Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Konsolidirani financijski izvještaji za godinu završenu
31. prosinca 2017.
zajedno s Izvješćem neovisnog revizora

Sadržaj

	Stranica
Odgovornosti Uprave za konsolidirane financijske izvještaje	1
Izvješće neovisnog revizora	2-4
Konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti	5
Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju	6-7
Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice	8
Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima	9-10
Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje	11-48

Odgovornost Uprave za financijske izvještaje

Uprava je dužna pobrinuti se da za svako financijsko razdoblje konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI"), koji pružaju istinit i fer pregled stanja društva Stanovi Jadran d.d. i njegovih ovisnih društava ("Grupa"), kao i rezultate poslovanja za navedeno razdoblje.

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Grupa ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila konsolidirane financijske izvještaje pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja Grupe.

Pri izradi konsolidiranih financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- odabirati i dosljedno primjenjivati odgovarajuće računovodstvene politike;
- donositi razumne i razborite prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda te objavu i objašnjenje svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja u konsolidiranim financijskim izvještajima; te
- izradu konsolidiranih financijskih izvještaja uz pretpostavku vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako je takva pretpostavka neprimjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Grupe, kao i njihovu usklađenost s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Grupe pa stoga i za poduzimanje razumnih mjera a da bi se spriječile i otkrile pronevjere i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

21. veljače 2018. godine

Deloitte.

Deloitte d.o.o.
ZagrebTower
Radnička cesta 80
10 000 Zagreb
Hrvatska
OIB: 11686457780

Tel: +385 (0) 1 2351 900
Fax: +385 (0) 1 2351 999
www.deloitte.com/hr

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima Grupe Stanovi Jadran d.d.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja Grupe Stanovi Jadran d.d. koju čine društvo Stanovi Jadran d.d. i njegova ovisna društva (zajedno: „Grupa"), koji obuhvaćaju konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2017. godine, konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi konsolidirani financijski izvještaji fer prezentiraju, u svim značajnim odrednicama, financijski položaj Grupe na dan 31. prosinca 2017. godine i njenu financijsku uspješnost te njene novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska unija („MSFI").

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu sa Zakonom o reviziji i Međunarodnim revizijskim standardima („MRevS"). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks") i ispunili smo naše etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Odgovornosti Uprave

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jevima , 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 Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Društvo upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu: MBS 030022053; uplaćen temeljni kapital: 44.900,00 kuna; članovi uprave: Branislav Vrtačnik, Eric Daniel Olcott, Marina Tonžetić, Juraj Moravek, Dražen Nimčević and John Jozef H. Ploem; poslovna banka: Zagrebačka banka d.d., Trg bana Josipa Jelačića 10, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2360000-1101896313; SWIFT Code: ZABAHR2X IBAN: HR2723600001101896313; Privredna banka Zagreb d.d., Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2340009-1110098294; SWIFT Code: PBZGHR2X IBAN: HR3823400091110098294; Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, 10 000 Zagreb, ž. račun/bank account no. 2484008-1100240905; SWIFT Code: RZBHHR2X IBAN: HR1024840081100240905.

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, skraćeno DTTL, poznat i pod nazivom „Deloitte Global", pravnu osobu osnovanu prema pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno „UK private company limited by guarantee") i mrežu njegovih članova i s njima povezanih subjekata. DTTL i

Deloitte.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (NASTAVAK)

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 neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili skupno, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih financijskih izvještaja.

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

- Prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila Uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi Uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Grupa prekine s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenoj osnovi.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o to konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

Mi komuniciramo s Upravom u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i onima u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Branislav Vrtačnik
Predsjednik Uprave

Deloitte d.o.o.
Zagrebtower
Radnička cesta 80
10 000 Zagreb
MB 0700851

Vanja Vlak
Ovlašteni revizor

Deloitte d.o.o.

Zagreb, 21. veljače 2018. godine

Radnička cesta 80, 10 000 Zagreb,

Republika Hrvatska

Konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Poslovni prihodi	5	7.789.000	4.588.349
Ukupni prihodi iz poslovanja		**7.789.000**	**4.588.349**
Materijalni troškovi	6	(4.226.751)	(2.456.642)
Troškovi osoblja	7	(2.185.956)	(1.312.180)
Amortizacija	13	(1.097.988)	(1.079.970)
Ostali troškovi	8	(1.011.706)	(434.353)
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine		-	(52.773)
Gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretnine		-	(7.852.715)
Ukupni rashodi iz poslovanja		**(8.522.401)**	**(13.188.633)**
Gubitak iz poslovanja		**(733.401)**	**(8.600.284)**
Financijski prihodi	9	395.982	3.897.794
Financijski rashodi	10	(60.331)	(3.006.744)
Dobit iz financijskih aktivnosti		**335.651**	**891.050**
Prihodi od povoljne kupnje	11	-	2.860.860
Ostali prihodi		-	**2.860.860**
(Gubitak) prije oporezivanja		**(397.750)**	**(4.848.374)**
Trošak poreza tekuće godine	12	**(76.860)**	**(32.494)**
(Gubitak) razdoblja		**(474.610)**	**(4.880.868)**
Vlasnicima društva		(594.483)	(4.608.178)
Vlasnicima manjinskih udjela		119.873	(272.690)
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:			
Neto dobit / (gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		(509.605)	1.598.482
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		**(509.605)**	**1.598.482**
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)		**(984.215)**	**(3.282.386)**
Vlasnicima društva		(1.104.088)	(3.009.696)
Vlasnicima manjinskih udjela		119.873	(272.690)

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2017.	31.12.2016.
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	13	134.625	148.758
Nekretnine, postrojenja i oprema	13	28.352.158	29.214.160
Ulaganje u nekretnine	13A	28.054.260	23.519.537
Dugotrajna financijska imovina raspoloživa za prodaju	14	2.809.433	305.916
		59.350.476	**53.188.371**
Kratkotrajna imovina			
Zalihe		337.154	371.865
Potraživanja	15	2.963.475	7.478.318
Ostala potraživanja	15A	959.424	585.756
Kratkotrajna financijska imovina	16	14.274.242	230.056
Novac i novčani ekvivalenti	17	1.564.812	516.381
		20.099.107	**9.182.376**
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		776	3.023
UKUPNO IMOVINA		**79.450.359**	**62.373.770**

