

Stanovi Jadran

IZVJEŠTAJ

POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT

za razdoblje od 01.01. do 30.09.2018. godine

U Splitu, 23. listopada 2018.

SADRŽAJ IZVJEŠTAJA

I.	KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 30.09.2018. GODINE	str. 3
II.	ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU	str. 6
III.	OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI	str. 7
IV.	AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA	str. 8
V.	INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA	str. 8
VI.	PODRUŽNICE DRUŠTVA	str. 8
VII.	FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI	str. 8
VIII.	CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA	str. 9
IX.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	str. 9
X.	IZJAVA UPRAVE	str. 12

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2018. DO 30.09.2018. GODINE

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je u prvih devet mjeseci 2018. godine ostvarilo 923.689 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 491,85 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, koji za prvih devet mjeseci 2018. godine iznose 634.044 kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 780,62 %.

Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iznosi 68,64 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 46,13 %. Ostali poslovni prihodi, koji iznose 12.808 kuna manji su za 15.103 kuna u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Udio ostalih poslovnih prihoda u ukupnim prihodima u prvih devet mjeseci prethodne godine iznosio je 17,88 %, a u prvih devet mjeseci 2018. godine iznosi 1,39 %. Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100 % prihoda, dok se na inozemnom tržištu ostvaruje 0 % prihoda od prodaje. Ova struktura u prvih devet mjeseci 2018. godine nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Materijalni troškovi iznose 699.943 kuna te su za 41,53% manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. S obzirom da poslovni rashodi bilježe manji postotni pad, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima manji je za 24,29 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 42,28%. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 17,21%. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 34,26 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 26,91%. Trošak vrijednosnog usklađivanja imovine iznosi nula kuna, te je isti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Trošak ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca nije bilo ni u promatranom razdoblju ni u istom razdoblju prethodne godine.

Financijski prihodi su veći za 220.680 kuna, odnosno 392,97%, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 135.612 kuna, odnosno 1.386,91 %. Njihov udio u ukupnim rashodima se povećao za 7,53% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 8,07%. U strukturi financijskih rashoda nema negativnih tečajnih razlika, dok su troškovi kamata veći za 135.648 kuna zbog realiziranog kredita Kreditne banke Zagreb u svrhu financiranja kupnje zgrade Ploka.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 877.205 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 1.652.112 kuna, što je smanjenje od 774.907 kuna, odnosno 46,90 %. Manji bruto gubitak ostvaren je zbog povećanja prihoda od najma realizacijom projekta zgrade Ploka.

Temeljem transakcija s povezanim osobama u prvih devet mjeseci 2018. godine ostvaren je ukupni neto prihod u iznosu od 76.012 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine ostvaren ukupni neto prihod od 48.000 kuna, što je povećanje od 58,35%.

Ukupna aktiva je 11,56 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 76.400.326 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 20.185.235 kuna, odnosno 41,22 %, u odnosu na početak godine. Dugotrajna nematerijalna imovina je manja u odnosu na početak godine za 1.833

kuna na što najveći utjecaj ima amortizacija. Materijalna imovina je veća za 18.579.974 kuna u odnosu na početak godine što se odnosi na kupnju zgrade Ploka u Splitu te na ulaganje u projekt stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku.

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom na udjele u povezanim društvima te na dionice društava koja ne kotiraju. Iznosi 30.078.780 kuna te je za 1.607.094 kuna veća u odnosu na početak godine na što je prvenstveno utjecala dokapitalizacija društva Vile Orašac d.o.o. provedena 19.04.2018. godine. Kratkotrajna imovina iznosi 7.078.401 kuna te je manja za 63,73% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine potraživanja su manja u odnosu na početak godine dok novac bilježi rast i kratkotrajna imovina bilježi pad. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 2.733.031 kuna te bilježe pad u odnosu na početak godine od 312.461 kuna, odnosno 10,26 %. Potraživanja od kupaca iznose 2.438.035 kuna i bilježe smanjenje od 5,72 % u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.297.046 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 12.588.623 kuna. Novac u banci i blagajni iznosi 1.048.324 kuna i veći je u odnosu na početak godine za 463.270 kuna. Unutar kapitala i rezervi nije došlo do velikih promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 9.973.377 kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 3.185.336 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 1.193.938 kuna odnosi na obveze po kratkoročnim pozajmicama. Obveze prema dobavljačima su se smanjile u odnosu na početak godine za 287.832 kuna, odnosno 54,72 %. Ukupna zaduženost društva Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 9.973.377 kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 6.975.494 kuna.

