhadavanje osoblja i pripreme marketinške aktivnosti u promociji novog renoviranog proizvoda. Uprava je vrlo zadovoljna sa ostvarenim cjenovnim pozicioniranjem i reakciji tržišta na isto.

U 2026. godini očekivanja Uprave su usmjerena prema značajnom poboljšanju poslovnog rezultata pošto će Hotel Villa Dubrovnik biti otvorena cijelu sezonu, za razliku od 2025. godine. U prilog pozitivnim očekivanjima Uprave idu pozitivne reakcije luksuznih agenata i gostiju na kvalitetu novog proizvoda.

Trenutni tečaj pariteta EUR/USD je na najvišim razinama u posljednjih 5 godina (slabiji američki dolar). Budući da društvo 50% prihoda ostvaruje sa američkog tržišta slabiji dolar uzrokuje pad kupovne moći američkih gostiju. Obzirom na značajnu fluktuaciju predmetnog pariteta kroz prethodno duže vremensko razdoblje, Uprava ne očekuje značajnije posljedice u dužem roku, pošto je očekivanje da će se tečaj vratiti na dugoročni prosjek. U sezoni 2026. moguć je manji negativan utjecaj na prihod, iako je isti ograničen pošto su gosti Luxury hotela manje osjetljivi na rast cijena.

Mirna Lončar Stražičić  
Predsjednik Uprave

01. travnja 2026.  
Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik  
Hrvatska



VILLA DUBROVNIK  
hotelijersko turistički-agencijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6  
2

Ivan Potkrajčić  
Član Uprave

## Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima društva VILLA DUBROVNIK d.d.

### Izvješće o reviziji financijskih izvještaja

---

#### **Naše mišljenje**

Prema našem mišljenju, financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj društva VILLA DUBROVNIK d.d. („Društvo”) na dan 31. prosinca 2025. godine i financijsku uspješnost i novčane tokove Društva za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Naše mišljenje je usklađeno s našim dodatnim izvještajem Revizijskom odboru od 8. travnja 2026.

#### **Što smo revidirali**

Financijski izvještaji Društva obuhvaćaju:

- izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za godinu završenu 31. prosinca 2025.
- izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2025.
- izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu
- izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu i
- bilješke uz financijske izvještaje, koje sadrže značajne informacije o računovodstvenim politikama i ostale objašnjavajuće informacije.

PricewaterhouseCoopers d.o.o., Heinzelova 70, 10000 Zagreb, Hrvatska  
T: +385 1 632 8888, F: +385 1 6111 556

---

## **Osnova za mišljenje**

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

Uvjereni smo da su pribavljeni dokazi dostatni i primjereni te da pružaju odgovarajuću osnovu za izražavanje našeg mišljenja.

## **Neovisnost**

Neovisni smo od Društva u skladu s etičkim zahtjevima propisanim Uredbom (EU) br. 537/2014 koji su primjenjivi na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, etičkim zahtjevima propisanim Zakonom o reviziji koji su primjenjivi na revizije financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj te Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe (Kodeks), koji se primjenjuje na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa. Također smo ispunili naše ostale etičke odgovornosti u skladu s etičkim zahtjevima propisanim Uredbom (EU) br. 537/2014, Zakonom o reviziji i Kodeksom.

Prema našim najboljim saznanjima i uvjerenju, izjavljujemo da nismo pružili nerevizijske usluge koje su zabranjene člankom 5(1) Uredbe (EU) br. 537/2014, te nadalje, da Društvu nismo pružili nikakve nerevizijske usluge u razdoblju od 1. siječnja 2025. do datuma izdavanja ovog izvješća.

---

## Naš pristup reviziji

### Pregled

---

<b>Značajnost</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Značajnost za financijske izvještaje Društva kao cjeline: 269 tisuća eura, što predstavlja 2,8% prihoda od ugovora s kupcima.</li></ul>
<b>Ključna revizijska pitanja</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kapitalizacija troškova i stavljanje u upotrebu nekretnina, postrojenja i opreme hotela u Dubrovniku</li></ul>

---

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

### Značajnost

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

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

---

**Značajnost za financijske****izvještaje Društva kao  
cjeline**

Društvo: 269 tisuća eura

---

**Kako smo je utvrdili**

Društvo: 2,8% prihoda od ugovora s kupcima

---

**Obrazloženje za korišteno  
odabrano mjerilo**

Za mjerilo smo odabrali prihode od ugovora s kupcima jer smatramo da su prihodi od ugovora s kupcima prikladno mjerilo na temelju kojeg se mjeri uspješnost poslovanja Društva, u smislu njegovog tržišnog udjela i kupaca. Nadalje, neto gubitak za prethodne godine nije bio postojan, a prihodi od prodaje predstavljaju konzistentnije mjerilo uspješnosti poslovanja. Odabrali smo 2,8%, što je u skladu s kvantitativnom razinom značajnosti društava u ovom sektoru koja su orijentirana na ostvarenje dobiti.

---

**Ključna revizijska pitanja**

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

### Ključno revizijsko pitanje

#### *Kapitalizacija troškova i stavljanje u upotrebu nekretnina, postrojenja i opreme hotela u Dubrovniku*

Vidjeti bilješku 2.3. (Značajne informacije o računovodstvenim politikama), bilješku 4 (Ključne računovodstvene procjene) i bilješku 16 (Nekretnine, postrojenja i oprema).

Na dan 31. prosinca 2025. godine Društvo iskazuje nekretnine, postrojenja i opremu ukupne knjigovodstvene vrijednosti u iznosu od 45.244 tisuća eura. Povećanja nekretnina, postrojenja i opreme u godini koja je završila 31. prosinca 2025. iznose 11.259 tisuća eura, a trošak amortizacije iznosi 2.449 tisuća eura.

Usmjerili smo pozornost na ovo područje zbog završetka obnove hotela u Dubrovniku, stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme hotela u upotrebu i značajnosti kapitaliziranih troškova povezanih s obnovom hotela.

### Kako smo revidirali ključno revizijsko pitanje

Naši revizijski postupci u vezi s ključnim revizijskim pitanjem uključivali su sljedeće:

- Stekli smo detaljno razumijevanje pristupa Uprave u praćenju troškova obnove hotela i kapitalizacije ovih troškova.
- Usporedili smo ukupne iznose nekretnina, postrojenja i opreme iz registra osnovnih sredstava s glavnom knjigom.
- Iznose povećanja nekretnina, postrojenja i opreme u pripremi usporedili smo s ulaznim računima, ugovorima i privremenim situacijama na odabranom uzorku te smo provjerili zadovoljavaju li nastali troškovi uvjete za kapitalizaciju u skladu s MRS 16.
- Na odabranom uzorku usporedili smo pojedinačne stavke nekretnina, postrojenja i opreme evidentirane u registru osnovnih sredstava s imovinom zatečenom u zgradi hotela.
- Za imovinu stavljen u upotrebu otvaranjem hotela provjerili smo period obračuna amortizacije i točnost obračunate amortizacije.
- Provjerili smo primjerenost i sveobuhvatnost objava vezanih uz nekretnine, postrojenja i opremu u financijskim izvještajima.

## **Izveštavanje o ostalim informacijama, uključujući Izveštaj posloводства i Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja**

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izveštaj posloводства, Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i ostale informacije obuhvaćene Godišnjim izvještajem, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima.

Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, uključujući Izveštaj posloводства i Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati gore navedene ostale informacije, te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se na neki drugi način čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izveštaja posloводства i Izveštaja o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo također postupke propisane odredbama Zakona o računovodstvu Republike Hrvatske. Ti postupci obuhvaćaju provjeru je li Izveštaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu te uključuje li Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja informacije definirane u članku 25. Zakona o računovodstvu.

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

- informacije u Izveštaju posloводства i Izveštaju o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su sastavljeni financijski izvještaji usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima
- Izveštaj posloводства sastavljen je u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.
- Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 25. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegovog okruženja stečenog u okviru revizije, od nas se zahtijeva da izvijestimo ako zaključimo da postoje značajni pogrešni prikazi u Izveštaju posloводства, Izveštaju o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i ostalim informacijama sadržanima u Godišnjem izvještaju. U tom smislu nemamo ništa za izvijestiti.

---

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, za objavljivanje okolnosti povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem ako je to primjenjivo te za korištenje računovodstvene osnove utemeljene na vremenski neograničenom poslovanju, osim ako uprava namjerava likvidirati Društvo ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

---

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

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije jamstvo da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kad ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajnima ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donesene na osnovi tih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, uslijed prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bismo osigurali osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključivati tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo osmislili revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- Ocjenjujemo primjerenost primijenjenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena koje donosi uprava i s njima povezanih objava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, na temelju pribavljenih revizijskih dokaza, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu izazvati značajnu sumnju u sposobnost Društva da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili okolnosti mogu dovesti do prekida vremenski neograničenog poslovanja Društva.

- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima se temelje na način kojim se postiže fer prezentacija.

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

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

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

## **Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima**

---

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

Na temelju našeg ugovora, Uprava Društva angažirala nas je za provođenje angažmana s izražavanjem razumnog uvjerenja za provjeru usklađenosti prezentacije financijskih izvještaja Društva za godinu koja je završila 31. prosinca 2025., a koji su sadržani u priloženoj elektroničkoj datoteci villadubrovnikdd-2025-12-31-0-hr s primjenjivim zahtjevima za prezentaciju („financijski izvještaji u ESEF formatu”).