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (nastavak)
Na dan 31. prosinca 2017.
(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	31.12.2017.	31.12.2016.
KAPITAL I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni kapital	18	76.248.000	45.908.000
Kapitalne rezerve		3.357.629	3.357.629
Revalorizacijske rezerve	19	(430.465)	79.140
Ostale stavke kapitala – translacijska rezerva		110.171	429.601
Preneseni gubitak		(9.764.303)	(5.156.125)
Gubitak ili dobit poslovne godine		(594.483)	(4.608.178)
		68.926.549	40.010.067
Manjinski interes		3.553.918	3.434.045
		72.480.467	**43.444.112**
Dugoročne obveze			
Primljeni zajmovi	21	3.856.617	4.827.645
		3.856.617	**4.827.645**
Kratkoročne obveze			
Obveze prema dobavljačima	20	870.612	8.833.504
Primljeni zajmovi	21	1.479.509	4.568.758
Obveze za primljene predujmove		165.518	155.956
Obveze prema zaposlenicima		120.085	143.335
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		403.770	338.150
Ostale kratkoročne obveze		54.923	4.629
		3.094.411	**14.044.332**
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja		18.861	57.681
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		**79.450.359**	**62.373.770**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Upisani kapital	Kapitalne rezerve	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit / Preneseni gubitak	Translacijska rezerva	Manjinski interes	Ukupno
Stanje 1. siječnja 2016. godine	**30.046.600**	**3.357.629**	**(1.519.342)**	**(5.156.125)**	**-**	**807.201**	**27.535.963**
Manjinski interes pri kupnji društva Winter d.o.o.	-	-	-	-		2.899.534	2.899.534
Ukupna sveobuhvatna dobit	-	-	1.598.482	(4.608.178)		(272.690)	(3.282.386)
Dokapitalizacija	15.861.400						15.861.400
Translacijska rezerva					429.601		429.601
Stanje 31. prosinca 2016. godine	**45.908.000**	**3.357.629**	**79.140**	**(9.764.303)**	**429.601**	**3.434.045**	**43.444.112**
Neto (gubitak)/dobit za godinu	-	-	(509.605)	(594.483)		119.873	(984.215)
Dokapitalizacija	30.340.000	-	-	-		-	30.340.000
Translacijska rezerva					(319.430)		(319.430)
Stanje 31. prosinca 2017. godine	**76.248.000**	**3.357.629**	**(430.465)**	**(10.358.786)**	**110.171**	**3.553.918**	**72.480.467**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Poslovne aktivnosti			
(Gubitak)/dobit za godinu		(474.610)	(4.880.868)
Usklađenja za:			
Porez na dobit	12	76.860	32.494
Amortizacija	13	1.097.988	1.079.970
Prihod od povoljne kupnje	6	-	(2.860.860)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i investicijske fondove		(61.799)	609.543
Umanjenje vrijednosti ulaganja u nekretnine	13A	-	7.852.715
Umanjenje vrijednosti ulaganja u dugotrajnu materijalnu imovinu		345.427	-
Prihod od dividendi		(5.123)	(172.487)
Trošak kamata		60.295	122.049
Prihod od kamata		(340.061)	(167.183)
Povećanje / (smanjenje) ukalkuliranih troškova		2.247	57.681
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu		**701.224**	**1.673.054**
Smanjenje / (povećanje) zaliha		34.711	(30.478)
Smanjenje / (povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		4.141.175	(7.276.574)
Povećanje / (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		(8.251.961)	5.795.061
Plaćeni porez		(56.634)	-
Plaćene kamate		(60.295)	(122.049)
Novac ostvaren u poslovnim aktivnostima		**(3.491.780)**	**39.014**
Investicijske aktivnosti			
Izdaci za nabavu materijalne imovine	13	(554.505)	(902.173)
Izdaci za ulaganje u nekretnine	13A	(4.534.723)	(5.454.542)
Primici od prodaje ulaganja u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		108.666	-
Izdaci za ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju		(3.059.948)	-
Izdaci za stjecanje udjela		-	(2.340.000)
Primici od kamata		340.061	167.123
Primici od dividendi		5.123	172.487
Neto novac ostvaren/(korišten) u investicijskim aktivnostima		**(7.695.326)**	**(8.357.105)**

Konsolidirani izvještaj o novčanom toku (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	2017.	2016.
Financijske aktivnosti			
Primitci po primljenim pozajmicama		-	8.992.013
Otplata primljenih pozajmica		(4.060.277)	(1.908.560)
Neto (Izdaci) / primici po danim pozajmicama		(14.044.186)	1.194.101
Novac stečen pripajanjem		-	325.565
Dokapitalizacija		30.340.000	-
Neto novac u financijskim aktivnostima		**12.235.537**	**8.603.119**
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		1.048.431	285.028
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		**516.381**	**231.353**
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		**1.564.812**	**516.381**

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2017.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI

STANOVI JADRAN d.d. („Društvo") za poslovanje nekretninama sa sjedištem na adresi Kralja Zvonimira 14/IX, 21000 Split. Matični broj Društva je 2182190, a prema Državnom zavodu za statistiku djelatnost je 6810 - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina. OIB Društva je 88680117715.

Društvo je dana 8. veljače 2007. godine upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem 060227551 (Tt-07/245-2) temeljem Izjave o osnivanju od 26. siječnja 2007. godine.
Temeljni kapital iznosio je 16.262.100 kuna i uplaćen je u cijelosti. Jedini osnivač-član društva bio je Jadran Kapital d.d.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-13/3414-7 od dana 14. listopada 2013. godine u sudski registar je upisano pripajanje društava Zelena vala projekt d.o.o., Peškarija d.o.o. i Ličko selo d.o.o. Društvu te pripajanje temeljnog kapitala navedenih društava, čime je temeljni kapital iznosio 29.046.600 kuna.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu br. Tt-14/5434-5 od dana 21. travnja 2015. godine, u sudski registar upisano je pripajanje društva Jadran solar d.o.o., čime je pripojeno 1.000.000 kuna temeljnog kapitala te je tada ukupni temeljni kapital društva iznosio 30.046.600 kuna. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 15.861.400 kuna pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te je isti tada iznosio 45.908.000 kuna.
Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, br. Tt-17/3110-5 od 13.04.2017, objavljeno dana 14.04.2017.g. Trgovački sud u Splitu, po sucu pojedincu Edi Maleš, u registarskom predmetu upisa u sudski registar odluke o povećanju temeljnog kapitala, po prijedlogu predlagatelja STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, 13. travnja 2017. godine upisana je odluka o povećanju temeljnog kapitala
kod subjekta upisa upisanog pod tvrtkom STANOVI JADRAN d.d. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX, u registarski uložak s MBS:060227551, OIB:88680117715, s iznosa od 45.908.000,00 kuna, za iznos od 30.340.000,00 kuna, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 76.248.000,00 kuna.
Temeljni kapital u iznosu od 76.248.000,00 kuna, podijeljen je na 381.240 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, koje glase na ime, svaka u nominalnom iznosu od 200,00 kuna.
Osobe ovlaštene za zastupanje:

1) Maja Bradić, član uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 10. rujna 2012. godine.
2) Toni Jeličić Purko, predsjednik Uprave, zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 21. listopada 2016. godine.

Nadzorni odbor je imenovan 18. kolovoza 2017. godine, a čine ga:

1. Tvrtko Brajković, član
2. Ante Jelčić, član
3. Katija Barić, član
4. Bojan Vrančić, zamjenik predsjednika
5. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja; pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering)
- kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- poslovanje nekretninama
- usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

Grupa uz Društvo kao „Maticu" uključuje i sljedeća ovisna/pridružena društva:

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2017. % udjela u kapitalu	31.12.2016. % udjela u kapitalu	Osnovna djelatnost	Akvizicija / osnivanje
Nova nekretnine d.o.o., Trsteno	78%	78%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Mediteran gradnja d.o.o., Mokošica	93%	93%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina	Akvizicija, prosinac 2014. godine
Winter d.o.o., Travnik, Bosna i Hercegovina	89%	89%	Usluge smještaja, hrane i pića	Akvizicija, travanj 2016. godine

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda koje su na snazi za tekuće izvještajno razdoblje
U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda i nova tumačenja koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS") i usvojila ih je Europska unija:

- **izmjene MRS-a 7 „Izvješće o novčanom tijeku"** – „Inicijativa u vezi s objavljivanjem", usvojene u Europskoj uniji 6. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.),

- **izmjene MRS-a 12 „Porezi na dobit"** – „Priznavanje odgođene porezne imovine po osnovi nerealiziranih gubitaka", usvojene u Europskoj uniji 6. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017.).

- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016."** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj juniji 8. veljače 2018. godine (izmjene MSFI-ja 12 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine).

  Usvajanje ovih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Grupe.

Izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi
Na datum na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja, u Europskoj uniji bile su usvojeni, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi koje je objavio OMRS:

- **MSFI 9 „Financijski instrumenti"**, usvojen u Europskoj uniji 22. studenoga 2016. (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

- **MSFI 15 „Prihodi od ugovora s kupcima"** te izmjene MSFI-ja 15 „Datum stupanja MSFI-ja 15 na snagu", usvojeni u Europskoj uniji 22. rujna 2016. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

- **MSFI 16 „Najmovi"**, usvojen u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),

- **izmjene MSFI-ja 4 „Ugovori o osiguranju"** – „Primjena MSFI-ja 9 'Financijski instrumenti' u sprezi s MSFI-jem 4 'Ugovori i osiguranju'", usvojene u Europskoj uniji 3. studenoga 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. ili ona u kojima se MSFI 9 „Financijski instrumenti" prvi puta primjenjuje),

- **izmjene MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima"** – pojašnjenje MSFI-ja 15 „Prihodi od ugovora s kupcima", usvojene u Europskoj uniji 31. listopada 2017. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.).

- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016."** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta, usvojene u Europskoj uniji 8. veljače 2018. godine (izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018. godine),

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi (nastavak)
Na datum na koji je odobreno izdavanje financijskih izvještaja, u Europskoj uniji bile su usvojeni, ali ne i na snazi sljedeći novi standardi koje je objavio OMRS (nastavak)

Grupa je odlučila ne usvojiti ove nove standarde i izmjene postojećih standarda prije njihovog stupanja na snagu. Društvo predviđa da usvajanje ovih standarda i izmjena postojećih standarda neće imati materijal utjecaj na financijske izvještaje Grupe u razdoblju početne primjene.

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji
MSFI-jevi trenutno usvojeni u Europskoj uniji ne razlikuju se značajno od propisa koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (OMRS), izuzev sljedećih standarda, izmjena postojećih standarda i tumačenja, o čijem usvajanju Europska unija na dan 21. veljače 2018. godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve u cjelini):

- **MSFI 14 „Regulativom propisane razgraničene stavke"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2016.) – Europska komisija odlučila je postupak preuzimanja ovog prijelaznog standarda odgoditi do objave njegove konačne verzije,

- **MSFI 17 „Ugovori o osiguranju"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine),

- **izmjene MSFI-ja 2 „Plaćanja temeljena na dionicama"** – „Klasifikacija i mjerenje platnih transakcija temeljenih na dionicama" (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

- **izmjene MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti"** – „Predujmovi s negativnom naknadom" (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),

- **izmjene MSFI-ja 10 „Konsolidirani financijski izvještaji" i MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima"** – „Prodaja odnosno ulog imovine između ulagatelja i njegovog pridruženog subjekta ili zajedničkog pothvata" te daljnje izmjene (prvotno određeni datum stupanja na snagu odgođen je do dovršetka projekta istraživanja na temu primjene metode udjela),
- **izmjene MRS-a 19 „Primanja zaposlenih"** pod naslovom „Izmjene, suženje prava, odnosno isplata iz planova primanja"(na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine),

- **izmjene MRS-a 28 „Udjeli u pridruženim subjektima i zajedničkim pothvatima"** –„Dugoročna ulaganja u pridružene subjekte i zajedničke pothvate" (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),

- **izmjene MRS-a 40 „Ulaganja u nekretnine"** – „Prijenos ulaganja u nekretnine" (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

- **izmjene raznih standarda pod nazivom „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2014.-2016."** proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 1, MSFI 12 i MRS 28), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (izmjene MSFI-ja 12 primjenjuju se na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2017. godine, a izmjene MSFI-ja 1 i MRS-a 28 na godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),

- **izmjene raznih standarda uslijed „Dorada MSFI-jeva iz ciklusa 2015.-2017."**, proizašle iz projekta godišnje dorade MSFI-jeva (MSFI 3, MSFI 11, MRS 12 i MRS 23), prvenstveno radi otklanjanja nepodudarnosti i pojašnjenja teksta (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.),

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, još neusvojeni u Europskoj uniji (nastavak)

- **tumačenje OTMFI-ja (IFRIC-a) br. 22 „Transakcije i predujmovi u stranim valutama"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2018.),
- **tumačenje OTMFI-ja (IFRIC-a) br. 23 „Nesigurnost u vezi s primjenom poreznih pravila na porez na dobit"** (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019.).

Grupa predviđa da usvajanje navedenih standarda, izmjena postojećih standarda te novih tumačenja neće imati materijalan, tj. značajan utjecaj na financijske izvještaje Grupe u razdoblju njihove prve primjene.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

Osnove sastavljanja

Grupa je obveznik sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja („MSFI") koje je usvojila Europska Unija.

Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Konsolidirani financijski izvještaji sastavljeni su po načelu nastanka događaja, odnosno učinci transakcija i drugih događaja priznaju se kad su nastali i uključuju u financijske izvještaje za razdoblje na koje se odnose.

Konsolidirani financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskim kunama koja predstavlja i funkcionalnu valutu Društva, s obzirom da je to valuta u kojoj je iskazana većina poslovnih događaja u Grupi.

Valuta	31. prosinca 2017.	31. prosinca 2016.
1 EUR	7,5136	7,4478
1 BAM	3,8417	3,8573

Konsolidirani financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Reklasifikacija usporednih podataka i promjene u prikazu

Kako bi se prikaz pojedinih pozicija u financijskim izvještajima uskladio sa zahtjevima MSFI-a, tijekom 2017. godine, u konsolidiranom izvještaju o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, Grupa je reklasificirala poziciju „Prihodi od povoljne kupnje" iz pozicije „Ukupni prihodi iz poslovanja" u poziciju „Ostali prihodi" kako je prikazano u nastavku:

	2016. prethodno objavljeno	Reklasifikacije	2016. reklasificirano
Poslovni prihodi	4.588.349		4.588.349
Prihodi od povoljne kupnje	2.860.860	(2.860.860)	-
Ukupni prihodi iz poslovanja	**7.449.209**		**4.588.349**
Prihodi od povoljne kupnje	-	2.860.860	2.860.860
Ostali prihodi			**2.860.860**

Budući da nije bilo promjena u primijenjenim pravilima mjerenja, reklasifikacija nije imala nikakav utjecaj na dobit ili gubitak, ostalu sveobuhvatnu dobit i zadržanu dobit Grupe.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Osnove konsolidacije

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i subjekata nad kojima Društvo ima kontrolu (ovisna društva). Kontrola postoji ako Društvo ima moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama subjekta tako da ostvari koristi od njegovih aktivnosti. Rezultati ovisnih društava koja su stečena ili prodana tijekom godine uključuju se u konsolidirani račun dobiti i gubitka od datuma stjecanja, odnosno do datuma prodaje.

Sve transakcije, sva stanja, svi prihodi i rashodi unutar Grupe, svi nerealizirani dobici i gubici kao i knjigovodstveni iznos matičinog ulaganja u svako ovisno društvo eliminiraju se konsolidacijom.

Društvo i ovisna društva koristili su jednake računovodstvene politike za iste transakcije i druge poslovne događaje u sličnim okolnostima.

Manjinski udjeli (manjinski interes) u neto imovini konsolidiranih ovisnih društava, bez pripisanog goodwilla, iskazani su u ovim financijskim izvještajima unutar ukupnog kapitala Grupe. Manjinski udjeli prikazani su kao zbroj vrijednosti udjela na dan stjecanja i pripisivih promjena u kapitalu ovisnog društva od datuma stjecanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Goodwill

Grupa mjeri goodwill na datum stjecanja kao zbroj:

- fer vrijednosti prenesene naknade i potencijalne naknade; uvećano za
- priznati iznos eventualnog manjinskog udjela u stečenom subjektu, uvećano za, ako se stjecanje ostvaruje u dijelovima, fer vrijednost postojećeg vlasničkog udjela u stečenom društvu; umanjeno za
- neto priznati iznos (u pravilu fer vrijednost) prepoznatljive stečene imovine i obveza.

Ako zbroj predstavlja negativnu vrijednost, dobitak proizašao iz povoljne kupnje se odmah priznaje u račun dobiti i gubitka.

Troškovi povezani sa stjecanjem, osim onih koji se odnose na izdavanje dužničkih ili vlasničkih vrijednosnih papira, koje Grupa realizira u vezi s poslovnim spajanjem priznaju se kao trošak u trenutku nastanka.

Eventualna potencijalna naknada priznaje se po fer vrijednosti na datum stjecanja. Ako je potencijalna naknada klasificirana kao kapital i rezerve, ne vrednuje se ponovo, a njezino podmirenje se iskazuje unutar kapitala i rezervi. U drugim slučajevima, naknadne promjene fer vrijednosti potencijalne naknade priznaju se kroz dobit ili gubitak.

Priznavanje prihoda

Prihod je povećanje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku pritjecanja ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim povećanja kapitala koje se odnosi na unose sudionika u kapitalu. Prihod uključuje prihode i dobitke, a također je i priljev koji proizlazi iz redovnih aktivnosti kao što su prihodi od prodaje imovine ili kamate. Prihod se mjeri po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Evidentiranje prihoda temelji se na načelu nastanka poslovnog događaja (obračunati prihodi) i načelu sučeljavanja prihoda i rashoda (prihodi jednog računovodstvenog razdoblja uspoređuju se s rashodima istog računovodstvenog razdoblja).

Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kad ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Financijske prihode čine kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s povezanim poduzetnicima, kamate, tečajne razlike, dividende i slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, dio prihoda od pridruženih poduzetnika i sudjelujućih interesa, nerealizirani dobici (prihodi) te ostali financijski prihodi. Prihodi od kamata priznaju se u računu dobiti i gubitka kada nastaju, metodom efektivne kamatne stope. Prihodi od dividendi priznaju se kada je ustanovljeno pravo na isplatu dividende.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

Rashodi predstavljaju smanjenje ekonomske koristi tijekom obračunskog razdoblja u obliku odljeva ili smanjenja sredstava ili stvaranja obveza što za posljedicu ima smanjenje kapitala, ali ne ono u svezi s raspodjelom sudionicama u kapitalu.

Rashodi se priznaju u izravnom sučeljavanju s povezanim prihodima, koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

Poslovni rashodi obuhvaćaju materijalne troškove, troškove osoblja, amortizaciju, vrijednosno usklađivanje dugotrajne i kratkotrajne imovine te ostale troškove poslovanja.

Financijski rashodi uključuju kamate, tečajne razlike i druge rashode s povezanim poduzetnicima i nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama, nerealizirane gubitke (rashode) financijske imovine te ostale financijske rashode. Trošak kamata po primljenim zajmovima priznaje se po metodi efektivne kamatne stope.

Potraživanja

Kratkotrajna potraživanja čine potraživanja od kupaca, potraživanja od države te ostala potraživanja.

Potraživanja od kupaca uključuju sva potraživanja od prodaje proizvoda i usluga. Iskazuju se u iznosima za koje se očekuje da će biti naplaćeni. Ispravci vrijednosti potraživanja čija je naplata sumnjiva ili sporna napravljeni su na osnovi procjene Uprave o njihovoj naplativosti. Iznos gubitka se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospijećem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u kunama. Devizna sredstva na računima i u blagajni preračunavaju se na srednji tečaj Hrvatske narodne banke na datum izvještavanja.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Grupe po tečaju važećem na dan transakcije. Monetarne stavke izražene u stranoj valuti preračunate su u funkcijsku valutu po tečaju važećem na dan izvještavanja. Nemonetarne stavke iskazane po fer vrijednosti u stranoj valuti preračunavaju se primjenom tečajeva važećih na dan procjene fer vrijednosti. Nemonetarne stavke iskazane u stranoj valuti u visini povijesnog troška se ne preračunavaju. Tečajne razlike nastale podmirenjem monetarnih stavki i njihovim ponovnim preračunavanjem iskazuju se u računu dobiti i gubitka za razdoblje. Tečajne razlike kod ponovne procjene fer vrijednosti nemonetarne imovine čine dio fer vrijednosti te imovine.

Oporezivanje

Tekuća porezna obveza temelji se na oporezivoj dobiti za godinu. Oporeziva dobit razlikuje se od neto dobiti razdoblja iskazanoj u računu dobiti i gubitka jer uključuje stavke prihoda i rashoda koje se oporezuju ili odbijaju u skladu s važećim poreznim propisima. Tekuća porezna obveza Grupe izračunava se primjenom poreznih stopa koje su na snazi na datum izvještavanja.

Tekući porezi priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka, osim poreza koji se odnose na stavke koje se iskazuju izravno u glavnici, u tom slučaju se i porez također iskazuje u glavnici, ili ako porezi proizlaze iz prvog iskazivanja poslovnog spajanja te se u tom slučaju porezni učinak uzima u obzir prilikom izračunavanja goodwilla.

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema početno se iskazuju po trošku nabave. Inicijalni trošak nabave nekretnina, postrojenja i opreme obuhvaća njihovu nabavnu cijenu, uključujući uvozne carine i nepovratne poreze, kao i sve druge troškove koji se mogu izravno pripisati dovođenju sredstva u radno stanje i lokaciju za njegovu namjeravanu uporabu. Troškovi nastali nakon stavljanja nekretnina, postrojenja i opreme u uporabu, kao što su popravci i održavanje, priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem su nastali. U situacijama gdje je jasno vidljivo da su troškovi rezultirali povećanjem budućih očekivanih ekonomskih koristi koje će se ostvariti uporabom nekretnina, postrojenja i opreme se kapitaliziraju. Kapitaliziraju se i troškovi periodičnih, unaprijed planiranih većih i značajnijih provjera nužnih za daljnju uporabu imovine.

Nekretnine, postrojenja i oprema se naknadno vode po metodi revalorizacije. Metoda revalorizacije znači da se vrijednost Nekretnina, postrojenja i opreme usklađuje prema procijenjenoj vrijednosti. Revalorizacija se treba provoditi dovoljno redovito tako da se knjigovodstveni iznos bitno ne razlikuje u odnosu da se do njega dolazi utvrđivanjem fer vrijednosti na datum bilance. Učestalost revaloriziranja ovisi o promjenama fer vrijednosti predmeta nekretnina, postrojenja i opreme koja se revaloriziraju.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Kada se knjigovodstveni iznos sredstva poveća kao rezultat revalorizacije, to povećanje se prikazuje izravno u glavnici kao revalorizacijska rezerva. Međutim, revalorizacijsko povećanje treba priznati kao prihod do iznosa do kojeg ono poništava revalorizacijsko smanjenje vrijednosti istog sredstva, koje je prethodno bilo priznato kao rashod.

Kada se knjigovodstveni iznos sredstva smanji zbog revalorizacije, to smanjenje treba priznati kao rashod. Međutim, revalorizacijsko smanjenje treba izravno teretiti bilo koji odnosni revalorizacijski višak do iznosa do kojeg ovo smanjenje ne premašuje iznos koji postoji kao revalorizacijska rezerva za isto sredstvo. Revalorizacijski višak koji je sastavni dio glavnice može se izravno transferirati na zadržanu zaradu, ako je višak realiziran. Cjelokupni višak može se realizirati povlačenjem ili otuđenjem sredstva. Međutim, neki se viškovi mogu realizirati, ako poduzeće koristi sredstvo, a u tom je slučaju iznos realiziranog viška razlika između amortizacije zasnovane na revaloriziranom knjigovodstvenom iznosu sredstva i amortizacije zasnovane na izvornom trošku nabave sredstva.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Nekretnine, postrojenja i oprema prestaju se priznavati prodajom ili kad se više ne očekuje ostvarivanje korist njihovom uporabom ili otuđenjem. Dobit ili gubitak ostvaren prodajom nekretnina, postrojenja i opreme je direktno priznat u računu dobiti i gubitka. Neto knjigovodstvena vrijednost rashodovanih nekretnina, postrojenja i opreme su uključeni u troškove i sučeljeni s prodajnom cijenom kako bi se došlo do dobitka ili gubitka od prodaje. Stavke nekretnina, postrojenja i opreme koje su rashodovane ili prodane isključene su zajedno s pripadajućom akumuliranom amortizacijom.

Povećanje knjigovodstvene vrijednosti nastalo revalorizacijom povećava revalorizacijske rezerve. Umanjenja vrijednosti na nekretninama, postrojenjima i opremi koja su prethodno revalorizirana iskazuju se kao smanjenja revalorizacijskih rezervi do iznosa prethodnog povećanja revalorizacijske rezerve, dok sva ostala umanjenja terete račun dobiti i gubitka.

Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode na temelju procijenjenog vijeka uporabe sredstva po godišnjim stopama kako slijede:

	2017.	2016.
Građevinski objekti	2 - 3%	2%
Oprema i namještaj	20%	20%
Vozila	20%	20%

Zemljište i investicije u tijeku se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se za svako pojedinačno sredstvo po stopama prikladnim za otpis nabavne vrijednosti kroz procijenjeni korisni vijek trajanja imovine.

Ulaganja u nekretnine

Ulaganja u zemljišta i građevinske objekte u svrhu zarade prihoda od najma ili zbog porasta vrijednosti imovine klasificirana su kao ulaganja u nekretnine.

