

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Godišnje izvješće za godinu završenu
31. prosinca 2021. godine

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Izvešće posloводства	1-7
Odgovornosti Uprave za financijske izvještaje	8
Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	9-11
Izvešće neovisnog revizora	12-19
Izveštaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe	20
Izveštaj o financijskom položaju Društva i Grupe	21-22
Izveštaj o promjenama vlasničke glavnice Društva i Grupe	23-24
Izveštaj o novčanim tokovima Društva i Grupe	25-26
Bilješke uz financijske izvještaje Društva i Grupe	27-79

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2021

STANOVI JADRAN D.D.

Stanovi Jadran d.d. ("Društvo") je u 2021. godini ostvarilo 5.231 tisuću kuna poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 1,62% manji zbog promjene strukture prihoda pri čemu se u 2021. godini glavnina prihoda odnosi na najam (4.422 tisuće kuna), dok se u 2020. godini glavnina prihoda odnosila na dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine (3.912 tisuće kuna). Prihodi od najma su značajno porasli obzirom na pripajanje društva Global rent u lipnju 2021. godine, a u 2020. godini su iznosili 1.239 tisuća kuna.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto dobiti od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 1.277 tisuća kuna (2020.: 3.159 tisuća kuna gubitka). Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.232 tisuće kuna, uz rast od 5,21% u odnosu na prethodnu godinu, a povećanje se u glavnini odnosi na prihode od kamata koji su u 2021. godini iznosili 954 tisuće kuna (2020.: 611 tisuća kuna). Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu trenutno ne ostvaruje prihod od prodaje. Ovakva struktura u 2021. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2020. godine.

Materijalni troškovi iznose 2.308 tisuća kuna te su za 110,58% veći najvećim dijelom zbog pripajanja društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine temeljem čega je ostvaren rast od 237,08% troškova materijala (električna energija, plin, voda te materijal za održavanje i sitan inventar). Osim materijalnih troškova, iz istog razloga je ostvaren rast od 86,06% troškova usluga koji su u 2021. godini iznosili 1.708 tisuća kuna, a najvećim dijelom se odnose na usluge održavanja i profesionalne usluge (računovodstvo, revizija, odvjetničke usluge te usluge posredovanja pri prodaji nekretnina).

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine porasli su za 26,59%. Društvo je na kraju poslovne godine imalo 10 zaposlenih u odnosu na početak poslovne godine kada je u društvu radilo 9 osoba. Nakon datuma bilance, Društvo je smanjilo broj zaposlenih na 8. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 12,86% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 17,94%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 48,82% i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata. Investicija u hotel Armerun se aktivirala u lipnju 2021. godine otvaranjem hotela i nakon toga razdoblja, sva kamata iz kredita za financiranje investicije se priznaje u računu dobiti i gubitka. Do datuma otvaranja hotela, Društvo je u 2021. godini kapitaliziralo 173 tisuće kuna kamate. Pripajanjem društva Global rent d.o.o., porasle su obveze prema bankama za kredite u iznosu od 18 milijuna kuna pri čemu je Društvo izvršilo reprogram prenesenog kredita smanjivši kamatnu stopu sa početnih 3,80% na 1,40%.

Gubitak nakon oporezivanja iznosi 737 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Društvo ostvarilo dobit nakon oporezivanja u iznosu 9.137 tisuća kuna. Dobitak u prethodnoj godini je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o.

Izvješće posloводства (nastavak)

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2021 (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. (NASTAVAK)

Ukupna aktiva za 100,37% je veća u odnosu na početak godine te iznosi 216.153 tisuće kuna. Dugotrajna imovina veća je za 99.592 tisuće kuna, odnosno 136,68% u odnosu na početak godine. Navedena promjena najvećim dijelom je posljedica pripajanja društva Global rent d.o.o., tj. unosom ulaganja u nekretnine u vrijednosti od 80.000 tisuća kuna te nekretnina, postrojena i opreme neto knjigovodstvene vrijednosti 2.370 tisuća kuna.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 10.045 tisuća kuna te je za 3.062 tisuće kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine je izvršena izmjena portfelja ulaganja u dionice koje kotiraju na inozemnoj burzi. Za detalje molimo vidjeti bilješku 17.