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) je u prvih devet mjeseci 2018. godine ostvarilo 6.322.366 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 2,09 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Prihodi od prodaje, koji za prvih devet mjeseci 2018. godine iznose 5.958.929 kuna, veći su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 1,92 %. Udio prihoda iz osnovne djelatnosti u ukupnim prihodima iznosi 98,69 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 97,50 %.

Ostali poslovni prihodi, koji iznose 80.428 kuna manji su za 69.505 kuna u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Udio ostalih poslovnih prihoda u ukupnim prihodima u prvih devet mjeseci prethodne godine iznosio je 2,50 %, a u prvih devet mjeseci 2018. godine iznosi 1,33 %.

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 8,63 % prihoda, dok se na inozemnom tržištu ostvaruje 91,37 % prihoda od prodaje. Ova struktura u prvih devet mjeseci 2018. godine nije se značajno promijenila u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Materijalni troškovi iznose 2.847.870 kuna te su za 12,65 % manji u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. S obzirom da poslovni rashodi bilježe manji postotni pad, udio materijalnih troškova u poslovnim rashodima manji je za 5,30 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 45,60 %. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 18,59 %. Njihov udio u ukupnim poslovnim rashodima iznosi 30,34 % dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 24,94 %. Trošak vrijednosnog usklađivanja imovine iznosi nula kuna, te je isti u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Troška ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca nije bilo ni u promatranom razdoblju ni u istom razdoblju prethodne godine.

Financijski prihodi su veći za 86.544 kuna, odnosno 44,05 %, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. U strukturi financijskih prihoda nema pozitivnih tečajnih razlika. Na ovaj porast financijskih prihoda najviše je utjecala dividenda od društva Winter d.o.o. te naplaćene kamate na dane pozajmice. Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 123.328 kuna, odnosno 252,89 %. Njihov udio u ukupnim rashodima se povećao za 192,61 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te iznosi 268,17 %. U strukturi financijskih rashoda nema negativnih tečajnih razlika, dok su troškovi kamata veći zbog realiziranog kredita Kreditne banke Zagreb u svrhu financiranja kupnje zgrade Ploka.

Bruto gubitak (gubitak prije oporezivanja) iznosi 95.169 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 262.110 kuna, što je smanjenje od 166.941 kuna, odnosno 175,41 %. Manji bruto gubitak ostvaren je zbog toga što je gubitak u istom razdoblju prošle godine bio izrazito veći zbog povećanih troškova, tada uslijed provedene dokapitalizacije.

Ukupna aktiva je 8,04 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 85.837.151 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 17.387.701 kuna, odnosno 29,30 %, u odnosu na početak godine. Dugotrajna nematerijalna imovina je manja u odnosu na početak godine za 35.860 kuna na što najveći utjecaj ima amortizacija. Materijalna imovina je veća za 17.856.468 kuna u odnosu na početak godine što se odnosi na kupnju zgrade Ploka u Splitu te na ulaganje u projekt stambeno-poslovne zgrade u Šibeniku.

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom dionice društava koja ne kotiraju. Osim FMPS-R-A i VART -R-1 te iznosi 2.376.526 kuna te je za 432.907 kuna manja u odnosu na početak godine na što je prvenstveno utjecalo usklađenje vrijednosti dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 8.884.268 kuna te je manja za 55,80 % u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine zalihe su veće u odnosu na početak godine dok potraživanja i novac i kratkotrajna imovina bilježe pad. Ukupna kratkoročna potraživanja iznose 3.790.871 kuna te bilježe pad u odnosu na početak godine od 132.028 kuna, odnosno 3,37 %. Potraživanja od kupaca iznose 3.147.931 kuna i bilježe povećanje od 6,22 % u odnosu na početak godine.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.453.271 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. U odnosu na 31.12.2017. godine financijska imovina se smanjila za 10.820.971 kuna.

Novac u banci i blagajni iznosi 1.183.615 kuna i manji je u odnosu na početak godine za 381.197 kuna. Unutar kapitala i rezervi došlo je do male promjena u odnosu na početak godine.

Dugoročne obveze iznose 10.345.221 kuna i najvećim dijelom se odnose na obveze po kreditima prema Karlovačkoj i Kreditnoj banci Zagreb. Kratkoročne obveze iznose 4.053.990 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 821.713 kuna odnosi na obveze za zajmove i depozite. Obveze prema dobavljačima su se smanjile u odnosu na početak godine za 60.476 kuna, odnosno 6,95 %. Ukupna zaduženost Grupe Stanovi Jadran d.d. po kreditima iznosi 10.345.221 kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 6.488.604 kuna.

II. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU

Stanovi Jadran d.d. uvršteni su na Uređeno tržište u kotaciju Službenog tržišta Zagrebačke Burze 02.07.2018. godine.