#### **Opis predmeta ispitivanja i primjenjivi kriteriji**

Uprava Društva sastavila je financijske izvještaje u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24 i 126/25) („Zakon o tržištu kapitala”) i s Delegiranom uredbom Komisije (EU) 2018/815 od 17. prosinca 2018. o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jednog elektroničkog formata za izvještavanje („Uredba o ESEF-u”).

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

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

Uprava Društva odgovorna je za sastavljanje financijskih izvještaja u ESEF formatu u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

Ova odgovornost uključuje ispravan odabir i primjenu XBRL oznaka u skladu s taksonomijom ESEF-a te uspostavu, primjenu i održavanje internih kontrola relevantnih za sastavljanje financijskih izvještaja u ESEF formatu koji ne sadrži značajne neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u i Zakona o tržištu kapitala.

Oni koji su zaduženi za nadzor odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, što obuhvaća i sastavljanje financijskih izvještaja u formatu propisanom Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

## **Naša odgovornost**

Naša je odgovornost donijeti zaključak s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu, u svim značajnim odrednicama u skladu s Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

Obavili smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjen) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različiti od revizija ili uvida u povijesne financijske informacije. Ovaj standard zahtijeva da smo usklađeni s etičkim zahtjevima te da planiramo i provedemo postupke kako bismo dobili razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu sastavljeni, u svim značajnim odrednicama, u skladu s primjenjivim zahtjevima.

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

## **Zahtjevi upravljanja kvalitetom i profesionalna etika**

Primjenjujemo Međunarodni standard upravljanja kvalitetom 1, koji zahtijeva uspostavu, provedbu i održavanje sustava upravljanja kvalitetom, uključujući politike i postupke u vezi s poštivanjem etičkih zahtjeva, profesionalnih standarda i primjenjivih zakonskih i regulatornih propisa.

Ispunjavamo zahtjeve neovisnosti i druge etičke zahtjeve Međunarodnog kodeksa etike za profesionalne računovođe (uključujući Međunarodne standarde neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe i koji se temelji na načelima integriteta, objektivnosti, profesionalne kompetentnosti i dužne pažnje, povjerljivosti i profesionalnog ponašanja.

## Sažetak obavljenog posla

Naši planirani i provedeni postupci bili su usmjereni na stjecanje razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji u ESEF formatu, u svim značajnim odrednicama, usklađeni s primjenjivim zahtjevima odnosno da navedena usklađenost ne sadrži značajne pogreške ili propuste. Našim postupcima:

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

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

## Zaključak

Prema našem mišljenju, na temelju provedenih postupaka, financijski izvještaji u ESEF formatu usklađeni su, u svim značajnim odrednicama, s Uredbom o ESEF-u i Zakonom o tržištu kapitala.

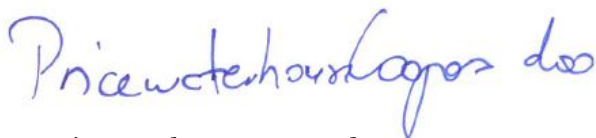
Naš zaključak ne predstavlja mišljenje o istinitosti i fer prikazu financijskih izvještaja prezentiranih u elektroničkom formatu. Osim toga, ne izražavamo nikakvo uvjerenje o ostalim informacijama objavljenim u dokumentima u ESEF formatu.

## Imenovanje

Počevši od datuma kad se počela primjenjivati Uredba EU br. 537/2014 Europskog parlamenta, prvi put smo imenovani za revizore Društva 13. kolovoza 2021. godine. Naše imenovanje obnavlja se jednom godišnje odlukom skupštine s najnovijim ponovnim imenovanjem na dan 21. listopada 2025. što predstavlja ukupno neprekinuto razdoblje angažmana od 5 godina.

---

Angažirani partner u reviziji odgovoran za ovo izvješće neovisnog revizora je Marija Mihaljević.



PricewaterhouseCoopers d.o.o.  
Heinzlova 70, Zagreb  
8. travnja 2026.



Marija Mihaljević  
Član Uprave, ovlaštenu revizor

## Odgovornost Uprave

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

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

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja uključuje osiguravanje:

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

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

Osim toga, sukladno Zakonu o računovodstvu Uprava je dužna sastaviti i Godišnji izvještaj koji obuhvaća financijske izvještaje, izvještaj poslovanja i izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Izvještaj poslovanja sastavljeno je sukladno zahtjevima članka 24. Zakona o računovodstvu, a izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sukladno zahtjevima članka 25. Zakona o računovodstvu.

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

Godišnje izvješće odobreno je za izdavanje od strane Uprave 01. travnja 2026. godine.

Villa Dubrovnik d.d.  
Vlaha Bukovca 6  
Dubrovnik

Potpisano u ime Društva:

  
Mirna Lončar Stražičić  
Predsjednik Uprave



VILLA DUBROVNIK  
hotelijsko turističko-agenzijsko  
dioničko društvo  
DUBROVNIK, Vlaha Bukovca 6

2

  
Ivan Potkrajčić  
Član Uprave

01. travnja 2026. godine

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O SVEOBUHVAATNOJ DOBITI**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

	Bilješke	2025. '000 EUR	2024. '000 EUR
Prihodi od ugovora s kupcima	6	9.610	4.293
Ostali poslovni prihodi	7	205	229
Troškovi materijala	8	(1.312)	(786)
Troškovi usluga	9	(2.003)	(1.455)
Troškovi osoblja	10	(5.017)	(3.870)
Amortizacija	15,16	(2.509)	(1.523)
Ostali troškovi	11	(1.152)	(680)
<b>Gubitak iz poslovanja</b>		<b>(2.178)</b>	<b>(3.792)</b>
Financijski prihodi		-	2
Financijski rashodi		(1.008)	(369)
Neto financijski rashodi	12	(1.008)	(367)
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>		<b>(3.186)</b>	<b>(4.159)</b>
Porez na dobit	13	(17)	(625)
<b>Gubitak za godinu</b>		<b>(3.203)</b>	<b>(4.784)</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		-	-
<b>Ukupni sveobuhvatni gubitak za godinu</b>		<b>(3.203)</b>	<b>(4.784)</b>
Gubitak po dionici (u eurima) - osnovna i razrijeđena		(3.49)	(5.30)

---

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU**  
**NA DAN 31. PROSINCA 2025.**

	Bilješke	31. prosinca 2025. '000 EUR	31. prosinca 2024. '000 EUR
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	15	257	173
Nekretnine, postrojenja i oprema	16	45.244	36.460
Odgodena porezna imovina	13	2.022	2.039
<b>Ukupna dugotrajna imovina</b>		<b>47.523</b>	<b>38.672</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe		495	289
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	17	932	3.978
Potraživanja za porez na dobit	17	-	61
Novac i novčani ekvivalenti	18	3.889	1.227
<b>Ukupna kratkotrajna imovina</b>		<b>5.316</b>	<b>5.555</b>
<b>UKUPNA IMOVINA</b>		<b>52.839</b>	<b>44.227</b>
<b>Kapital i rezerve</b>			
Temeljni kapital	19	13.123	11.730
Kapitalne rezerve	19	6.905	3.798
Zakonske rezerve		257	257
Ostale rezerve		49	49
(Akumulirani gubitak)/zadržana dobit	19	(3.124)	78
<b>Ukupna glavnica</b>		<b>17.210</b>	<b>15.912</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Dugoročni krediti	21	29.814	23.890
Obveze za najam	20	1.705	1.716
<b>Ukupne dugoročne obveze</b>		<b>31.519</b>	<b>25.606</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	20	1.810	1.709
Kratkoročni krediti	21	2.008	846
Ugovorne obveze	6	292	154
<b>Ukupno kratkoročne obveze</b>		<b>4.110</b>	<b>2.709</b>
<b>Ukupno obveze</b>		<b>35.629</b>	<b>28.315</b>
<b>UKUPNO GLAVNICA I OBVEZE</b>		<b>52.839</b>	<b>44.227</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

'000 EUR	Bilješke	Temeljni kapital	Kapitalne rezerve	Zakonske rezerve	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Ukupna glavnica
<b>Stanje 1. siječnja 2024.</b>		<b>11.730</b>	<b>3.798</b>	<b>193</b>	<b>49</b>	<b>4.927</b>	<b>20.697</b>
Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja		-	-	-	-	(4.784)	(4.784)
Prijenosi unutar kapitala		-	-	64	-	(64)	-
Ostalo		-	-	-	-	(1)	(1)
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>		<b>11.730</b>	<b>3.798</b>	<b>257</b>	<b>49</b>	<b>78</b>	<b>15.912</b>
Ukupan sveobuhvatni gubitak razdoblja		-	-	-	-	(3.203)	(3.203)
Ostalo		-	-	-	-	1	1
<b>Transakcije s vlasnicima u njihovom svojstvu vlasnika:</b>							
Dokapitalizacija	19	1.393	3.107	-	-	-	4.500
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>		<b>13.123</b>	<b>6.905</b>	<b>257</b>	<b>49</b>	<b>(3.124)</b>	<b>17.210</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

	Bilješka	2025. '000 EUR	2024. '000 EUR
<b>Novčani tokovi iz poslovnih aktivnosti</b>			
Gubitak prije poreza		(3.186)	(4.159)
<i>Usklađenja za:</i>			
Amortizacija	15,16	2.509	1.523
Dobit od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme	16, 11	2	(8)
Neto financijski rashodi	12	1.008	364
		<b>333</b>	<b>(2.280)</b>
<i>Promjena za:</i>			
Potraživanje od kupaca i ostala potraživanja		202	104
Zalihe		(206)	(64)
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze		234	43
<b>Novac iz poslovnih aktivnosti</b>		<b>563</b>	<b>(2.197)</b>
Plaćene kamate	21	(1.474)	(846)
Plaćeni porez na dobit		-	(36)
<b>Neto novac iz poslovnih aktivnosti</b>		<b>(911)</b>	<b>(3.079)</b>
<b>Novčani tokovi iz investicijskih aktivnosti</b>			
Izdaci za kupnju nekretnina, postrojenja, opreme, nematerijalne imovine		(7.945)	(15.539)
Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme		8	13
<b>Neto novčani izdaci iz investicijskih aktivnosti</b>		<b>(7.937)</b>	<b>(15.526)</b>
<b>Novčani tokovi iz financijskih aktivnosti</b>			
Primljeni krediti	21	8.660	17.403
Novčani primici od povećanja kapitala i rezervi	19	4.500	-
Otplata kredita i posudbi	21	(1.594)	-
Otplata obveza po najmu	21	(56)	(66)
<b>Neto novčani primici iz financijskih aktivnosti</b>		<b>11.510</b>	<b>17.337</b>
<b>Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata</b>		<b>2.662</b>	<b>(1.268)</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 1. siječnja</b>		<b>1.227</b>	<b>2.495</b>
<b>Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca</b>	18	<b>3.889</b>	<b>1.227</b>

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 1 – 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.

