

Stanovi Jadran

IZVJEŠTAJ POSLOVANJA STANOVI JADRAN d.d. SPLIT za razdoblje od 01.01. do 30.06.2019. godine

U Splitu, 26. srpnja 2019.

SADRŽAJ IZVJEŠTAJA

I.	KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 30.06.2019. GODINE	str. 3
II.	ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI KOJI SU SE DOGODILI U IZVJEŠTAJNOM RAZDOBLJU	str. 4
III.	OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI	str. 4
IV.	AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA	str. 5
V.	INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA	str. 5
VI.	PODRUŽNICE DRUŠTVA	str. 5
VII.	FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI	str. 6
VIII.	CILJEVI I POLITIKE DRUŠTVA VEZANE ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA TE POLITIKA ZAŠTITE PROGNOZIRANIH TRANSAKCIJA	str. 6
IX.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	str. 6
X.	IZJAVA UPRAVE	str. 9

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA PERIOD OD 01.01.2019. DO 30.06.2019. GODINE

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) je u prvih šest mjeseci 2019. godine ostvarilo 1.598.117 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 424,72 % u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Materijalni troškovi iznose 531.348 kuna te su za 22,46 % veći u odnosu na prvih šest mjeseci 2018 godine.

Troškovi zaposlenih su se u odnosu na kraj prethodne godine povećali za 49,66%. Razlog povećanja je zapošljenje 2 nove osobe na projektu Peškarija u Šibeniku u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Radi se o inženjeru građevine i pomoćnom radniku.

Bruto dobitak (dobit prije oporezivanja) iznosi 78.727 kuna, dok je u na kraju lipnja 2018. godine bio gubitak u iznosu od 590.158 kuna.

Ukupna aktiva je 10,93 % veća u odnosu na početak godine te iznosi 88.249.319 kuna. Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom na udjele u povezanim društvima te na dionice društava koja ne kotiraju te trenutno iznosi 30.274.502 kuna.

Kratkotrajna imovina iznosi 7.975.216 kuna te je veća za 20,67% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine novac i potraživanja bilježe rast u odnosu na početak godine dok kratkotrajna financijska imovina bilježi stagnaciju.

Kratkotrajna financijska imovina iznosi 2.973.746 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite. Dugoročne obveze iznose 16.644.507 kuna i odnose se na obveze po kreditima prema Karlovačka Banka i Agram Banka. Kratkoročne obveze iznose 8.330.201 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 5.898.185 kuna odnosi na obveze po primljenim predujmovima po Ugovorima o prodaji stanova u Šibeniku.

Stanovi Jadran d.d. (Grupa) je u prvih šest mjeseci 2019. godine ostvarilo 5.397.482 kuna ukupnih prihoda koji su veći za 62,83% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Povećanje prihoda je značajno zbog najma nekretnine "Centar Ploka" u Splitu, boljih poslovnih rezultata Hotel Blanca Resort & Spa i prodaje zemljišta u Pićanu i Lovincu.

Materijalni troškovi iznose 2.628.062 kuna te su za 42,76% veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Troškovi zaposlenih su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 26,6 %.

Bruto dobit (dobit prije oporezivanja) iznosi 74.174 kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Grupa imala gubitak od 575.906 kuna.

Ukupna aktiva je 9,9% veća u odnosu na početak godine te iznosi 98.141.567 kuna. Dugotrajna imovina veća je za 7.631.001 kuna, odnosno 9,52 %, u odnosu na početak godine.

Dugotrajna financijska imovina odnosi se najvećim dijelom dionice društava koja ne kotiraju, osim društava FMPS-R-A i VART -R-1. Ista iznosi 2.615.115 kuna na što je utječe usklađenje vrijednosti dionica koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 9.838.950 kuna te je veća za 10,51 % u odnosu na početak godine. Kratkotrajna financijska imovina iznosi 3.138.543 kuna što se odnosi na kratkotrajne dane kredite.

Unutar kapitala i rezervi nije došlo je do promjena u odnosu na početak godine osim u dijelu akumuliranih prenesenih gubitaka.