Kupljena je poslovna nekretnina u Splitu u užem gradskom području, s kojom su preuzeti već dogovoreni ugovori o najmu za poslovne prostore te se zadnja etaža luksuznog stana stavila u najam u turističke svrhe.

Intenzivan je nastavak radova na izgradnji luksuznih stanova na Šibenskoj rivi u poslovno stambenom kompleksu. Oblaganje fasade kamenom koji je zatečen a pripada dijelu samostana koji je nekada bio na lokaciji te stavljanje unutarnjih izolacija je u završnoj fazi. Stanovi su stavljeni u prodaju te su ugovori o posredovanju potpisani sa vodećim hrvatskim agencijama za posredovanje nekretninama. Izvršena je prodaja jednog stana, dok će se u narednom tjednu pristupiti potpisu ugovora za prodaju još dva stana. Planirano useljenje je krajem ove godine.

Preprojektiranje hotela u Šibeniku na susjednoj lokaciji došlo je do završne faze i prema planu hotel će biti stavljen u funkciju na proljeće 2019. godine. Angažirani projektanti, konzultanti i dizajneri odradili su većinu posla pripremne faze i daljnji su poslovi vezani uz dozvole. Očekivani početak gradnje je 12. studenog 2018. godine.

Nekretnine koje su u stopostotnom ili većinskom vlasništvu Društva stavljene su u prodaju i do sada su prodane dvije nekretnine u Lovincu u Lici. Za prodaju ovih nekretnina angažirane su vodeće hrvatske agencije za posredovanje nekretninama. Veliki je interes za nekretnine u Dubrovniku, međutim, za sada nije postignuta prodaja.

Kako bi se optimizirali budući projekti u Dubrovniku (Orašac i Mokošica) u ovisnim Društvima, preprojektiranjem se planiraju smanjiti troškovi gradnje, te će se funkcionalno optimizirati prostori i sveobuhvatne cjeline.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

U zadnjem kvartalu 2018. godine Društvo će nastaviti sa ranije započetim projektima, pri čemu će najveći naglasak biti stavljen na dovršenje stambeno poslovnog objekta u Šibeniku te početak rekonstrukciju susjednog objekta i adaptacije istog u hotel.

Buduće potencijalne obveze Društva i njegovih Ovisnih Društava odnose se uglavnom na ulaganja u već započete projekte u izgradnji, kao i troškove vezane za preprojektiranje i već dogovorene poslove s projektantima. Gradnja poslovno stambenog objekta u Šibeniku koja je u tijeku, investicija je koja neizostavno sa svakom novom fazom posla na građevini zahtijeva dogovor novih poslova i ugovore glavnog izvoditelja sa podizvoditeljima.

Stanovi su rađeni po najvišim standardima i odgovaraju rangu apartmana sa pet zvjezdica pa je, s obzirom i na atraktivnost lokacije uže gradske jezgre, profil zainteresiranih kupaca platežno više cjenovne moći. Cijeli prostor će se upotpuniti u kompleks i oplemeniti dio gradske rive otvaranjem hotela i restorana u vlasništvu Društva, čime će se dignuti razina kvalitete turističke ponude grada.

Za dva projekta u Dubrovniku u ovisnim Društvima išlo se na preprojektiranje radi smanjenja budućih troškova gradnje i optimizacije prostora i sveobuhvatnih cjelina, što će u budućnosti iziskivati dodatne troškove. Društvo i Grupa ovisnih Društava upravlja, nadzire i racionalizira sve planirane poslovne politike pa prema tome i moguće rizike u daljnjem investiranju u svrhu razvoja nekretninskih projekata i u cilju njihove komercijalizacije i ostvarivanja zadovoljavajućih i održivih prihoda od davanja u zakup izgrađenih poslovnih prostora, poslovanja Društva i Grupe povezanih Društava u sektoru turizma i ugostiteljstva i/ili od prodaje svoje financijske i materijalne imovine na tržištu.

Planirano je pripajanje ovisnog društva VILE ORAŠAC d.o.o, ovom Društvu u 2018. godini ukoliko se Uprava ne odluči za prodaju projekta, kao i kupnja poslovnih udjela u ovisnim društvima MEDITERAN GRADNJA d.o.o. i NOVA NEKRETNINE d.o.o. od drugog manjinskog člana ovih ovisnih Društava te dokapitalizacija ovih ovisnih Društava.