Uprava Društva uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva u 2023. godini, 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.

Temeljni kapital Društva na dan 31.12.2025. iznosi 13.123.058,00 eura i podijeljen je na 1.009.466 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.

Na 31. prosinca 2025. Villa Dubrovnik d.d. kontrolirana je od strane društva ERSTE d.o.o. - društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima (koje upravlja Društvom u ime i za račun sljedećih mirovinskih fondova: Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, Erste Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, Erste Plavi Expert - dobrovoljni mirovinski fond, Zatvoreni dobrovoljni cestarski mirovinski fond, Erste zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Nestle zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Pošta zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Policijski zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, Arena Mudra Mirovina zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond), registriranog u Hrvatskoj, Ivana Lučića 2A, koje je ujedno i krajnja Matica. Vlasnička struktura kapitala prikazana je u bilješci 19. Dionice Društva uvrštene su u kotaciju javnih dioničkih društava na Zagrebačkoj burzi.

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

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

**Hotel Villa Dubrovnik** je hotel kategorizacije pet zvjezdica. Izgrađen je 1968. godine, a u potpunosti je rekonstruiran i preuređen u 2025. godini.

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.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 1 – OPĆI PODACI (nastavak)**

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

Tijekom 2025. godine nije bilo stjecanja vlastitih dionica, niti ih Društvo od ranije posjeduje.

**Uprava i Nadzorni odbor Društva**

Uprava

Mirna Lončar Stražičić – Predsjednica Uprave

Ivan Potkrajčić – Član Uprave

Nadzorni odbor

Senka Fekeža Klemen – predsjednica Nadzornog odbora

Nataša Ivanović – zamjenica predsjednice Nadzornog odbora

Borislav Maletić – član Nadzornog odbora

## BILJEŠKA 2 – ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA

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

### 2.1 Osnove sastavljanja

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

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

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

### 2.2 Strane valute

#### (a) Funkcionalna i izvještajna valuta

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

#### (b) Transakcije i stanja u stranoj valuti

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

### 2.3 Nekretnine, postrojenja i oprema

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

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificiranog sredstva su sastavni dio troška toga sredstva. Ostali troškovi posudbe se priznaju kao rashod.

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

Zgrade	20 – 30 godina
Postrojenja i oprema	4 – 10 godina
Alati, pogonski inventar, transportna sredstva	4 – 10 godina
Ostala materijalna imovina	5 godina

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

**2.3      Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)**

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

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

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

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

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine Društva pregledava se na svaki datum bilance kako bi se utvrdilo postoje li pokazatelji umanjena vrijednosti imovine. Ako takvi pokazatelji postoje, procjenjuje se nadoknadi iznos imovine.

Gubitak od umanjena vrijednosti priznaje se kada knjigovodstveni iznos imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njegov nadoknadi iznos. Gubici od umanjena vrijednosti priznaju se u okviru Ostalih troškova.

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

**2.4      Financijski instrumenti**

**2.4.1    Financijska imovina**

**Priznavanje i prestanak priznavanja**

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

**Klasifikacija**

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

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

### 2.4 Financijski instrumenti (*nastavak*)

#### Naknadno vrednovanje

*Dužnički instrumenti – Financijska imovina mjerena po amortiziranom trošku*

Društvo u spomenutu kategoriju klasificiraju sljedeće oblike imovine:

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

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

#### 2.4.2 Financijske obveze

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

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

#### 2.4.3 Umanjenje vrijednosti nederivativne financijske imovine

##### Priznavanje gubitaka od umanjenja vrijednosti

*Gubici od umanjenja vrijednosti novca i novčanih ekvivalenata*

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

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

*Gubici od umanjenja vrijednosti vezani uz potraživanja*

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

*Definicija neispunjavanja financijske obaveze (engl. default)*

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

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

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

**2.5 Zalihe**

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

**2.6 Novac i novčani ekvivalenti**

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

**2.7 Najmovi**

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

***i. Društvo kao najmoprimac***

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

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

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma. Nadalje, imovina s pravom korištenja se redovito umanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ako postoje, te se usklađuje zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Razdoblje amortizacije imovine s pravom korištenja je kako slijedi:

Zemljište (pomorsko dobro) – VD	10 godina
Najam automobila – VD	5 godina
Koncesija za pravo građenja – D Resort	50 godina
Koncesija za korištenje pomorskog dobra – D Resort	12 godina

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmova koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući kamatnu stopu koja proizlazi iz najma ili, ako se ta stopa ne može izravno utvrditi, graničnu kamatnu stopu zaduživanja Društva. Općenito, Društvo koristi svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu. Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i provode određena usklađenja koja odražavaju uvjete najma i vrste unajmljene imovine.

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

### 2.7 Najmovi (*nastavak*)

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

Troškovi koncesija Društva priznaju se u skladu s MSFI 16 te su podijeljene na fiksnu i varijabilnu komponentu. Fiksna komponenta iskazana je kao imovina s pravom korištenja kao što je prikazano u bilješci 16 Nekretnine, postrojenja i oprema dok je varijabilni dio, koji ovisi o ostvarenom prometu, iskazan izravno u računu dobiti i gubitka kao što je prikazano bilješci 9 – troškovi usluga.

#### **Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti**

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

### 2.8 Rezerviranja

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

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

### 2.9 Priznavanje prihoda

#### (a) Prihodi od usluga

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

#### (b) Hrana i piće

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

#### **Obveze isporuke i politike priznavanja prihoda**

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

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

### 2.10 Zarada po dionici

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

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

**2.11 Izvještavanje o poslovnim segmentima**

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

**2.12 Tekući i odgođeni porez na dobit**

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

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

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

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

*a) Usvajanje novih i izmijenjenih standarda i tumačenja*

Sljedeći izmijenjeni standardi u primjeni su od 1. siječnja 2025. godine, usvojeni su u EU, ali nisu imali značajnog utjecaja na Društvo:

- Dodaci MRS-u 21 Nedostatak zamjenjivosti (objavljeni 15. kolovoza 2023. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine).
- 

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine ili kasnije, usvojeni su u EU, ali nisu imali značajnog utjecaja na Društvo:

- Dodaci klasifikaciji i mjerenju financijskih instrumenata - Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 (objavljeni 30. svibnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine).

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

- Godišnja poboljšanja MSFI-jeva (objavljena u srpnju 2024. godine i na snazi od 1. siječnja 2026. godine).
- Dodaci MSFI-ju 9 i MSFI-ju 7 u vezi s ugovorima o električnoj energiji koja ovisi o prirodnim uvjetima (objavljeni 18. prosinca 2024. godine, na snazi od 1. siječnja 2026. godine).

*b) Novi standardi i tumačenja koji još nisu usvojeni*

Objavljeno je nekoliko novih standarda i tumačenja koji su obvezni za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2026. godine ili kasnije, koja nisu usvojena u EU i koje Društvo nije ranije usvojilo.

- MSFI 18 Prezentiranje i objave u financijskim izvještajima (objavljen 9. travnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2027. godine).
- MSFI 19 Ovisna društva koja nemaju obvezu javnog objavljivanja: Objave (objavljen 9. svibnja 2024. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2027. godine).
- MSFI 14, Odgođeno priznavanje prihoda i rashoda u sustavu propisanih cijena (objavljen 30. siječnja 2014. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016. godine).
- Prodaja ili unos imovine između investitora i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata – Dodaci MSFI-ju 10 i MRS-u 28 (objavljeni 11. rujna 2014. godine i na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon dana koji će utvrditi IASB).