Dugoročne obveze iznose 17.740.795 kuna i najvećim dijelom se odnose na obveze po kreditima prema Karlovačka Banka i Agram Banka. Kratkoročne obveze iznose 10.351.767 kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 5.898.185 kuna odnosi na obveze za primljene predujmove za prodane stanove u stambeno-poslovnoj zgradi u Šibeniku.

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

Stanovi Jadran d.d. kao investitor stambeno-poslovnog objekta u Šibeniku očekuje izlazak komisije za uporabnu dozvolu u kolovozu nakon čega se ishoduje i provedba o etažiranju te potpisuju kupoprodajni ugovori s kupcima i izdaju tabularne izjave za uknjižbu. Većina prodanih stanova već su kompletno uređeni te budući vlasnici čekaju uporabnu dozvolu kako bi se uselili.

Po pitanju investicije hotela u Šibeniku, društvo je dovršilo radove uklanjanja objekta te je privremeno zatvoreno gradilište zbog ljetne sezone. Uprava Društva trenutno pronalazi ostale izvoditelje i sklapa ugovore s istima. Nastavak radova očekuje su sredinom rujna, a otvaranje je zakazano za proljeće 2020. godine.

Nekretnine koje su u stopostotnom ili većinskom vlasništvu Društva stavljene su na prodaju. Dodatno, društvo aktivno traži kupca za nekretnine u Šibeniku i vjeruje kako će po završetku radova i po ishodu upravnog postupka jako brzo pronaći kupce za preostale stanove u stambeno-poslovnoj zgradi u Šibeniku.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Buduće potencijalne obveze Društva i njegovih Ovisnih Društava odnose se uglavnom na ulaganja u već započete projekte u izgradnji. 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.

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. Jedan od tih projekata, poznat pod nazivom "Creme de la Perfection" u Donjoj Mokošici, je dobio već nekoliko potvrda javnopravnih tijela te je predan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

Ovisno društvo VILE ORAŠAC d.o.o, nije pripojeno ovom Društvu ni u 2019. godini zbog iskazanog interesa za kupnju udjela ili partnerstva. Trenutno se vode pregovori s potencijalnim kupcima.

U ovisnom društvu Winter d.o.o. dogodio se rast prihoda u prvom polugodištu od 26,84% i iznosi 1.017.837 konvertibilnih maraka. Najveći razlog rasta prihoda je količina padalina, poboljšana ponuda smještaja i hrane, povećanje broja dolazaka i noćenja te povećanje realizirane cijene. Troškovi su rasli za 33,4%, a najvećim dijelom zbog troškova tekućeg održavanja kada je hotel „osvježen“.

IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

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

Angažirani su i novi projektanti koji su sa sjedištem na području mjesta postojećih nekretnina, te su upućeniji od dosadašnjih, dislociranih projekatara. Zajedno sa vanjskim konzultantima još jednom su utvrđene funkcionalnije i troškovno optimalnije verzije i modeli budućih objekata, što je također razlog pristupanja preprojektiranju 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 dionice Varteks d.d. i dionice Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, oznake FMPS u postotku od 10,57% temeljnog kapitala FMPS čiji dioničar Jadran Kapital d.d., ujedno i najveći pojedinačni dioničar ovog Društva. Proprius d.d. zatvoreni AIF s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine je skupštinskom odlukom 29.04.2019. godine u likvidaciji kada su imenovani likvidatori.

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.

IX. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

Uprava Društva smatra kako se rizici nisu bitno promili od kraja 2018. godine.

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 i realizacija noćenja na konkurentnim tržištima.

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.

Kadrovski rizik

Izdavatelj sa povezanim društvima ima 46 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 01.01.2019. – 30.06.2019. godine i dalje do dana sastavljanja i pisanja ovog Izvještaja, daju sljedeću

I Z J A V U

Prema našim najboljim saznanjima komplet financijskih izvještaja STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB 88680117715, za razdoblje od 01.01.2019. – 30.06.2019. 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 poslovanja 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, 26. srpnja 2019.