U ovisnom društvu Winter d.o.o. očekuje se povećanje prihoda za ovu i iduću godinu na razini 2,05-2,10 mil. konvertibilnih maraka čime će se doseći vrhunac s obzirom na trenutni broj smještajnih jedinica u hotelskoj ponudi. U najaktualnijim terminima, a to su mjeseci siječanj, srpanj i kolovoz, kada se generira preko 40% ukupnih poslovnih prihoda te ponekad i u drugim mjesecima, zbog manjka broja smještajnih jedinica te nedovoljnih kongresnih kapaciteta krenulo se prema projektnom zadatku na idejni projekt proširenja kapaciteta. Odlukom općinskog vijeća općine Travnik, usvojen je prijedlog o pristupanju izrade izmjene i dopune plana na mikrolokaciji površine od 3 ha. Nakon što se zaključi proces javne rasprave, biti će završene sve pretpostavke za početak izrade planiranog glavnog projekta sa svim pripadajućim projektima te ishodom građevinske dozvole.

IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Unapređenje poslovanja u domeni tržišta nekretnina zahtjeva redovito praćenje tržišta, koje se uglavnom provodi vlastitim istraživanjem i kroz razgovor sa agentima koji se svakodnevno susreću s ponudom i potražnjom za nekretninama.

Za projekte stambeno poslovnog kompleksa i hotela u Šibeniku se, u smislu što bolje pripreme budućeg poslovanja koje Društvo čeka nakon izgradnje i rekonstrukcije navedenih objekata, pristupilo angažiranju vanjskih konzultanata koji su detaljno obradili tržište i svojim iskustvenim savjetima i smjernicama dali Društvu korisne inpute za segment poslovanja u koji Društvo ulazi na Hrvatskom tržištu, dakle turizam i ugostiteljstvo.

Angažirani su i novi projektanti koji su sa sjedištem na području mjesta postojećih nekretnina, te su upućeniji od dosadašnjih, dislociranih projekatana. Zajedno sa vanjskim konzultantima još jednom su utvrđene funkcionalnije i troškovno optimalnije verzije i modeli budućih objekata, što je također razlog pristupanja preprojetiranju planiranih objekata.

V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA

Stanovi Jadran d.d. nemaju u svom vlasništvu vlastitih dionica, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica.

VI. PODRUŽNICE DRUŠTVA

Društvo nema otvorenih podružnica. Navedeno se odnosi i na ovisna Društva koja čine Grupu.

VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

Od financijskih instrumenata koje ovo Društvo ima u svom portfelju mogu se izdvojiti sljedeći:

- poslovni udjeli u ovisnim društvima,
- dionice društava koje su uvrštene na Uređeno tržište u Republici Hrvatskoj, od kojih trenutno ima samo dionice Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, oznake FMPS u postotku od 10,57% temeljnog kapitala FMPS, nakon što je u tijeku 2017. godine ovo Društvo prodalo na Uređenom tržištu ostali dio svog portfelja financijskih instrumenata, uz posredovanje investicijskih

društava.

Obzirom na navedeno, od značaja za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja i Matice u odnosu na svoja ovisna društva, može se zaključiti da upravo poslovni udjeli koje ovo Društvo drži u njegovim ovisnim društvima čine značajan dio osnove za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja.

VIII. CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA

Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su financijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja ovog Društva u poglavlju IX. ovog Izvještaja.

U provođenju sustava unutarnjih kontrola i upravljanja rizicima sudjeluju svi zaposlenici Društva uključujući Upravu i Nadzorni odbor.

Društvo upravlja rizicima, posebno financijskim, praćenjem i usklađivanjem sa značajnim propisima i putem unutarnje kontrole koja se vrši praćenjem poslovanja u svim organizacijskim jedinicama kroz aktivnosti društva te posebno kontrole pomoćnih usluga.

U budućnosti Društvo namjerava koristiti neke od instrumenata kao što su hedging, terminski ugovori, financijske izvedenice i sl. u okviru realnih ili objektivnih okvira koje pruža domaća financijska industrija kako bi smanjilo razinu izloženosti financijskim rizicima, što je i zacrtano u budućim politikama upravljanja ovom vrstom rizika.

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

Tržišni rizik u nekretninama

Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednje tri godine oporavak u smislu rasta broja izdanih građevinskih dozvola i kretanja cijena stambenih i komercijalnih nekretnina, posebno u priobalnim regijama, gradovima i mjestima koja generiraju turističku potrošnju. Od datuma ulaska Republike Hrvatske u Europsku Uniju zamjetan je rast potražnje za stambenim i komercijalnim nekretninama te razvojem nekretninskih projekata. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Društvo ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Na tržištu vlada nestašica nekretnina višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti, čime se opravdava fokus i namjera Društva da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja.