Na temelju preliminarne analize, Društvo ne očekuje da će primjena MSFI-a 18 značajno utjecati na iskazane dobitke ili gubitke iz poslovanja u računu dobiti i gubitka. Sukladno MSFI-u 18, prihodi i rashodi u računu dobiti i gubitka razvrstavaju se u definirane kategorije (poslovne, investicijske i financijske), ovisno o njihovoj prirodi i ulozi u poslovnom modelu društva. U odnosu na trenutnu strukturu računa dobiti i gubitka Društva, poslovni prihodi od najma poslovnih prostora iskazivat će se kao investicijska aktivnost, dok bi se preostali poslovni prihodi i dalje iskazivali kao dobiti iz poslovanja, uključivo i prihode od kamata po osnovi koncesijskog ugovora. U odnosu na trenutnu strukturu nekonsolidiranog računa dobiti i gubitka, najznačajniji nekonsolidirani prihodi Društva koji se trenutno iskazuju kao financijski prihodi („Kamatni prihodi po osnovi ulaganja u dužnike instrumente“ i „Prihodi od isplate udjela u dobiti“) iskazivat će se kao investicijska aktivnost. Alternativi pokazatelj financijske uspješnosti koji se trenutno prezentira investitorima i koristi u godišnjem izvještaju (EBITDA - dobit prije kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije), morat će se objaviti u bilješkama uz financijske izvještaje. Prezentirani iznos i način izračuna ostat će nepromijenjeni. Utjecaj ostalih odredbi MSFI-a 18 na financijske izvještaje Društva još se razmatra.

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

VILLA DUBROVNIK D.D.  
BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.

---

**BILJEŠKA 3 – UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM**

**3.1 Čimbenici financijskog rizika**

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

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

	2025.	2024.
	'000 EUR	'000 EUR
<i>Financijska imovina po amortiziranom trošku</i>		
Potraživanja od kupaca	84	131
Novac i novčani ekvivalenti	3.889	1.227
	<b>3.973</b>	<b>1.358</b>
<i>Financijske obveze po amortiziranom trošku</i>		
Obveze prema dobavljačima	1.092	1.059
Obveze za najam	1.764	1.772
Obveze za kredite	31.822	24.736
Obveze za isplatu dividende	2	2
	<b>34.680</b>	<b>27.569</b>

**(a) Tržišni rizik**

*(i) Valutni rizik*

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

**(b) Kreditni rizik**

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

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

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

Maksimalna izloženost Društva kreditnom riziku na datum izvještavanja:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>'000 EUR</b>	<b>'000 EUR</b>
Potraživanje od kupaca	84	131
Novac i novčani ekvivalenti	3.889	1.227
<b>Ukupno</b>	<b>3.973</b>	<b>1.358</b>

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>'000 EUR</b>	<b>'000 EUR</b>
Ujedinjeno Kraljevstvo	3	27
Belgija	19	17
Hrvatska	42	40
Njemačka	7	8
Ostali	13	39
	<b>84</b>	<b>131</b>

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>'000 EUR</b>	<b>'000 EUR</b>
Kartične kuće	8	25
Turističke agencije	32	75
Ostalo	44	31
	<b>84</b>	<b>131</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

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

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

Kreditna kvaliteta izloženosti Društva je kako slijedi:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>'000 EUR</b>	<b>'000 EUR</b>
<b>Potraživanja od kupaca</b>		
Nedospjela	10	7
Dospjela	74	124
	<u>84</u>	<u>131</u>

Društvo polaže gotovinu u dvije banke u Hrvatskoj koje su izložene niskom kreditnom riziku.

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

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

Dospjela potraživanja Društva na datum izvještavanja imaju dospijeća kako slijedi:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>'000 EUR</b>	<b>'000 EUR</b>
Do jednog mjeseca	21	24
1 do 3 mjeseca	8	16
3 do 6 mjeseci	15	22
6 do 12 mjeseci	4	4
Više od 12 mjeseci	26	58
	<u>74</u>	<u>124</u>

**(c) Rizik likvidnosti**

Razborito upravljanje rizikom likvidnosti podrazumijeva održavanje dostatne količine novca uz usklađivanje vremenskih okvira priljeva i odljeva novca. Uprava mjesečno prati razinu dostupnih izvora novčanih sredstava putem izvještaja o stanju novčanih sredstava i obveza. Uprava smatra kako bi budžetirani operativni novčani tokovi i njihova dospijeća trebali osigurati dovoljna sredstava za podmirenje tekućih obveza kada dospijevaju. Nadalje, Uprava smatra da sredstva osiguranja navedena u bilješci 23 *Potencijalne i preuzete obveze* neće biti aktivirana u doglednoj budućnosti.

VILLA DUBROVNIK D.D.  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

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

**3.1 Čimbenici financijskog rizika (nastavak)**

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

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

<i>na dan 31. prosinca 2025.</i> <i>(u tisućama eura)</i>	<b>Knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>Ugovoreni novčani tokovi</b>	<b>Do 3 mjeseca</b>	<b>3-6 mjeseci</b>	<b>6-12 mjeseci</b>	<b>1-2 godine</b>	<b>2-5 godina</b>	<b>Preko 5 godina</b>
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>								
Obveze prema dobavljačima	1.092	1.092	435	140	517	-	-	-
Obveze za isplatu dividende	2	2	2	-	-	-	-	-
	<b>1.094</b>	<b>1.094</b>	<b>437</b>	<b>140</b>	<b>517</b>	-	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>								
Obveze za kredite	31.822	41.064	369	376	2.625	3.431	14.550	19.713
Obveze za najam	1.764	2.643	34	34	67	128	423	1.957
	<b>33.586</b>	<b>43.707</b>	<b>403</b>	<b>410</b>	<b>2.692</b>	<b>3.559</b>	<b>14.973</b>	<b>21.670</b>
	<b>34.680</b>	<b>44.801</b>	<b>840</b>	<b>550</b>	<b>3.209</b>	<b>3.559</b>	<b>14.973</b>	<b>21.670</b>

<i>na dan 31. prosinca 2024.</i> <i>(u tisućama eura)</i>	<b>Knjigovodstvena vrijednost</b>	<b>Ugovoreni novčani tokovi</b>	<b>Do 3 mjeseca</b>	<b>3-6 mjeseci</b>	<b>6-12 mjeseci</b>	<b>1-2 godine</b>	<b>2-5 godina</b>	<b>Preko 5 godina</b>
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>								
Obveze prema dobavljačima	1.059	1.059	959	14	81	5	-	-
Obveze za isplatu dividende	2	2	2	-	-	-	-	-
	<b>1.061</b>	<b>1.061</b>	<b>961</b>	<b>14</b>	<b>81</b>	<b>5</b>	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>								
Obveze za kredite	24.640	33.282	287	296	1.333	2.130	7.070	22.166
Obveze za najam	1.772	2.780	34	34	68	134	353	2.157
	<b>26.412</b>	<b>36.062</b>	<b>321</b>	<b>330</b>	<b>1.401</b>	<b>2.264</b>	<b>7.423</b>	<b>24.323</b>
	<b>27.473</b>	<b>37.123</b>	<b>1.282</b>	<b>344</b>	<b>1.482</b>	<b>2.269</b>	<b>7.423</b>	<b>24.323</b>

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

#### 3.2 Procjena fer vrijednosti

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

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

### BILJEŠKA 4 – KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

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

#### (a) Procijenjeni vijek upotrebe nekretnina, postrojenja i opreme i nematerijalne imovine

Stope amortizacije su početno određene u skladu s najboljom procjenom korisnog vijeka upotrebe. Društvo godišnje radi procjenu relevantnosti amortizacijskih stopa.

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

Kada bi vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme bio 10% kraći, bez promjene ostalih varijabli, dobit za godinu bila bi niža za 272 tisuća eura, a neto knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme bi za Društvo bila niža za 272 tisuća eura.

#### (b) Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je stranka u određenim parnicama i postupcima nastalim u uobičajenom tijeku poslovanja. Uprava koristi procjene kada je poznat vjerojatni ishoda pravnih postupaka na temelju konzultacija s pravnim savjetnicima. Za dodatne detalje vidjeti bilješku 23 *Potencijalne i preuzete obveze*.

#### (c) Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina uključuje iznos od 2.022 tisuća eura nastala uslijed pripajanja društva D Resort Šibenik d.o.o., priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti i priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja nekretnina (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni i priznavanja prenesenog gubitka iz 2024. godine. Društvo je napravilo novu procjenu na dan 31.12.2025. godine prema rezultatima 2025. godine i budućim poslovnim planovima, te korigiralo iznos odgođene porezne imovine prema novoj procjeni, koji je umanjen u odnosu na inicijalno priznati iznos. Umanjenje je iskazano kao negativan iznos poreza na dobit kroz Račun dobiti i gubitka. Sukladno planovima Društva konzervativna je procjena da će iznos od 2.022 tisuća eura biti nadoknativ u budućnosti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

**BILJEŠKA 5 – INFORMACIJE O POSLOVNIM SEGMENTIMA**

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

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

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

<i>(u tisućama eura)</i>	31. prosinca 2025.				31. prosinca 2024.			
	Smještaj	Hrana i piće	Ostalo	Ukupno	Smještaj	Hrana i piće	Ostalo	Ukupno
Prihodi	7.306	2.103	201	9.610	2.794	1.384	115	4.293
Alocirani trošak radne snage	(1.294)	(1.915)	(241)	(3.450)	(893)	(1.374)	(160)	(2.427)
Ostali alocirani troškovi	(935)	(835)	(21)	(1.791)	(382)	(523)	(51)	(956)
Doprinos	5.077	(647)	(61)	4.369	1.519	(513)	(96)	910
Ostali neraspoređeni prihodi				205				229
Ostali neraspoređeni troškovi				(2.679)				(1.971)
Nealocirani trošak radne snage				(1.568)				(1.443)
EBITDA				327				(2.275)

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

<i>(u tisućama eura)</i>	2025.	2024.
EBITDA poslovnih segmenata	327	(2.275)
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	(2.509)	(1.523)
Neto financijski rashodi	(1.008)	(367)
Porez na dobit	(17)	(625)
Ostalo	4	6
Gubitak za godinu	(3.203)	(4.784)