Ova ulaganja početno se iskazuju po trošku nabave koji uključuje transakcijske troškove, odnosno po kupovnoj cijeni uvećanoj za sve zakonom predviđene povezane direktne troškove stjecanja nekretnine. Nakon početnog priznavanja, ulaganja u nekretnine mjere se po fer vrijednostima.

Fer vrijednost nekretnine je sadašnja cijena na aktivnom tržištu za sličnu vrstu nekretnine u istom stanju koja podliježe sličnim ugovorima. Potvrđivanje fer vrijednosti nekretnine provodi se najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće ukoliko fer vrijednost značajno odstupa od knjigovodstvene vrijednosti.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Ulaganja u nekretnine (nastavak)

Dobitak ili gubitak nastao zbog promjene fer vrijednosti ove imovine iskazuje se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je nastao. Dobitak ili gubitak nastao prodajom nekretnina iskazuje se računu dobiti i gubitka kao razlika između ostvarene prodajne cijene i neto knjigovodstvene vrijednosti.

Umanjenja vrijednosti

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjenje vrijednosti uvijek kad postoje naznake umanjenja vrijednosti, a najmanje jednom godišnje. Imovina koja se amortizira provjerava se radi umanjenja vrijednosti uvijek kada događaji ili promjene uvjeta ukazuju da knjigovodstvena vrijednost te imovine možda neće biti nadoknadiva. Imovina koja još nije raspoloživa za korištenje procjenjuje se na svaki datum izvještaja.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Nadoknadivi iznos nekretnina, postrojenja i opreme te ulaganja u nekretnine predstavlja vrijednost koja je veća od fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje te vrijednosti u upotrebi.

Financijska imovina

Financijska imovina je svrstana u jednu od sljedećih kategorija: zajmovi i potraživanja i financijska imovina raspoloživa za prodaju. Klasifikacija ovisi o vrsti i namjeni financijskog sredstva i određuje se prilikom prvog priznavanja.

Zajmovi i potraživanja

Potraživanja od kupaca, po zajmovima i ostala potraživanja s fiksnim ili odredivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu razvrstana su kao zajmovi i potraživanja i početno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope ispravljenom za umanjenje vrijednosti. Prihodi od kamata priznaju se primjenom efektivne kamatne stope, osim u slučaju kratkoročnih potraživanja, kod kojih priznavanje kamata ne bi bilo materijalno značajno.

Metoda efektivne kamatne stope je metoda kojom se izračunava amortizirani trošak nabave nekog financijskog sredstva i prihod od kamata raspoređuje na predmetno razdoblje. Efektivna kamatna stopa je stopa kojom se procijenjeni budući novčani priljevi izravno diskontiraju tijekom očekivanog trajanja financijskog sredstva ili nekog drugog kraćeg razdoblja ako je primjenjivo.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Financijska imovina raspoloživa za prodaju

Financijska Imovina raspoloživa za prodaju uključuje određene vlasničke instrumente. Financijska imovina raspoloživa za prodaju početno se iskazuje po trošku koji uključuje troškove transakcije, a kasnije se mjeri i iskazuje po fer vrijednosti. Financijska imovine čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čiju fer vrijednost nije moguće pouzdano procijeniti iskazana je po povijesnom trošku umanjenom za gubitke uslijed umanjenja vrijednosti.

Umanjenje vrijednosti financijske imovine

Grupa provjerava na svaki datum izvještaja postoje li objektivni dokazi za umanjenje vrijednosti financijske imovine. Umanjenje vrijednosti financijske imovine priznaje se ukoliko postoji objektivni dokaz o umanjenju vrijednosti kao rezultat jednog ili više događaja nastalih nakon početnog priznavanja ("događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti") te navedeni događaj koji uzrokuje umanjenje vrijednosti ima utjecaj na procijenjene buduće novčane tokove od financijske imovine, a koji se mogu pouzdano procijeniti.

Kod financijske imovine koja se vodi po amortiziranom trošku, iznos umanjenja je razlika između knjigovodstvenog iznosa sredstva i sadašnje vrijednosti procijenjenih budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom efektivne kamatne stope važeće na dan inicijalnog priznavanja. Promjene ispravka vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka.

U slučaju vlasničkih ulaganja klasificiranih kao raspoloživa za prodaju, značajno ili produljeno smanjenje fer vrijednosti ulaganja ispod troška stjecanja uzima se u obzir kod utvrđivanja da li je vrijednost imovine umanjena. Ukoliko postoji takav dokaz za financijsku imovinu raspoloživu za prodaju, kumulativni gubitak, utvrđen kao razlika između troška stjecanja i tekuće fer vrijednosti, umanjen za gubitak od umanjenja vrijednosti po toj financijskoj imovini prethodno priznat u računu dobiti i gubitka, prenosi se iz izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i priznaje u račun dobiti ili gubitka. Ukoliko, u narednom razdoblju, fer vrijednost dužničke vrijednosnice klasificirane kao raspoloživa za prodaju poraste i porast je objektivno vezan za događaj nastao nakon što je bio priznat gubitak od umanjenja vrijednosti u dobiti ili gubitku, gubitak od umanjenja vrijednosti ukida se u korist izvještaja o dobiti ili gubitku. Međutim, bilo kakvo naknadno povećanje fer vrijednosti vlasničkih vrijednosnica raspoloživih za prodaju, čija je vrijednost prethodno umanjena, priznaje se u izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti.

Primljeni krediti

Primljeni krediti se početno priznaju po fer vrijednosti umanjenoj za troškove transakcije. Primljeni krediti se naknadno mjere po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Temeljni kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih udjela, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze. Dividende na redovne udjele priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Grupa ili povezana društva unutar Grupe kupe temeljni kapital ili steknu pravo na kupnju temeljnog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih udjela terete ili se knjiže u korist računa premija/diskonta na izdane udjele, u okviru vlasničke glavnice.

Događaji nakon datuma izvještaja

Događaji nakon datuma izvještaja koji pružaju dodatne informacije o položaju Grupe na datum izvještaja (događaji koji imaju za učinak usklađenja) odražavaju se u financijskim izvještajima. Oni događaji koji nemaju za posljedicu usklađenja, objavljeni su u bilješkama uz financijske izvještaje ako su od materijalnog značaja.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

Sastavljanje financijskih izvještaja u skladu s MSFI-jem zahtijeva od Uprave da daje procjene i pretpostavke koje utječu na iskazane iznose imovine, obveza, prihoda i rashoda te objavu potencijalnih obveza. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na iskustvu u proteklim razdobljima i drugim relevantnim čimbenicima. Stvarni rezultati se mogu razlikovati od procjena.

Procjene i pretpostavke na temelju kojih su procjene izvedene se kontinuirano preispituju. Izmjene računovodstvenih procjena se priznaju u razdoblju revidiranja procjene, ako izmjena utječe samo na to razdoblje ili u razdoblju revidiranja procjene i u budućim razdobljima, ako izmjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja. Najznačajnije prosudbe odnose se na kako slijedi:

Vijek trajanja nekretnina, postrojenja i opreme

Grupa procjenjuje vijek trajanja imovine na kraju svakog godišnjeg izvještajnog perioda. Tijekom godine nije bilo promjene u vijeku trajanja imovine.

Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca

Grupa procjenjuje knjigovodstvene vrijednosti potraživanja od kupaca na svaki izvještajni datum te provodi potrebna vrijednosna usklađenja. Usklađenje vrijednosti za potraživanja od kupaca se knjiži na temelju iskustva s nenaplaćenim potraživanjima u proteklim razdobljima te analizi tekućeg financijskog položaja kupca.

Porez na dobit

Porezni izračuni se izvode na temelju tumačenja sadašnjih poreznih zakona i propisa. Takvi izračuni koji podržavaju povrat poreza moraju biti pregledani i odobreni od strane lokalnih poreznih vlasti.

Procjena nekretnina

Procjene nekretnina su provedene tijekom studenog 2016. godine od strane procjenitelja PBZ Nekretnine i uvrštene su u konsolidirane financijske izvještaje na dan 31. prosinca 2017. godine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, članak 23., propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Procjene vrijednosti zemljišta su napravljene poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575, EU članak 199.

Pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m^2, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje kako bi uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe vrednovanja hotela Blanca (Winter d.o.o.) kao metoda procjene korištena je prihodovna metoda.

Prije studenog 2016. godine, procjene nekretnina su zadnji put provedene u prosincu 2012.

5. POSLOVNI PRIHODI

	2017.	2016.
Prihodi od usluga	7.319.494	4.357.953
Prihodi od prodaje imovine	-	145.474
Prihodi od prefakturiranja	15.725	17.590
Prihod od otpisa i naknadnih odobrenja	21.782	20.541
Ostali prihodi	431.999	46.791
	7.789.000	**4.588.349**

Povećanje prihoda od usluga vezano je uz prihode od pružanja usluga hotelskog smještaja društva Winter d.o.o., Travnik koje je postalo dio Grupe u travnju 2016. godine.

Ostali prihodi uključuju prihode od isplata po osiguranju te poticaje.

6. MATERIJALNI TROŠKOVI

	2017.	2016.
Troškovi sirovina i materijala	2.055.127	1.124.950
Troškovi usluga	2.171.624	1.331.692
	4.226.751	**2.456.642**

Troškovi usluga se odnose na usluge iz redovnog poslovanja, kao što su najmovi, bankarske i profesionalne usluge. Značajno povećanje navedenih troškova u 2017.g. je privremenog karaktera te se najvećim dijelom odnosi na profesionalne usluge banke, odvjetnika i revizora prilikom dokapitalizacije matice, odnosno društva Stanovi jadran d.d.

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	2017.	2016.
Neto plaće	1.314.424	813.362
Doprinosi iz plaće i porezi	630.442	344.883
Doprinosi na plaće	241.090	153.935
	2.185.956	**1.312.180**

Na dan 31. prosinca 2017. godine Grupa je imala 39 djelatnika (31. prosinca 2016. godine: 44 djelatnika). Do povećanja troškova za plaće, iako nije bilo porasta broja zaposlenih došlo je zbog promjene u društvu Winter d.o.o., gdje su se zaposlenicima smanjili izdaci za topli obrok, a za isti iznos povećale plaće.

8. OSTALI TROŠKOVI

	2017.	2016.
Troškovi službenih putovanja, stručnog obrazovanja i druge neoporezive isplate radnicima	417.010	291.964
Troškovi drugog dohotka	328.636	63.770
Porezi koji ne ovise o rezultatu	53.730	26.767
Premije osiguranja imovine	129.610	18.779
Članarine strukovnim udrugama	5.272	9.201
Troškovi reprezentacije	9.672	6.992
Upravni i sudski troškovi i takse	2.945	2.605
Ostali rashodi	64.831	14.275
	1.011.706	**434.353**

9. FINANCIJSKI PRIHODI

	2017.	2016.
Realizirani dobici od prodaje dionica	50.799	3.558.124
Prihodi od dividende	5.122	172.487
Kamate po kreditima i tečajne razlike	340.061	167.183
	395.982	**3.897.794**

10. FINANCIJSKI RASHODI

	2017.	2016.
Kamate i tečajne razlike	60.331	122.049
Gubici od prodaje dionica	-	2.884.695
	60.331	**3.006.744**

11. PRIHOD OD POVOLJNE KUPNJE

Dana 4. travnja 2016. godine društvo Stanovi Jadran d.o.o. otkupilo je od Miroslava Jeličića Purka 89% vlasničkih udjela u društvu Winter d.o.o., Travnik. Iznos utvrđene povoljne kupnje u prikazanim konsolidiranim revidiranim izvještajima na dan 31. prosinca 2016. godine iznosi 2.860.860 kuna te predstavlja razliku između dane naknade za stjecanje udjela i fer vrijednosti prepoznatljive neto imovine.

12. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 18%. Porez na dobit društva Winter d.o.o., Travnik se obračunava sukladno propisima Federacije BiH. Stopa poreza na dobit u BiH iznosi 10%.

	2017.	2016.
Računovodstveni (gubitak) / dobit	(397.750)	(7.709.234)
Uvećanja porezne osnovice	1.600.506	9.192.397
Umanjenja porezne osnovice	(831.908)	(1.158.223)
Porezna osnovica	768.600	324.940
Porez po stopi od 18% / 20%	-	-
Porez po stopi 10%	76.860	34.494
Ukupno porez na dobit	**76.860**	**32.494**

Porezni gubici	**2017.**
Može se iskoristiti do kraja 2017	1.983.271
Može se iskoristiti do kraja 2018	150.953
Može se iskoristiti do kraja 2019	104.560
Može se iskoristiti do kraja 2020	1.079.531
Može se iskoristiti do kraja 2021	8.160.930
Ukupno	**11.479.284**

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Grupe u razdoblju od tri godine nakon isteka godine u kojoj je porezna obveza iskazana, te može nametnuti dodatne porezne obveze i kazne. Uprava Društva nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

3. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA

	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Zemljište	Građevinski objekti	Oprema	Pokućstvo	Ukupno nekretnine, postrojenja i oprema
NABAVNA VRIJEDNOST							
Na dan 1. siječnja 2016. godine	-	-	-	-	43.385	85.891	**129.276**
Povećanja	-	-	-	-	3.099	-	**3.099**
Stečeno	156.987	156.987	2.059.573	28.703.370	848.496	-	**31.611.439**
Na dan 31. prosinca 2016. godine	**156.987**	**156.987**	**2.059.573**	**28.703.370**	**894.980**	**85.891**	**31.743.814**
Povećanja / (Umanjenja)	30.275	30.275	(8.347)	(337.080)	524.230	-	**178.803**
Na dan 31. prosinca 2017. godine	**187.262**	**187.262**	**2.051.226**	**28.366.290**	**1.419.210**	**85.891**	**31.922.617**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI							
Na dan 1. siječnja 2016. godine	-	-	-	-	(35.294)	(85.891)	**(121.185)**
Amortizacija za godinu	(8.229)	(8.229)	-	(699.844)	(371.897)	-	**(1.071.741)**
Stečena akumulirana amortizacija				(1.323.953)	(12.775)	-	**(1.336.728)**
Na dan 31. prosinca 2016. godine	(8.229)	**(8.229)**	-	**(2.023.797)**	**(419.966)**	**(85.891)**	**(2.529.654)**
Amortizacija za godinu	(44.408)	**(44.408)**	-	(589.594)	(463.986)	-	**(1.053.580)**
Na dan 31. prosinca 2017. godine	**(52.637)**	**(52.637)**	-	**(2.613.391)**	**(883.952)**	**(85.891)**	**(3.583.234)**
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST							
Na dan 31. prosinca 2016. godine	**148.758**	**148.758**	**2.059.573**	**26.679.573**	**475.014**	-	**29.214.160**
Na dan 31. prosinca 2017. godine	**134.625**	**134.625**	**2.051.226**	**25.752.899**	**548.033**	-	**28.352.158**

13. DUGOTRAJNA MATERIJALNA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Grupe založene su nekretnine u vrijednosti od 5.080.000 kuna (2016.:5.080.000 kuna). Grupa ne posjeduje imovinu uzetu na financijski najam.