Kratkotrajna imovina iznosi 43.697 tisuća kuna i veća je za 24,80% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, značajan je porast sredstava na računu banke obzirom na provedenu dokapitalizaciju tijekom poslovne godine te novčana sredstva na kraju poslovne godine iznose 17.275 tisuća kuna. Potraživanja po danim pozajmicama smanjila su se za 10.511 tisuća kuna pri čemu je 5.400 tisuća kuna plasirano u ostala potraživanja temeljem ugovora o reotkupu dionica koje aktivno kotiraju na hrvatskoj burzi.

Odlukom Skupštine Društva od 24. svibnja 2021., povećan je temeljni kapital radi provedbe pripajanja sa iznosa od 76.248 tisuća kuna, za iznos od 71.053 tisuće kuna, na iznos od 147.301 tisuću kuna. Temeljni kapital povećan je ulogom u pravima i izdavanjem novih redovnih dionica članovima pripojenog društva. Višak vrijednosti iznad nominalne cijene (premija), iskazan je povećanjem kapitalnih rezervi za iznos od 22.880 tisuća kuna.

Dugoročne obveze iznose 34.894 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama te na odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 187 tisuća kuna. Kratkoročne obveze iznose 7.457 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 3.469 tisuća kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija te 2.851 tisuću kuna na obveze za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi. Ukupna zaduženost Društva po glavnici kredita iznosi 38.001 tisuću kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 18.028 tisuća kuna najvećim dijelom kao posljedica pripajanja društva Global rent d.o.o. Obveze prema dobavljačima smanjile su se u odnosu na početak godine za 909 tisuća kuna.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2021 (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva ("Grupa") u 2021. godini ostvarili su 6.257 tisuća kuna poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 18,06% veći zbog promjene strukture prihoda pri čemu se u 2021. godini glavina prihoda odnosi na najam (4.422 tisuće kuna), dok se u 2020. godini glavina prihoda odnosila na dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine (3.912 tisuće kuna). Prihodi od najma su značajno porasli obzirom na pripajanje društva Global rent u lipnju 2021. godine matici, a u 2020. godini su iznosili 1.239 tisuća kuna. Pored navedenog, Grupa je dodatno ostvarila 1.053 tisuća kuna prihoda od prodaje proizvoda obzirom na stjecanje kontrole nad društvom Hvar hills u lipnju 2021. godine pripajanjem društva Global rent d.o.o.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto dobiti od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 1.277 tisuća kuna (2020.: 3.159 tisuća kuna gubitka). Financijski prihodi u 2021. godini iznose 1.047 tisuća kuna, uz pad od 9,97% u odnosu na prethodnu godinu, te se u glavini odnose na prihode od kamata koji su u 2021. godini iznosili 798 tisuća kuna (2020.: 604 tisuće kuna).

Od ukupnog prihoda od prodaje, na domaćem tržištu se ostvaruje 100% prihoda, dok se na inozemnom tržištu trenutno ne ostvaruje prihod od prodaje. Ovakva struktura u 2021. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2020. godine.

Materijalni troškovi iznose 3.168 tisuća kuna te su za 183,11% veći najvećim dijelom zbog pripajanja društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine i povećavanjem broja ovisnih društava unutar Grupe temeljem čega je ostvaren rast od 419,66% troškova materijala (električna energija, plin, voda te materijal za održavanje i sitan inventar). Osim materijalnih troškova, iz istog razloga je ostvaren rast od 138,36% troškova usluga koji su u 2021. godini iznosili 2.243 tisuće kuna, a najvećim dijelom se odnose na usluge održavanja i profesionalne usluge (računovodstvo, revizija, odvjetničke usluge te usluge posredovanja pri prodaji nekretnina).

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine porasli su za 48,30%. Grupa je na kraju poslovne godine imala 14 zaposlenih u odnosu na početak poslovne godine kada je u Grupi radilo 9 osoba. Nakon datuma bilance, Društvo je smanjilo broj zaposlenih na 12. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 11,92% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 17,78%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali za 71,82% i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata. Investicija u hotel Armerun se aktivirala u lipnju 2021. godine otvaranjem hotela i nakon toga razdoblja, sva kamata iz kredita za financiranje investicije se priznaje u računu dobiti i gubitka. Do datuma otvaranja hotela, Grupa je u 2021. godini kapitalizirala 173 tisuće kuna kamate. Pripajanjem društva Global rent d.o.o. matici Stanovima Jadran d.d., porasle su obveze prema bankama za kredite u iznosu od 18 milijuna kuna pri čemu je Grupa izvršila reprogram prenesenog kredita smanjivši kamatnu stopu sa početnih 3,80% na 1,40%.