<i>(u tisućama eura)</i>	2025.	2024.
Prihodi segmenata	9.610	4.293
Ostale usklade	-	-
Prihodi od ugovora s kupcima	9.610	4.293

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

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

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

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

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

*Izvori prihoda*

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Prihodi od smještaja	6.918	2.641
Prihodi od hrane i pića	2.064	1.341
Prihodi od spa centra	130	60
Ostale usluge	498	251
	<b>9.610</b>	<b>4.293</b>

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Domaći gosti	786	328
Inozemni gosti	6.132	2.313
	<b>6.918</b>	<b>2.641</b>

<b>Inozemni gosti</b>	<b>2025.</b>		<b>2024.</b>	
	<b>EUR '000</b>	<b>%</b>	<b>EUR '000</b>	<b>%</b>
SAD	2.881	47%	188	8%
Ujedinjena Kraljevina	1.184	19%	802	35%
Francuska	123	2%	77	3%
Australija	113	2%	20	1%
Kanada	156	3%	59	3%
Njemačka	364	6%	314	14%
Brazil	87	1%	1	0%
Ostali	1.224	20%	852	36%
	<b>6.132</b>	<b>100%</b>	<b>2.313</b>	<b>100%</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<i><b>Prihodi od hotelske djelatnosti</b></i>		
Individualni gosti	5.672	1.627
Grupe	640	296
Alotmani	606	718
	<u><b>6.918</b></u>	<u><b>2.641</b></u>
<i><b>Prihodi od ostalih djelatnosti</b></i>		
Prihodi od hrane i pića - pansion doručak	518	363
Prihodi od hrane i pića - à la carte	1.546	978
Prihodi od usluga gostima	498	251
Prihodi od spa centra	130	60
	<u><b>2.692</b></u>	<u><b>1.652</b></u>
	<u><b>9.610</b></u>	<u><b>4.293</b></u>

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

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

**Ugovorne obveze**

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Ugovorne obveze - predujmovi kupaca	<u>292</u>	<u>154</u>
	<b>292</b>	<b>154</b>

Ugovorne obveze na dan 31. prosinca 2025. i 31. prosinca 2024. godine odnose se na predujmove kupaca koji se odnose na hotelske rezervacije u sljedećem razdoblju. Uprava Društva očekuje kako će se svi primljeni predujmovi realizirati tijekom 2026. godine

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 7 – OSTALI POSLOVNI PRIHODI**

Ostali poslovni prihodi Društva odnosili su se na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Prihodi od naplate šteta	20	44
Prihodi od prodaje nekretnine, postrojenja i opreme	8	13
Prihodi od dotacija i nadoknada	16	9
Prihodi od najmova	78	81
Prihod od prefakturiranih troškova	59	19
Ostali prihodi	24	63
	<u>205</u>	<u>229</u>

**BILJEŠKA 8 – TROŠKOVI MATERIJALA**

Troškovi materijala Društva su se odnosili na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Troškovi hrane i pića	669	365
Električna energija	331	209
Plin i gorivo	16	15
Utrošeni materijali	296	197
	<u>1.312</u>	<u>786</u>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 9 – TROŠKOVI USLUGA**

Troškovi usluga Društva su se odnosili na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Naknade za upravljanje	47	55
Marketing	417	335
Održavanje	518	383
Profesionalne usluge	69	55
Komunalne usluge i naknade	291	256
Intelektualne usluge	132	107
Troškovi koncesija	88	89
Troškovi usluga telefona i pošte	70	53
Troškovi najma	8	7
Troškovi prodanih izleta	162	18
Ostalo	201	97
	<b>2.003</b>	<b>1.455</b>

Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2025. godinu društvu PricewaterhouseCoopers d.o.o. iznosi 23.000,00 eura + PDV.

**BILJEŠKA 10 – TROŠKOVI OSOBLJA**

Troškovi osoblja Društva su se odnosili na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Bruto plaće i nadnice	3.655	2.891
Doprinosi na plaće	553	459
Ostali troškovi zaposlenih	809	520
	<b>5.017</b>	<b>3.870</b>

Troškovi osoblja u 2025. godini uključuju obvezne doprinose za mirovinsko osiguranje u iznosu od 724 tisuća eura (2024.: 563 tisuća eura).

Prosječan broj zaposlenih Društva u 2025. godini, temeljen na zbroju svih radnih sati bio je 141 (2024.: 117).

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 11 – OSTALI TROŠKOVI**

Ostali troškovi Društva su se odnosili na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Agencijske provizije	342	174
Bankarske naknade i provizije kreditnih kartica	138	69
Usluge studentskog servisa i troškovi drugog dohotka	179	133
Reprezentacija	164	59
Članarine, doprinosi i porezi	30	22
Premije osiguranja	120	91
Gubici od otpisa nekretnina, postrojenja i opreme	13	4
Ostali troškovi	166	128
	<b>1.152</b>	<b>680</b>

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

Financijski prihodi/rashodi Društva su se odnosili na:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<b>Financijski prihodi</b>		
Pozitivne tečajne razlike	-	2
	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Financijski rashodi</b>		
Troškovi kamata	947	308
Troškovi kamata – obveze za najam	56	56
Negativne tečajne razlike	5	5
	<b>1.008</b>	<b>369</b>
Neto financijski rashodi	(1.008)	(367)

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 13 – POREZ NA DOBIT**

Porez na dobit Društva je iznosio:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Odgođeni porez	17	625
	<u>17</u>	<u>625</u>

Usklađenje poreza na dobit Društva tekuće godine:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<b>Gubitak prije oporezivanja</b>	<b>(3.186)</b>	<b>(4.159)</b>
Porezna (korist)/trošak po stopi od 18%	(573)	(749)
Porezno nepriznati rashodi	33	23
Neoporezivi prihodi	(8)	(6)
Nepriznati porezni gubici za prijenos	701	885
Neiskorišteni prethodno priznati porezni gubici	(136)	472
<b>Porez na dobit</b>	<b>17</b>	<b>625</b>
<i>Efektivna stopa</i>	(1)%	15%

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

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

U svojim financijskim izvještajima Društvo je na dan 31. prosinca 2025. godine iskazalo odgođenu poreznu imovinu na osnovi priznavanja prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine (zgrade hotela D Resort) sukladno procjeni u ukupnom iznosu od 2.022 tisuća eura (2024.: 2.039 tisuća eura na temelju prenesenih gubitaka pripojenog društva u procijenjenom iznosu iskoristivosti, priznavanju iznosa vrijednosnog usklađenja dugotrajne materijalne imovine te neto iznosu razlike odgođene porezne imovine za obveze po najmovima i odgođene porezne obveze na imovini s pravom korištenja), jer očekuje da će istu u potpunosti iskoristiti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

**Odgođena porezna imovina**

	<b>31. prosinca 2025. EUR '000</b>	<b>31. prosinca 2024. EUR '000</b>
Odgođena porezna imovina pravo korištenja poreznih gubitaka	552	422
Odgođena porezna imovina od vrijednosnog usklađenja zgrade	1.452	1.605
Odgođena porezna imovina za obveze po najmovima	318	319
	<b>2.322</b>	<b>2.346</b>
Umanjeno za odgođenu poreznu obvezu na imovini s pravom korištenja	300	307
	<b>2.022</b>	<b>2.039</b>
	<b>2025. EUR '000</b>	<b>2024. EUR '000</b>
Odgođena porezna imovina nadoknadiva u roku 12 mjeseci	(41)	(995)
Odgođena porezna imovina nadoknadiva nakon 12 mjeseci	(1.981)	(1.044)
	<b>(2.022)</b>	<b>(2.039)</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

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

EUR '000	Porezni gubici	Vrijednosno usklađenje zgrade	Obveze po najmovima	Ukupno
<b>Stanje 31. prosinca 2023.</b>	<b>901</b>	<b>1.758</b>	<b>298</b>	<b>2.957</b>
Priznato u računu dobiti i gubitka	(479)	(153)	21	(611)
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>422</b>	<b>1.605</b>	<b>319</b>	<b>2.346</b>
Priznato u računu dobiti i gubitka	130	(153)	(1)	(24)
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>522</b>	<b>1.452</b>	<b>318</b>	<b>2.322</b>

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

**Osnovna i razrijeđena zarada po dionici Društva**

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

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Gubitak za godinu	<b>(3.203)</b>	<b>(4.784)</b>
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica (osnovni i razrijeđeni)	917.544	902.273
<b>Gubitak po dionici (osnovni i razrijeđeni)</b>	<b>(3,49)</b>	<b>(5,30)</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 15 – NEMATERIJALNA IMOVINA**

Nematerijalna imovina Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

	Softver, Dizajn ‘000 EUR	Imovina u pripremi ‘000 EUR	Ukupno ‘000 EUR
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>			
<b>Stanje 1. siječnja 2024.</b>	<b>547</b>	<b>37</b>	<b>584</b>
Povećanja	30	53	83
Prijenos	10	(10)	-
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>587</b>	<b>80</b>	<b>667</b>
Povećanja	-	144	144
Prijenos	224	(224)	-
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>811</b>	<b>-</b>	<b>811</b>
<b>AKUMULIRANA AMORTIZACIJA I UMANJENJE VRIJEDNOSTI</b>			
<b>Stanje 1. siječnja 2024.</b>	<b>462</b>	<b>-</b>	<b>462</b>
Amortizacija tijekom godine	32	-	32
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>494</b>	<b>-</b>	<b>494</b>
Amortizacija tijekom godine	60	-	60
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>554</b>	<b>-</b>	<b>554</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>			
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>93</b>	<b>80</b>	<b>173</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>257</b>	<b>-</b>	<b>257</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