13A ULAGANJA U NEKRETNINE

	Ulaganja u nekretnine
NABAVNA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2016. godine	31.372.252
Povećanje	4.534.722
Na dan 31. prosinca 2017. godine	**35.906.974**
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI	
Na dan 31. prosinca 2016. godine	(7.852.714)
Ispravak vrijednosti	-
Na dan 31 prosinca 2016 godine	**(7.852.714)**
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST	
Na dan 31. prosinca 2016. godine	**23.519.537**
Na dan 31. prosinca 2017. godine	**28.054.260**

14. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	2.619.858	-
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	-	127.381
Investicijski fondovi	4.966	4.926
Dionice koje se vode po trošku	173.609	173.609
Udjel u društvu Hvar Hills d.o.o.	11.000	-
	2.809.433	**305.916**

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2017. godine

	Trošak	Nerealizirani (gubitak) / dobit	Fer vrijednost
FMPS-R-A	2.939.037	(398.757)	2.540.280
INFS-R-A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ-R-A	91.219	8.761	99.980
SEM-R-A	42.030	-	42.030
VART-R-1	120.910	(41.333)	79.577
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.561	405	4.966
UDJEL U DRUŠTVU HVAR HILLS D.O.O	11.000	-	11.000
	3.256.134	**(446.701)**	**2.809.433**

14. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA RASPOLOŽIVA ZA PRODAJU (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja na 31.12.2016. godine

	Trošak	**Nerealizirani (gubitak) / dobit**	**Fer vrijednost**
INFS-R-A	47.377	(15.777)	31.600
MMTZ-R-A	91.219	8.761	99.980
UPIBR INTESA BIH	57.867	69.513	127.380
SEM-R-A	42.030	-	42.030
NOVČANI FOND ZB PLUS	4.559	367	4.926
	243.052	**62.864**	**305.916**

15. POTRAŽIVANJA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	31.12.2017.	31.12.2016.
Do 30 dana	2.844.693	520.037
Do 90 dana	-	6.839.499
Do 180 dana	-	-
Do 360 dana	-	-
Preko 360 dana	118.782	118.782
	2.963.475	**7.478.318**

Promjene na vrijednosnim usklađenjima potraživanja od kupaca:

	2017.	2016.
Početno stanje	(236.917)	(236.917)
Naplaćena potraživanja	-	-
Otpisana potraživanja	236.917	-
Završno stanje	**-**	**(236.917)**

15A OSTALA POTRAŽIVANJA

Potraživanja od države	485.745	319.705
Ostala potraživanja	473.679	266.051
	959.424	**585.756**

16. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dani zajmovi	14.274.242	230.056
	14.274.242	**230.056**

Dani zajmovi

	31.12.2017.	31.12.2016.
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.109	60.164
Berliner d.o.o.	750.000	-
AM-PEK d.o.o.	92.800	14.681
Capturis d.o.o., Split	9.100.000	-
Jadran kapital d.d., Split	3.280.000	9.000
Malojan d.o.o., Split	65.000	65.000
Hvar Hills d.o.o.	600.000	-
Denis Štambuk	62.000	62.000
Mario Adžaip	6.274	17.523
Kamate po danim pozajmicama	258.059	1.688
	14.274.242	**230.056**

16. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (NASTAVAK)

Pregled po Ugovoru

Partner	Ugovoreni iznos kredita	Datum ugovora	Kamatna stopa (%)	Datum dospijeća
Aspida j.d.o.o., Matulji	60.164	17.6.2016	4%	17.7.2018.
AM-PEK d.o.o.	92.800	25.7.2016	0%	28.12.2018
Jadran kapital d.d., Split	3.280.000	27.9.2016	0%	18.05.2018.
Malojan d.o.o., Split	165.000	7.1.2013	0%	7.1.2018.
Denis Štambuk	62.000	4.12.2014	4%	4.12.2020.
Mario Adžaip	23.058	6.6.2016	0%	6.6.2017.
Berliner d.o.o.	750.000	21.06.2017.	5%	21.06.2018.
Hvar Hills d.o.o.	1.800.000	13.07.2017.	5%	13.07.2018.
Capturis d.o.o.	9.250.000	02.05.2017.	5%	02.05.2018.

Tijekom 2017.g. društvu Capturis d.o.o. je ukupno kroz 15 tranši pozajmljeno 9.100.000 kuna, ukupno je ugovoreno 9.250.000 kuna. Navedenim pozajmicama financirana je rekonstrukcija stambeno-poslovne zgrade (ex. zgrada Narodne Novine) u Vinkovačkoj ulici u Splitu. Plan je nakon izvršene procjene nekretnine od ovlaštenog procjenitelja za potraživanja po danim pozajmicama otkupiti navedeni objekt od društva Capturis d.o.o. Prva tranša je odobrena u 5. svibnja 2017., a zadnja 12. prosinca 2017. Sve tranše imaju kamatnu stopu od 5%.

17. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	31.12.2017.	31.12.2016.
Novac na žiro računu	1.468.621	446.942
Novac u blagajni	96.191	69.439
	1.564.812	**516.381**

18. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2017. godine temeljni kapital iznosi 76.248.000 kuna (na dan 31. prosinca 2016. godine: 45.908.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva je bila sljedeća:

	31.12.2017.		31.12.2016.	
Dioničari	**Iznos udjela**	**%**	**Iznos udjela 000**	**%**
Jadran kapital d.d., Split	35.908.000	47,09	35.908.000	78,22
Miroslav Jeličić Purko	10.000.000	13,11	10.000.000	21.78
Agram Invest d.d.	5.000.000	6,55	-	-
PBZ Croatia osiguranje	340.000	0,47	-	-
PBZ Croatia osiguranje	20.000.000	26,23	-	-
Fond. NEK	5.000.000	6,55	-	-
	76.248.000	**100**	**45.908.000**	**100**

19. REVALORIZACIJSKE REZERVE

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	(430.465)	(15.776)
Dionice koje kotiraju na Sarajevskoj burzi	-	94.916
	(430.465)	**79.140**

20. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	31.12.2017.	31.12.2016.
Obveze prema ostalim dobavljačima	870.612	8.833.504
	870.612	**8.833.504**

Obveze prema ostalim dobavljačima u 2016. godini najvećim se dijelom odnose na obveze za kupnju udjela, u ukupnom iznosu od 8.081.430 kuna koje su podmirene u 2017. godini.

21. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	**31.12.2017.**	**31.12.2016.**
Samoborske vile d.o.o. – kamatna stopa 0%	159.800	160.000
Jadran kapital d.d. - kamatna stopa 0%	400.000	400.000
Capturis d.o.o. - kamatna stopa 5%	-	2.540.531
Miroslav Jeličić Purko – kamatna stopa 0%	873.629	1.461.863
Meho Poljarević 0% - kamatna stopa 0%	-	6.364
RBA: dugoročni kredit - kamatna stopa 4,5%	858.791	1.325.429
Karlovačka banka: dugoročni kredit – kamatna stopa 3%	3.043.906	3.502.216
	5.336.126	**9.396.403**

Krediti dospijevaju na naplatu kako slijedi:		
Na zahtjev ili u roku od godine dana		
Samoborske vile d.o.o.	159.800	160.000
Jadran kapital d.d.	400.000	400.000
Capturis d.o.o.	-	2.540.531
Miroslav Jeličić Purko	873.629	1.461.863
Meho Poljarević	-	6.364
KABA – kratkoročni dio	46.077	-
Ukupno na zahtjev ili u roku od godine dana	1.479.509	**4.568.758**
Od druge do uključivo petu godinu	**812.660**	**1.325.429**
Nakon pet godina	**3.043.960**	**3.502.216**
	5.336.126	**9.396.403**

22. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

U toku poslovanja Grupa je ostvarila sljedeće transakcije s povezanim stranama, koje su povezane temeljem zajedničkog vlasništva. Transakcije su evidentirane prema standardnim poslovnim uvjetima.

	Prihodi		Rashodi	
	2017.	**2016.**	**2017.**	**2016.**
Jadran kapital d.d.	36.000	36.000	-	-
Malojan d.o.o.	8.400	8.400	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8.400	8.400	-	-
Capturis d.o.o.	212.856	-	-	-
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	18.000	9.200	-	-
Winter d.o.o.	-	1.340	-	-
Denis Štambuk	2.473	2.855	-	-
	286.129	**66.195**	**-**	**-**

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2017.	**2016.**	**2017.**	**2016.**
Jadran kapital d.d.	2.279.047	6.895.700	595	-
Malojan d.o.o.	72.250	66.750		-
Samoborske vile d.o.o.	12.250	1.750	159.800	160.000
Capturis d.o.o.	9.312.856	-	-	2.592.635
Hvar Hills d.o.o. (ex. Plančić d.o.o.)	602.875	13.875	-	-
Denis Štambuk	62.384	62.375	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	9.543.293
Filip Ćurak	5.210	5.210	-	-
Mario Adžaip	6.274	17.524	-	-
AM-PEK	92.799	-	-	-
	12.445.945	**7.063.184**	**160.395**	**12.295.928**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Grupe se određuje omjerom neto duga i glavnice. Dug je definiran kao obveza za dugoročne i kratkoročne kredite. Glavnica uključuje sav kapital i sve pričuve.