Gubitak nakon oporezivanja iznosi 1.044 tisuće kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Grupa ostvarila dobit nakon oporezivanja u iznosu 10.750 tisuća kuna. Dobitak u prethodnoj godini je ostvaren najvećim dijelom zbog prodaje ovisnog društva Winter d.o.o.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2020 (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA (NASTAVAK)

Ukupna aktiva za 103,25% je veća u odnosu na početak godine te iznosi 220.316 tisuća kuna. Dugotrajna imovina veća je za 113.656 tisuća kuna, odnosno 154,06% je veća u odnosu na početak godine. Navedena promjena najvećim dijelom je posljedica pripajanja društva Global rent d.o.o. matici Grupe te povećanjem broja ovisnih društava unutar Grupe pri čemu je izvršen unos ulaganja u nekretnine u vrijednosti od 96.252 tisuća kuna te nekretnina, postrojena i opreme neto knjigovodstvene vrijednosti 13.684 tisuće kuna.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 10.045 tisuća kuna te je za 3.062 tisuće kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine je izvršena izmjena portfelja ulaganja u dionice koje kotiraju na inozemnoj burzi. Za detalje molimo vidjeti bilješku 17.

Kratkotrajna imovina iznosi 32.886 tisuća kuna i manja je za 5,01% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, značajan je porast sredstava na računu banke društva Stanovi Jadran d.d. obzirom na provedenu dokapitalizaciju tijekom poslovne godine te novčana sredstva na kraju poslovne godine iznose 17.682 tisuće kuna. Potraživanja po danim pozajmicama smanjila su se za 25.412 tisuće kuna pri čemu je 5.400 tisuća kuna plasirano u ostala potraživanja temeljem ugovora o reotkupu dionica koje aktivno kotiraju na hrvatskoj burzi.

Odlukom Skupštine društva Stanovi Jadran d.d. od 24. svibnja 2021., povećan je temeljni kapital radi provedbe pripajanja sa iznosa od 76.248 tisuća kuna, za iznos od 71.053 tisuće kuna, na iznos od 147.301 tisuću kuna. Temeljni kapital povećan je ulogom u pravima i izdavanjem novih redovnih dionica članovima pripojenog društva. Višak vrijednosti iznad nominalne cijene (premija), iskazan je povećanjem kapitalnih rezervi za iznos od 22.880 tisuća kuna.

Dugoročne obveze iznose 34.923 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama, odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 187 tisuća kuna te obveze za financijske najmove u iznosu od 29 tisuća kuna. Kratkoročne obveze iznose 10.998 tisuća kuna, od čega se najveći dio u iznosu od 4.637 tisuća kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija te 2.851 tisuću kuna na obveze za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi. Dodatno, unutar ostalih kratkoročnih obveza iskazane su obveze iz predstečajne nagodbe društva Hvar hills nastale otkupom duga od strane novih vjerovnika. Ukupna zaduženost Grupa po glavnici kredita iznosi 38.001 tisuću kuna što je povećanje u odnosu na početak godine za 18.028 tisuća kuna najvećim dijelom kao posljedica pripajanja društva Global rent d.o.o. matici. Obveze prema dobavljačima smanjile su se u odnosu na početak godine za 34 tisuća kuna.

Izvješće posloводства (nastavak)

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2021 (NASTAVAK)

Tijekom 2021. godine Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva nisu osjetili značajan utjecaj pandemije COVID-19 na poslovanje. Grupa i dalje nastavlja pratiti situaciju s COVID-19 pandemijom i poduzeti će potrebne korake za očuvanje likvidnosti i stabilno poslovanje ukoliko se za to ukaže potreba.



Prihodi
7.775 tisuće HRK



Materijalni troškovi
2.308 tisuća HRK



Troškovi zaposlenih
933 tisuće HRK



Gubitak razdoblja
737 tisuća HRK



Aktiva
216.153 tisuća HRK



Obveze
42.351 tisuću HRK

Grupa je sastavljena od sljedećih društava: Stanovi Jadran d.d. (matICA), Nova nekretnine d.o.o. (85,40%), Vile Orašac d.o.o. (100%), Hvar hills Winery d.o.o. (75%), Primorske nekretnine d.o.o. (100%), Local market d.o.o. (100%), Samoborske vile d.o.o. (94,07%), Hvar hills d.o.o. (98,57%).