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

Nekretnine, postrojenja i oprema Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

'000 EUR	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Imovina priprema	Imovina pravo korištenja pravo građenja	Imovina pravo korištenja pomorsko dobro	Imovina pravo korištenja transportna sredstva	Ukupno
<b>Nabavna vrijednost</b>								
<b>Stanje 1. siječnja 2024.</b>	<b>1.321</b>	<b>20.457</b>	<b>3.754</b>	<b>4.920</b>	<b>1.518</b>	<b>135</b>	<b>77</b>	<b>32.182</b>
Povećanja	2	67	184	13.272	126	-	45	13.696
Prijenos	-	765	249	(984)	-	-	(30)	-
Otuđenja	-	-	(232)	-	-	-	-	(232)
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>1.323</b>	<b>21.289</b>	<b>3.955</b>	<b>17.208</b>	<b>1.644</b>	<b>135</b>	<b>92</b>	<b>45.646</b>
Povećanja	-	4	216	10.990	49	-	-	11.259
Prijenos	-	16.597	11.416	(28.014)	-	1	-	-
Otuđenja	-	-	(60)	-	-	-	-	(60)
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>1.323</b>	<b>37.890</b>	<b>15.526</b>	<b>184</b>	<b>1.693</b>	<b>136</b>	<b>92</b>	<b>56.844</b>
<b>Akumulirana amortizacija i umanjnje vrijednosti</b>								
<b>Stanje 1. siječnja 2024.</b>	-	<b>6.107</b>	<b>1.712</b>	-	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>23</b>	<b>7.920</b>
Amortizacija tijekom godine	-	814	593	-	48	19	17	1.491
Prijenos	-	-	28	-	-	-	(28)	-
Otuđenja	-	-	(225)	-	-	-	-	(225)
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	-	<b>6.921</b>	<b>2.108</b>	-	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	<b>9.186</b>
Amortizacija tijekom godine	-	1.231	1.129	-	50	19	20	2.449
Prijenos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otuđenja	-	-	(34)	-	-	-	-	(34)
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	-	<b>8.152</b>	<b>3.202</b>	-	<b>124</b>	<b>90</b>	<b>32</b>	<b>11.600</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>								
<b>Stanje 31. prosinca 2024.</b>	<b>1.323</b>	<b>14.368</b>	<b>1.847</b>	<b>17.208</b>	<b>1.570</b>	<b>64</b>	<b>80</b>	<b>36.460</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2025.</b>	<b>1.323</b>	<b>29.738</b>	<b>12.324</b>	<b>184</b>	<b>1.569</b>	<b>46</b>	<b>60</b>	<b>45.244</b>

Iznos povećanja na imovini u pripremi uključuje kapitalizirane troškove posudbi u iznosu od 493 tisuća Eura (2024: 549 tisuća eura).

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

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

Na teret nekretnina Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja za kredit, kako je navedeno u bilješci 21 *Obveze za kredite*. Ukupna knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2025. godine iznosi 24.061 tisuća eura (2024.: 8.882 tisuća eura) i odnosi se na ukupnu neto knjigovodstvenu vrijednost zgrade i zemljišta ispod hotela Villa Dubrovnik.

Na dan 31. prosinca 2025. godine nekretnine, postrojenja i oprema uključuju imovinu s pravom korištenja u iznosu od 1.675 tisuća eura, koja se odnosi na zakupljenu plažu i pomorsko dobro ispred hotela Villa Dubrovnik i D Resort, leasing za automobile te pravo građenja na zemljištu hotela D Resort. Prilikom mjerenja obveza za najam pomorskog dobra te pravo građenja ispred hotela D Resort Šibenik, Društvo je diskontiralo plaćanja najma primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan 1. lipnja 2023. godine. Primijenjena ponderirana prosječna stopa je 3,2%. Društvo korigira obvezu za pravo građenja na zemljištu hotela D Resort Šibenik godišnje prema promjeni iznosa stalne naknade koji se mijenja prema kretanju inflacije za svaku pojedinu godinu.

**BILJEŠKA 17 – POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA**

Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

	<b>31. prosinca 2025.</b>	<b>31. prosinca 2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Potraživanje od kupaca	84	131
	<b>84</b>	<b>131</b>
Potraživanje od države	22	182
Potraživanja za porez na dobit	-	61
Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme /i/	621	3.501
Unaprijed plaćeni troškovi	174	136
Ostala potraživanja	31	27
	<b>848</b>	<b>3.907</b>
	<b>932</b>	<b>4.038</b>

/i/ Predujmovi za kupnju nekretnina, postrojenja i opreme na dan 31.12.2025. godine odnose se na predujmove za investiciju u hotel Villa Dubrovnik, te će biti realizirani tijekom prve polovice 2026. u cijelosti.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 18 – NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

Novac i novčani ekvivalenti Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

	<b>31. prosinca 2025.</b>	<b>31. prosinca 2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
Novac u banci	3.888	1.226
Novac u blagajni	1	1
	<b>3.889</b>	<b>1.227</b>

Novac i novčani ekvivalenti izraženi u valutama:

	<b>31. prosinca 2025.</b>	<b>31. prosinca 2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
EUR	3.885	1.217
USD	3	9
GBP	1	1
	<b>3.889</b>	<b>1.227</b>

Društvo deponira novac kod lokalnih banaka koje su članice bankarskih grupacija i koje za 2025. godinu prema ocjeni Fitch Ratings (2024.: prema ocjeni Fitch Ratings) imaju sljedeće kreditne ocjene:

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
BB (2024.: BB)	272	260
A+ (2024.: A+)	3.617	967
	<b>3.889</b>	<b>1.227</b>

**BILJEŠKA 19 – KAPITAL I REZERVE**

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2025. godine iznosi 13.123 tisuća eura i sastoji se od 1.009.466 u potpunosti odobrenih i plaćenih redovnih dionica nominalne vrijednosti 13 eura po dionici.

U studenom 2025. godine u sudski registar Trgovačkog suda u Dubrovniku upisano je povećanje temeljnog kapitala i izmjena odredbi Statuta temeljem odluke Glavne skupštine od 22. kolovoza 2025. godine. Temeljni kapital Društva prije povećanja iznosio je 11.729.549,00 EUR i bio je podijeljen na 902.273 dionica. Sukladno Odluci, Društvo izdaje 107.193 novih redovnih dionica na ime, pojedinačnog nominalnog iznosa od po 13,00 EUR. Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, povećanje kapitala upisano je u sudski registar. Nakon provedenog povećanja, temeljni kapital Društva iznosi 13.123.058,00 EUR i podijeljen je na 1.009.466 dionice pojedinačnog nominalnog iznosa od 13,00 EUR. Svih 107.193 novih dionica su redovne dionice i svaka od novih dionica daje pravo na jedan glas, kao i ostale redovne dionice Društva.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 19 – KAPITAL I REZERVE (nastavak)**

Od ukupnih kapitalnih rezervi, dio kapitalne rezerve u iznosu od 511 tisuća eura stvoren je u 2012. godini prema odluci o pretvaranju nepodmirenih obveza u kapital tj. rezerve. Dio kapitalne rezerve u iznosu od 3.061 tisuća eura stvoren je u 2023. godini u procesu dokapitalizacije kao rezultat razlike između nominalne i tržišne vrijednosti novih dionica. Dio kapitalne rezerve u iznosu 225 tisuća eura stvoren je u 2023. godini kao rezultat smanjenja temeljnog kapitala kod uvođenja eura i izmjena odredaba Statuta. Iznos od 3.107 tisuća eura stvoren je u 2025. godini u procesu dokapitalizacije kao rezultat razlike između nominalne i tržišne vrijednosti novih dionica. Ove rezerva su raspodjeljive.

Zakonske rezerve formiraju se u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, koji zahtijeva da se 5% dobiti za godinu koja premašuje akumulirane gubitke prenese u ovu rezervu dok ne dosegne 5% temeljnog kapitala. Tijekom 2025 godine nije bilo povećanja zakonskih rezervi sukladno Odluci o pokriću gubitaka poslovne 2024. godine. Ova rezerva nije raspodjeljiva.

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

Struktura dioničara Društva prikazana je u sljedećoj tablici:

	<b>31. prosinca 2025.</b>	<b>31. prosinca 2024.</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Erste d.o.o. (u svoje ime a za tuđi račun)	99%	98,88%
Ostali	1%	1,12%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Struktura udjela pojedinog mirovinskog fonda, pod upravljanjem društva Erste d.o.o., u vlasničkoj strukturi Društva na 31. prosinca 2025. godine je kako slijedi:

	<b>31. prosinca 2025.</b>
Erste Plavi OMF Kategorije B	88,71%
Erste Plavi Expert - Dobrovoljni Mirovinski Fond	2,06%
Erste Plavi OMF Kategorije A	7,41%
Erste Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond	0,48%
Pošta Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond	0,14%
Zatvoreni Dobrovoljni Cestarski Mirovinski Fond	0,14%
Nestle Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond	0,02%
Arena Mudra mirovina ZDMF	0,02%
Policijski Zatvoreni Dobrovoljni Mirovinski Fond	0,01%
Ostali	1,00%
	<b>100%</b>

VILLA DUBROVNIK D.D.  
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE  
ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.