	31.12.2017.	31.12.2016.
Dug (dugoročni i kratkoročni krediti)	5.336.126	9.396.403
Novac i novčani ekvivalenti	(1.564.812)	(516.381)
Neto dug	**3.771.314**	**8.880.022**
Glavnica	72.480.470	43.444.112
Omjer duga i glavnice	5,20%	20,44%

Kategorije financijskih instrumenata

	31.12.2017.	31.12.2016.
Financijska imovina		
Novac i novčani ekvivalenti	1.564.812	516.381
Dani zajmovi	14.274.242	230.056
Vrijednosni papiri	2.809.433	305.916
Potraživanja od kupaca	2.963.475	7.521.943
Ostala potraživanja	959.424	546.007
	22.571.386	**9.120.303**
Financijske obveze		
Obveze po kreditima	5.336.126	9.396.403
Obveze prema dobavljačima	870.612	8.833.504
Ostale obveze	744.290	642.070
	6.951.028	**18.871.977**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje financijskim rizikom

Grupa je izložena međunarodnom tržištu i djelomično se financira putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti. Grupa nije koristila derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Upravljanje kreditnim rizikom

Kreditni rizik odnosi se na rizik da druga strana neće ispuniti svoje ugovorne obveze, što bi rezultiralo financijskim gubitkom Grupe. Grupa je usvojila politiku poslovanja pribavljanja dostatnih instrumenata osiguranja kako bi ublažila rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Grupa na osnovu dostupnih informacija procjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca. Grupa kontinuirano prati svoju izloženost prema stranama s kojima posluje i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženošću se upravlja redovitim analizama kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s pojedinim klijentima.

Od ukupne izloženosti kreditnom riziku, najveći iznos izloženosti je prema povezanim društvima i osobama. Ukupna izloženosti kreditnom riziku prema povezanim stranama iznosi 59% u odnosu na ukupnu izloženost kreditnom riziku.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Funkcionalna valuta Grupe je dijelom kuna, a dijelom konvertibilna marka („BAM"), no određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u kune primjenom važećeg tečaja na kraju izvještajnog razdoblja. Nastale tečajne razlike terete rashode poslovanja ili se knjiže u korist računa dobitka i gubitka, ali ne utječu na tijek novca.

U idućoj tablici su prikazani knjigovodstveni iznosi monetarne imovine i monetarnih obveza Grupe u stranoj valuti na izvještajni datum.

	Imovina		Obveze	
	31.12.2017.	**31.12.2016.**	**31.12.2017.**	**31.12.2016.**
HRK	20.764.197	4.666.136	1.197.785	11.577.445
EUR	-	-	2.997.883	3.502.216
BAM	1.807.189	4.454.167	2.755.360	3.792.316
HRK	**22.571.386**	**9.120.303**	**6.951.028**	**18.871.977**

Akvizicijom tvrtke Winter d.o.o. sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/EUR, budući da ta tvrtka ima ugovorene kredite u BAM-ovima s klauzulom da ukoliko se promijeni odnos BAM/EUR banka može tražiti od dužnika podmirivanje dospjelih obveza u EUR-ima.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kamatni rizik

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Rizik kamatnih stopa kod tijeka novca je rizik da će troškovi kamata na financijske instrumente biti promjenjivi tijekom razdoblja.

Kamatni rizik za Grupu proizlazi iz dugoročnih kredita. Dugoročni krediti su primljeni od banaka u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini.

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

Uprava Grupe značajnu pažnju posvećuje upravljanju rizikom likvidnosti, s ciljem upravljanja kratkoročnim i dugoročnim zahtjevima financiranja i likvidnost. Upravljanje rizikom likvidnosti zahtjeva određene rezerve i kreditne linije, neprekidno uspoređujući planirani i ostvareni tijek novca uz praćenje dospijeća potraživanja i obveza.

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijeća ugovornih obveza i potraživanja iskazanih u izvještaju o financijskom položaju na kraju izvještajnog razdoblja. Analiza je izrađena na temelju diskontiranih novčanih odljeva po financijskim obvezama, odnosno diskontiranih novčanih priljeva po financijskoj imovini na datum dospijeća.

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2017. godine		-	-	-	-	-
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	870.612	-	-	-	870.612
Ostale obveze (beskamatne)	-	744.290	-	-	-	744.290
Obveze temeljem zajma	3%	-	38.445	1.441.007	3.856.674	5.336.126
		1.614.902	**38.445**	**1.441.007**	**3.856.674**	**6.951.028**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016. godine						
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)	-	456.365	-	8.377.139	-	8.833.504
Ostale obveze (beskamatne)	-	642.070	-	-	-	642.070
Obveza temeljem zajma		8.755	17.271	4.542.732	4.827.645	9.396.403
	3%	**1.107.190**	**17.271**	**12.919.871**	**4.827.645**	**18.871.977**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

pravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2017. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	2.963.475	-	-	-	2.963.475
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	959.424	-	-	-	959.424
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	3.345.000	-	3.345.000
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	10.929.242	-	10.929.242
Vrijednosni papiri	-	2.809.433	-	-	-	2.809.433
Novac i novčani ekvivalenti	-	1.564.812	-	-	-	1.564.812
		8.297.144	**-**	**14.274.242**	**-**	**22.571.386**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 3 mjeseca	Od 3 mjeseca do 1 godine	Od 1 do 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2016. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	-	-	7.521.943	-	-	7.521.943
Ostala potraživanja (beskamatna)	-	-	-	546.007	-	546.007
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	-	-	-	-	-	-
Potraživanja po zajmovima	-	-	-	230.056	-	230.056
Vrijednosni papiri	-	305.916	-	-	-	305.916
Novac i novčani ekvivalenti	-	516.381	-	-	-	516.381
		822.297	**7.521.943**	**776.063**	**-**	**9.120.303**

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospijeća u normalnom poslovanju su knjiženi po trošku nabave ili neto iznosu smanjenom za otplaćeni dio.

Fer vrijednost je određena kao iznos po kojem se financijski instrument može prodati trgovanjem između dobrovoljnih poznatih stranaka po tržišnim uvjetima i bez prisile ili radi likvidacije. Fer vrijednost financijskog instrumenta je ona koja je objavljena na tržištu vrijednosnica ili dobivena metodom diskontiranog tijeka novca. Na dan 31. prosinca 2017. te 31. prosinca 2016. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

U tablici na idućoj stranici analizirani su financijski instrumenti koji su nakon prvog priznavanja svedeni na fer vrijednost, razvrstani u tri skupine ovisno o dostupnosti primjetljivih pokazatelja fer vrijednosti:

1. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz (neusklađenih) cijena koje kotiraju na aktivnim tržištima za istovrsnu imovinu i istovrsne obveze;
2. razina dostupnih primjetljivih pokazatelja – pokazatelji fer vrijednosti su izvedeni iz drugih podataka, a ne iz kotiranih cijena iz 1. razine, a odnose se na izravno promatranje imovine ili obveza, tj. njihovih cijena ili su dobiveni neizravno, tj. izvedeni iz cijena i;
3. razina pokazatelja – pokazatelji izvedeni primjenom metoda vrednovanja u kojima su kao ulazni podaci korišteni podaci o imovini ili obvezama koji se ne temelje na primjetljivim tržišnim podacima (neprimjetljivi ulazni podaci).

23. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2017.
	1. razina	**2. razina**	**3. razina**	**Ukupno**
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	2.624.823	173.610	11.000	2.809.433
Ulaganja u nekretnine		-	28.054.260	28.054.260

				2016.
	1. razina	**2. razina**	**3. razina**	**Ukupno**
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	132.306	173.610	-	305.916
Ulaganja u nekretnine	-	-	23.519.537	23.519.537

24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma izvještaja nije bilo značajnih događaja koji bi zahtijevali usklađenje ili objavu u financijskim izvještajima.

25. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 21. veljače 2018. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:

Toni Jeličić Purko,
predsjednik Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Maja Bradić,
član Uprave,
STANOVI JADRAN d.d., Split

21. veljače 2018. godine