Prihodi
9.542 tisuće HRK



Materijalni troškovi
3.168 tisuća HRK



Troškovi zaposlenih
1.093 tisuće HRK



Gubitak razdoblja
1.044 tisuće HRK



Aktiva
220.316 tisuća HRK



Obveze
45.921 tisuću HRK

Izvešće posloводства (nastavak)

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

Tijekom 2021 godine društvo Stanovi Jadran d.d. pozicioniralo se kao društvo koje razvija vlastite projekte i upravlja vlastitim nekretninama čija imovina je značajno narasla pripajanjem društva Global Rent d.o.o. te dokapitalizacijom.

U izazovnoj 2021. godini društvo Stanovi Jadran d.d. je (i) završilo izgradnju hotel Amerun od kojeg su se počeli ostvarivati prihodi od sredine godine, (ii) preuzelo imovinu od društva Global Rent d.o.o. od čega se ostvaruju prihodi također od sredine 2021. godine, (iii) dezinvestiralo manje poslovne prostore koji nisu sastavni dio strategije razvoja društva te (iv) kupilo nekretninu u Rijeci gdje planira razvoj branda Armerun. Društvo je i refinanciralo obaveze prema bankama koje su naslijeđene pripajanjem društva Global Rent d.o.o. po iznimno povoljnim uvjetima te je podmirilo obaveze prema dobavljačima za investicije.

Uprava Društva aktivno se bavi razvojem projekata u Dubrovniku i u veljači 2022. godine je dobivena građevinska dozvola za pristupni put vilama u Donjem Obuljenom što je preduvjet za dobivanje građevinskih dozvola za vile. Isto tako, Uprava se aktivno bavi i prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u strategiju razvoja Društva te je tijekom 2021. realiziralo prodaju poslovnog prostora u Koprivnici, poslovnog prostora u Virovitici i parcela u Lovincu.

Na razini grupe, ovisno društva Hvar Hills d.o.o. ostvarilo je jako dobre rezultate unatoč pandemiji, dok Hvar Hills Winery d.o.o. aktivno otkupljuje vinograde i parcele nužne za izgradnju vinarije na otoku Hvaru.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Pripajanjem društva Global rent d.o.o. i dokapitalizacijom, Društvo se pozicionira kao značajnija nekretninska tvrtka na Zagrebačkoj burzi s namjerom ostvarivanja prinosa na imovinu u svrhu isplate dividende dioničarima. Cilj Društva je diverzifikacija portfelja, odnosno skupine nekretnina, kako bi Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija. U iduće dvije godine plan Uprave je staviti 100% portfelja u funkciju u svrhu povećanja prihoda i smanjenja zaduženja te isplate dividendi dioničarima.

IV. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Kako je uslijed pandemije COVID-19 jako pogođen turizam kao jedan strateških smjerova Grupe/Društva, Uprava aktivno radi na diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

V. INFORMACIJE O OTKUPU VLASTITIH DIONICA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva nemaju u svom vlasništvu vlastitih dionica, a postojeća struktura vlasništva je podložna češćim promjenama kotacijom na Službenom tržištu dionica. Program otkupa vlastitih dionica trenutno ne postoji, a odluka za davanje suglasnosti Upravi Društva za otkup vlastitih dionica izglasana je na posljednjoj Skupštini Društva.

Izješće poslovodstva (nastavak)

VI. OVISNA DRUŠTVA

Ovisna društva Stanova Jadran d.d. su Vile Orašac d.o.o., Nova Nekretnine d.o.o., Hvar Hills d.o.o., Hvar Hills Winery d.o.o., Samoborske vile d.o.o., Primorske nekretnine d.o.o. te Local market d.o.o. (100% udjela drže Primorske nekretnine d.o.o.).


VII. FINACIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

Od značajnijih finacijskih instrumenata koje Grupa/Društvo ima u svom portfelju mogu se izdvojiti sljedeći: - vrijednosne papire 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, - vrijednosne papire društva JP Elektroprivreda BIH d.d. Sarajevo uvrštene na Sarajevskoj burzi. Obzirom na navedeno, od značaja za procjenu finacijskog 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 finacijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja.