---

**BILJEŠKA 20 – OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA I OSTALE OBVEZE**

Obveze prema dobavljačima i ostale obveze Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

	31. prosinca 2025.	31. prosinca 2024.
	EUR '000	EUR '000
<i>Financijske obveze</i>		
Obveze prema dobavljačima	1.092	1.059
Obveze za najam	1.764	1.772
Obveze za isplatu dividende	2	2
<i>Ostale nefinancijske obveze</i>		
Obračunati troškovi	112	155
Obveze prema zaposlenima	198	166
Obveze za poreze, doprinose i sl.	193	177
Ostale kratkoročne obveze	154	93
<b>Ukupne obveze prema dobavljačima i ostale obveze</b>	<b>3.515</b>	<b>3.424</b>
Dugoročni dio obveze za najam	(1.705)	(1.716)
	<b>1.810</b>	<b>1.708</b>

**BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE**

Obveze za kredite Društva na dan 31. prosinca 2025. godine:

	31. prosinca 2025.	31. prosinca 2024.
	EUR '000	EUR '000
<b>Dugoročne obveze</b>		
Bankovni kredit	29.814	23.890
	<b>29.814</b>	<b>23.890</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>		
Bankovni kredit	2.008	846
	<b>2.008</b>	<b>846</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)**

Obveze su izražene u sljedećim valutama:

	<b>31. prosinca 2025.</b>	<b>31. prosinca 2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<b>Dugoročne obveze</b>		
Euro	29.814	23.890
	<b>29.814</b>	<b>23.890</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>		
Euro	2.008	846
	<b>2.008</b>	<b>846</b>

Na imovini Društva upisano je založno pravo kao sredstvo osiguranja plaćanja. Knjigovodstvena vrijednost založene imovine na dan 31. prosinca 2025. godine objavljena je u bilješci *16 Nekretnine, postrojenja i oprema*.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)**

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

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

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

Društvo je tijekom rujna 2024. godine sklopilo Dodatak ugovora o dugoročnom kreditu od 14. studenoga 2023. i produžilo rok korištenja do 31. siječnja 2025. godine.

Društvo je 3. siječnja 2025. Društvo sklopilo:

Ugovor o kreditu s ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. u vrijednosti od 4.800.000,00 EUR. Otplatni plan kredita ugovoren je na način da se 60% kredita otplaćuje u nejednakim godišnjim ratama (10 godina) sa povećanjem godišnjih iznosa otplate u kasnijim godinama počev od 30. rujna 2025. do 30. rujna 2034., a svota od 40% ukupnog iznosa kredita dospijeva jednokratno (tzv. Balloon repayment) dana 30. rujna 2034. Navedenim kreditom Društvo će financirati završetak investicije unutarnjeg uređenja hotela „Villa Dubrovnik“, s obzirom na činjenicu da je tijekom procesa unutarnjeg uređenja hotela došlo do nepredviđenog povećanja troškova, zbog čega je Društvo sklopilo predmetni ugovor o kreditu i osiguralo financiranje preostalog iznosa investicije koja je nastala kako bi Društvo primjerenije odgovorilo na zahtjeve gostiju iz luksuznog segmenta.

Dodatak ugovora o dugoročnom kreditu ovjeren dana 03. siječnja 2025. godine značajno olakšava otplatu kredita. Kredit se na temelju Dodatka ugovoru otplaćuje u nejednakim godišnjim ratama sa povećanjem godišnjih iznosa otplate u kasnijim godinama, što smanjuje pritisak na cash flow društva. Također, izvršene su izmjene u Ugovoru o kreditu u dijelu ukidanja određenih financijskih covenanta koje uveliko olakšavaju ispunjenje istih.

Društvo je dana 23. siječnja 2025. godine sklopilo Ugovor o dugoročnom kreditu s Hrvatskom poštanskom bankom d.d. u ukupnoj vrijednosti od 3.500.000,00 EUR s rokom otplate od 5 godina, prva rata dospijeva 30.09.2025. godine a zadnja rata dospijeva 30.09.2029. godine. Navedenim kreditom Društvo će financirati trajna obrtna sredstva.

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 21 – OBVEZE ZA KREDITE (nastavak)**

Društvo nije značajno izloženo riziku promjene kamatnih stopa s obzirom na to da su zajmovi Erste banke, koji čine najveći dio ukupne kreditne zaduženosti, ugovoreni uz fiksnu kamatnu stopu. Zajam u HPB-u ugovoren je uz varijabilnu kamatnu stopu.

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

	Obveze po kreditima '000 EUR	Obveze po najmovima '000 EUR
<b>Na dan 1. siječnja 2024.</b>	<b>7.263</b>	<b>1.657</b>
Primici od posudbi	17.403	-
Plaćanje obveza za najam	-	(66)
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>	<b>17.403</b>	<b>(66)</b>
<b>Ostale promjene</b>		
Trošak kamata	306	58
Kapitalizirani trošak kamata	549	-
Novčani izdaci za kamate	(786)	(60)
Ostalo	1	183
<b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b>	<b>70</b>	<b>181</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2024.</b>	<b>24.736</b>	<b>1.772</b>
Primici od posudbi	8.661	-
Otplate posudbi	(1.594)	-
Plaćanje obveza za najam	-	(56)
<b>Neto novac od financijskih aktivnosti</b>	<b>7.067</b>	<b>(56)</b>
<b>Ostale promjene</b>		
Trošak kamata	945	59
Kapitalizirani trošak kamata	493	-
Novčani izdaci za kamate	(1.415)	(59)
Ostalo	(4)	48
<b>Ukupne ostale promjene vezane uz obveze</b>	<b>19</b>	<b>48</b>
<b>Na dan 31. prosinca 2025.</b>	<b>31.822</b>	<b>1.764</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 22 – REZERVIRANJA**

Na temelju najbolje procjene Uprave, uzimajući u obzir mišljenje pravnih savjetnika, Društvo na dan 31.12.2025. godine nije priznalo rezerviranja za sudske sporove.

**BILJEŠKA 23 – POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE**

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

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

**BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA**

Strane se smatraju povezanim ako jedna strana ima mogućnost kontrole druge strane ili ima značajan utjecaj na drugu stranu u donošenju financijskih ili operativnih odluka ili je pod zajedničkom kontrolom. Ostale povezane strane odnose se na sva društva pod kontrolom krajnjeg matičnog društva.

Transakcije između Društva i povezanih osoba prikazane su unutar stavaka izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti i izvještaju o financijskom položaju. Društvo u 2025. i 2024. godini nije imalo transakcija s povezanim društvima.

***Ključno posloводство***

Na dan 31. prosinca 2025. godine ključno posloводство Društva sačinjavaju dva člana (31. prosinca 2024.: 2 člana).

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<b>Primanja uprave</b>		
Neto plaće	163	177
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	41	44
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	35	39
Porezi i prirezi iz plaća	29	39
	<hr/>	<hr/>
	<b>268</b>	<b>299</b>

**VILLA DUBROVNIK D.D.**  
**BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**  
**ZA GODINU KOJA JE ZAVRŠILA 31. PROSINCA 2025.**

---

**BILJEŠKA 24 – TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)**

Na dan 31. prosinca 2025. godine Nadzorni odbor sastoji se od tri člana. Predsjednica Nadzornog odbora Senka Fekeža Klemen i zamjenica Predsjednice Nadzornog odbora Nataša Ivanović, zaposlenice Društva Erste d.o.o., društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima, sukladno članku 49. stavku 7. Zakona o obveznim mirovinskim fondovima ne primaju naknadu za članstvo u Nadzornom odboru i Revizijskom odboru.

	<b>2025.</b>	<b>2024.</b>
	<b>EUR '000</b>	<b>EUR '000</b>
<b>Primanja nadzornog odbora</b>		
Neto plaće	12	24
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	2	4
Doprinosi za zdravstveno osiguranje	1	3
Porezi i prirezi iz plaća	3	7
	<hr/> <b>18</b>	<hr/> <b>38</b>

**BILJEŠKA 25 – DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Član Uprave Društva g. Ivan Potkrajčić podnio je dana 13. veljače 2026. ostavku na mjesto člana Uprave s (uključivo) danom 31. svibnja 2026.

## IZVJEŠTAJ O PRIMJENI KODEKSA KORPORATIVNOG UPRAVLJANJA

Društvo VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 (dalje u tekstu: Društvo), sukladno čl. 272.p Zakona o trgovačkim društvima (“*Narodne novine*” broj: 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24 dalje u tekstu: ZTD) kao i u skladu s čl. 22. Zakona o računovodstvu (“*Narodne novine*” broj: 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/20, 47/20, 114/22, 82/23, 85/24, 145/24, 151/25 – dalje u tekstu: ZOR) ističe da se razvija i djeluje u skladu s dobrom praksom korporativnog upravljanja te izjavljuje da Društvo primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajednički usvojile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza d.d., a koji je dostupan na njihovim internetskim stranicama.

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

### Struktura upravljanja Društvom

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

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

### Glavna skupština

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

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

Poziv na Glavnu skupštinu i prijedlozi odluka te donesene odluke javno se objavljuju sukladno odredbama ZTD-a, Zakona o tržištu kapitala („*Narodne novine*“ broj: 65/18, 17/20, 83/21, 151/22, 85/24, 126/25 – dalje u tekstu: ZTK) i Pravilima Zagrebačke burze. Pravo sudjelovanja u radu Glavne skupštine imaju oni dioničari koji se prijave za sudjelovanje na Glavnoj skupštini najkasnije 6 dana prije dana održavanja skupštine.