Tržišni rizik u turizmu

Turizam kao vrlo specifična gospodarska grana povezuje više drugih gospodarskih grana generiranjem turističke potrošnje, nosi trenutno srednju ocjenu rizičnosti, a imajući u vidu dosegnutu razinu, ali i očekivanu dinamiku kretanja turističke potrošnje u sljedećih nekoliko godina. Društvo smatra kako je trenutno najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja – sezonalnost.

Rizik industrije u građevinarstvu

Pronalaskom odgovarajućeg, kadrovski i mehanizacijom opremljenog i ekipiranog partnera Društvo je umanjilo rizik zbog deficitarnog broja građevinskih tvrtki koje mogu istovremeno raditi na više lokacija već ugovorenim radovima koje smatra partnerima za buduće projekte.

Rizik industrije u turizmu

Ocjenjuje se srednjim rizikom jer se intenzivno radi na razvoju prometa, infrastrukture, trgovine, kulture itd., a posljedice vremenskih neprilika, prirodnih katastrofa ili ljudskog djelovanja su malo vjerojatne.

Kadrovski rizik

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 43 zaposlenika na dan sastavljanja ovog izvještaja. Ovaj rizik nije izražen jer ulaskom u Europsku Uniju u tržište rada su uključene i druge zemlje EU u smislu pronalaska stručnih kvalificiranih radnika.

Rizik promjene deviznih tečajeva

Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na sam tijek novca. Društvo je trenutno izloženo valutnom riziku s osnove promjene tečaja konvertibilne marke u odnosu na euro (BAM/EUR), te neizravno u odnosu na hrvatsku kunu (HRK).

Rizik izloženosti i nabave

Društvo putem inženjera koji je stalni zaposlenik nastoji smanjiti rizik izloženosti i nabave jer je uvelo kontrolni mehanizam koji ima za cilj stalno praćenje cijena i troškovnika materijala i planiranih odnosno izvedenih radova. Nastoje se angažirati građevinske i projektantske tvrtke s minimalno 50 zaposlenih radi dodatne zaštite jer veće tvrtke smanjuju rizik izloženosti i nabave.

Rizik financiranja

Društvo ocjenjuje kako je u trenutno rizik financiranja nizak zbog povoljnih uvjeta na tržištu kredita i novca te zbog niske razine izloženosti kreditima.

Rizik likvidnosti

Društvo nastoji staviti vlastitu imovinu u uporabu u što kraćem mogućem roku, kako bi ostvarilo stalni priljev novčani sredstava radi servisiranja kratkoročnih i izvanrednih obaveza. Sva potraživanja su osigurana odgovarajućim instrumentima zaštite da bi se umanjio rizik ne naplate.

Kamatni rizik

Primljeni krediti od kreditnih institucija su uglavnom ugovoreni uz promjenjivu kamatnu stopu zasnovanu na referentnoj kamatnoj stopi (EURIBOR). pa je Društvo u većoj mjeri izloženo riziku promjene kamatnih stopa. Društvo trenutno ne koristi financijske instrumente zaštite od nepovoljnog ili neočekivanog kretanja kamatnih stopa.

Kreditni rizik

Društvo ne kreditira izvođače radova ni najmoprimce, a svi su poslovi i najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja. Društvo je i samo izloženo kreditnom riziku, uredno podmiruje dva kredita prema poslovnim bankama i planira prodajom nekretnina (trenutno u gradnji) dodatno smanjiti svoju izloženost kreditima prema kreditnim institucijama.

X. IZJAVA UPRAVE

Toni Jeličić Purko kao predsjednik Uprave i Maja Bradić kao član Uprave STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, kao ovlaštene i odgovorne osobe za sastavljanje financijskih izvještaja Društva za period 01.01.2018. – 30.09.2018. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja s pripadajućim donesenim financijskim izvještajima za prvih devet mjeseci 2018. godine, daju sljedeću

IZJAVU

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2018. – 30.09.2018. godine i dalje do pisanja ovog Izvještaja, sastavljenih u skladu sa Zakonom o računovodstvu i primjenjujućim računovodstvenim standardima financijskog izvještavanja te Direktivama EZ, daje cjelovit prikaz imovine i obveza, te rezultata poslovanja i financijskog položaja ovog Društva kao Matice i Grupe u cjelini.

Izvještaj posloводства sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja ovog Društva kao Izdavatelja i njegovih društava uključenih u konsolidaciju, uz opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su Izdavatelj i njegova društva izloženi kao cjelina.

Toni Jeličić Purko
Predsjednik Uprave

Maja Bradić
Član Uprave

U Splitu, 23. listopada 2018.