## **Nadzorni odbor**

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

Sastav Nadzornog odbora Društva na dan 31. prosinca 2025. godine jest sljedeći:

- Senka Fekeža Klemen, Predsjednica Nadzornog odbora
- Nataša Ivanović, zamjenica Predsjednice Nadzornog odbora
- Borislav Maletić, član Nadzornog odbora

Od ukupno tri (3) člana Nadzornog odbora Društva, 1 (jedan) član je neovisan o Društvu, s Društvom povezanim društvima, dioničarima i članovima Uprave i to: Borislav Maletić.

Članovi Nadzornog odbora Društva stručni u područjima računovodstva i revizije financijskih izvješća su kako slijedi: Senka Fekeža Klemen i Nataša Ivanović.

## **Pomoćno tijelo nadzornog odbora**

- Investicijski odbor

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

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

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

Sastav Investicijskog odbora na dan 31. prosinca 2025. godine jest sljedeći:

- Senka Fekeža Klemen, predsjednica
- Nataša Ivanović, članica
- Borislav Maletić, član
- Petar Vlaić, član

Od ukupno četiri (4) člana, 1 (jedan) član je neovisan o Društvu, s Društvom povezanim društvima, dioničarima i članovima Uprave i to: Borislav Maletić.

## Uprava

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

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

Na dan 31. prosinca 2025. godine, Uprava Društva imala je dva člana:

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

## Druga samostalna tijela Društva

- Revizijski odbor

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

Obveze Revizijskog odbora propisane su i uređene su Zakonom o reviziji. Revizijski odbor bio je do dana 3. listopada 2024. godine savjetodavno tijelo Nadzornog odbora koje mu pruža podršku (pomoćno tijelo Nadzornog odbora), a od dana 3. listopada 2024. osnovan je kao samostalan odbor koji obavlja zadatke određene Zakonom o reviziji te Uredbom (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća od 16. travnja 2014. o posebnim zahtjevima u vezi zakonske revizije subjekata od javnog interesa. Svrha Revizijskog odbora je osigurati da Društvo provodi djelotvorno financijsko izvještavanje, unutarnje kontrole, upravljanje rizicima, usklađenost sa zakonskim propisima i regulativom te relevantnim pitanjima vezanim uz unutarnju i vanjsku reviziju kroz nadzor nad (i) integritetom financijskih izvještaja, (ii) usklađenosti s pravnim i regulatornim zahtjevima, (iii) kvalifikacijama i neovisnosti revizorskog društva, i ukoliko je primjenjivo (iv) funkcijom unutarnje revizije Društva.

Društvo je u 2025. godini održalo 5 sjednice Revizijskog odbora na kojima je bila prisutna većina članova Revizijskog odbora.

U 2025. godini za revizora Društva imenovan je PricewaterhouseCoopers d.o.o., Zagreb, Heinzelova 70. PricewaterhouseCoopers d.o.o. nije pružio nerevizijske usluge Društvu. Iznos ugovorene naknade za godišnju reviziju 2024. godinu iznosi 23.000,00 eura + PDV.

## Uravnotežena zastupljenost žena i muškaraca

Od ukupno pet (5) članova Nadzornog odbora i Uprave, 2 (dva) su muškarca te postotak muških članova iznosi 40%, a 3 (tri) su žene te postotak ženskih članova iznosi 60%. Nadalje, od ukupno 3 (tri) člana Nadzornog odbora 2 (dvije) su žene i postotak ženskih članova iznosi 66,67%, a 1 (jedan) je muškarac pa postotak muškaraca u Nadzornom odboru iznosi 33,33%. U sastavu Uprave, od ukupno 2 (dva) člana Uprave, 1 (jedan) član je muškarac, postotak muških članova iznosi 50%, dok je 1 (jedna) žena i postotak ženskih članova iznosi 50%.

Na dan 31. prosinca 2025. godine u Društvu je ostvarena uravnotežena zastupljenost žena i muškaraca u organima Društva.

## Vanjski nadzor

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

## Značajni Imatelji dionica

Temeljni kapital Društva iznosi 13.123.058 eura i podijeljen je na 1.009.466 redovnih dionica koje glase na ime.

Na dan 31. prosinca 2025. godine značajni imatelji dionica su:

Vlasnik/nositelj računa (OIB) / Suovlaštenik/imatelj VP (OIB)	Stanje dionica	%
1. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLA VI OMF KATEGORIJE B (37688683890)	895.486	88,71
2. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLA VI OMF KATEGORIJE A (29597039090)	74.813	7,41
3. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE PLA VI EXPERT - DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (21938195883)	20.829	2,06
4. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ERSTE ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (52159097038)	4.892	0,48
5. PAŠK VAN-BULA MARINA (07922294691)	1.858	0,18
6. OTP BANKA D.D. (52508873833)/POŠTA ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND (55713563137)	1.446	0,14
7. OTP BANKA D.D. (52508873833)/ZATVORENI DOBROVOLJNI CESTARSKI MIROVINSKI FOND (41044110075)	1.367	0,14
8. ONOFRI VLADIMIR (36586657452)	1.000	0,1
9. DOMBAJ STJEPAN (59248297771)	741	0,07
10. JUKIĆ AGIS (13767348353)	483	0,05

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

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

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

## VILLA DUBROVNIK d.d.

  
 \_\_\_\_\_  
 Mirna Lončar Stražičić,  
 Predsjednica Uprave



**VILLA DUBROVNIK**  
 hotelijersko turistički-agencijsko  
 dioničko društvo  
 DUBROVNIK, Viana Bukovca 6  
 2

  
 \_\_\_\_\_  
 Ivan Potkrajčić,  
 Član Uprave

### Izjava osoba odgovornih za sastavljanje izvještaja

Ovime, sukladno članku 462. stavak 2. Zakona o tržištu kapitala (NN 65/18, 17/20, 83/21 151/22, 85/24, 126/25), izjavljujemo da, prema našem trenutnom najboljem saznanju:

- godišnji financijski izvještaji za 2025. društva Villa Dubrovnik d.d., Vlahu Bukovca 6, 20000 Dubrovnik, OIB:66669628743 (dalje: Izdavatelj) sastavljeni uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju objektivan prikaz imovine i obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka Izdavatelja,
- izvještaj rukovodstva sadrži objektivan prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja Izdavatelja, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izloženi.



Mario Brkić  
Direktor financija




Ivan Potkrajčić  
Član Uprave


Temeljem odredbi članka 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), Uprava društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 dana 08. travnja 2026. godine donijela je sljedeću

### O D L U K U

- 1) Utvrđuje se prijedlog Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2025., koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
  - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2025. godinu, utvrđuje se da ukupni ostvareni gubitak za 2025. godinu iznosi 3.202.717,19 EUR;*
  - II. Utvrđeni iznos gubitka iz točke I. pokrit će se djelomično iz zadržane dobiti iz prethodnih godina, a ostatak će se rasporediti u preneseni gubitak*
  
- 2) Ova Odluka stupa na snagu trenutkom dobivanja suglasnosti Nadzornog odbora.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

  
\_\_\_\_\_  
Mirna Lončar Stražičić,  
Predsjednica Uprave

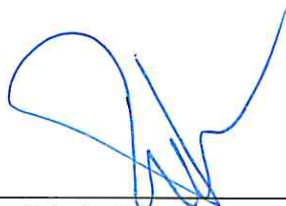
  
\_\_\_\_\_  
Ivan Potkrajčić,  
Član Uprave

Temeljem odredbi članka 300.c Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), nakon provedenog ispitivanja dostavljenog prijedloga Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2025., Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743, na svojoj sjednici održanoj dana 08. travnja 2026. godine jednoglasno je usvojio sljedeću

### O D L U K U

- 1) Daje se suglasnost na prijedlog Odluke o pokriću gubitaka poslovne godine 2025. koji se upućuje Glavnoj skupštini na donošenje, a koja glasi:
  - I. Na temelju utvrđenih financijskih izvješća za 2025. godinu, utvrđuje se da ukupni ostvareni gubitak za 2025. godinu iznosi 3.202.717,19 EUR;*
  - II. Utvrđeni iznos gubitka iz točke I. pokrit će se iz zadržane dobiti iz prethodnih godina u iznosu 78.291,04 EUR, a iznos 3.124.426,15 EUR raspoređuje se na preneseni gubitak.*
- 2) Predlaže se Glavnoj skupštini prihvatiti usuglašeni prijedlog Nadzornog odbora i Uprave društva utvrđen u točki I. ove Odluke.
- 3) Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**



---


Senka Fekeža Klemen,  
Predsjednica Nadzornog odbora

Temeljem odredbi članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24), Nadzorni odbor društva VILLA DUBROVNIK d.d., Dubrovnik, Vlaha Bukovca 6, OIB: 66669628743 na sjednici održanoj dana 08. travnja 2026. godine jednoglasno je donio sljedeću

## O D L U K U

- I. Daje se suglasnost Upravi Društva na Godišnje financijsko izvješće za 2025. godinu, a koje sadrži:
- Godišnje financijske izvještaje za 2025. godinu
  - Izvješće o obavljenoj reviziji revizorskog društva PricewaterhouseCoopers Savjetovanje društvo s ograničenom odgovornošću za reviziju i savjetovanje, Zagreb, Heinzelova 70, OIB: 54648952583
  - Godišnji izvještaj Uprave o stanju društva.
- II. Davanjem suglasnosti na Godišnje Izvješće iz točke I. ove odluke, Godišnji financijski izvještaji za 2025. godinu društva VILLA DUBROVNIK d.d. utvrđeni su od strane Nadzornog odbora i Uprave Društva.
- III. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**VILLA DUBROVNIK d.d.**



---

Senka Fekeža Klemen,  
Predsjednica Nadzornog odbora