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

Grupa/Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su finacijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja Grupe/Društva u bilješci 28 ovog izvješćaja. U provođenju sustava unutarnjih kontrola i upravljanja rizicima sudjeluju svi zaposlenici Društva uključujući Upravu i Nadzorni odbor kao i Revizorski odbor. Društvo upravlja rizicima, posebno finacijskim, 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.

Za i u ime Uprave,


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



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

25. travnja 2022. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Odgovornost Uprave za nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je dužna osigurati da nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“), tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Stanova Jadran d.d. („Društvo“) i Stanova Jadran d.d. i ovisnih društava („Grupa“).


Nakon provedenih istraživanja, Uprava razumno očekuje da Društvo i Grupa imaju odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, Uprava i dalje prihvaća načelo vremenske neograničenosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Odgovornosti Uprave pri izradi financijskih izvještaja obuhvaćaju sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- davanje opravdanih i razboritih prosudbi i procjena;
- postupanje u skladu s važećim računovodstvenim standardima, uz objavu i obrazloženje svih materijalno značajnih odstupanja u financijskim izvještajima; i
- sastavljanje financijskih izvještaja pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja, osim ako pretpostavka da će društvo nastaviti poslovanje nije primjerena.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj i rezultate poslovanja Društva i Grupe, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenih u Europskoj uniji. Uprava Društva i Grupe je odgovorna za potpunost i točnost izvješća posloводства sukladno članku 21. Zakona o računovodstvu i za pripremu i sastavljanje izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva i Grupe, pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera kako bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti.

Za i u ime Uprave,


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



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

25. travnja 2022. godine

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja

Temeljem članka 272.p, a u vezi sa člankom 250.a stavkom 4. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 40/19, 34/22 dalje u tekstu: ZTD) te članka 22. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 78/15, 134/15, 120/16, 166/18, 42/20 i 47/20), Uprava trgovačkoga društva Stanovi Jadran d.d., Split, Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715 (dalje u tekstu: Društvo), dana 25. travnja 2022. godine, daje sljedeću

KONSOLIDIRANU IZJAVU o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja

1. Društvo dobrovoljno primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja kojega su zajednički izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga (HANFA) i Zagrebačka burza d.d. (dalje u tekstu: Kodeks), a koji kodeks je javno dostupan na službenim stranicama Zagrebačke burze d.d. (www.zse.hr).

2. U prošloj godini Društvo je u bitnome primjenjivalo preporuke utvrđene Kodeksom, objavljujući sve informacije čija je objava predviđena pozitivnim propisima te objava kojih informacija je prvenstveno u interesu dioničara Društva. Nadzorni odbor Društva nije osnovao komisiju za imenovanja, komisiju za nagrađivanje i komisiju za reviziju, a iz razloga što Nadzorni odbor Društva zbog dovoljnog broja svojih članova sam obavlja poslove iz nadležnosti navedenih povjerenstava, a ujedno, prema Zakonu o reviziji, u Društvu djeluje i Revizijski odbor.

Detaljna obrazloženja vezana uz manja odstupanja od pojedinih preporuka Kodeksa, Društvo iznosi u Godišnjem upitniku Kodeksa korporativnog upravljanja, koji objavljuje na službenim stranicama Društva (www.stanovijadran.hr) te dostavlja Zagrebačkoj burzi d.d.

Društvo planira tijekom 2022. godine svoje poslovanje i rezultate poslovanja i dalje činiti transparentnima i dostupnima javnosti.

3. Nadzor nad vođenjem poslova Društva provodi Nadzorni odbor u skladu sa odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uloga Nadzornog odbora također je regulirana Statutom Društva. Članovi Nadzornog odbora redovito dobivaju detaljne informacije o upravljanju i radu Društva kako bi mogli učinkovito ispunjavati svoju nadzornu ulogu. Izvješće Nadzornog odbora o obavljenom nadzoru vođenja poslova podnosi se Glavnoj skupštini.

Revizijski odbor Društva djeluje kao samostalni odbor. Revizijski odbor pruža podršku Nadzornom odboru i Upravi Društva u učinkovitom izvršavanju obveza korporativnog upravljanja, financijskog izvješćivanja i kontrole Društva.

Revizijski odbor na dan 31. prosinca 2021. godine sastoji se od 3 člana:

1. Emil Mihalina, zamjenik predsjednika Nadzornog odbora
2. Berislav Martić, član Nadzornog odbora
3. Krešimir Huljev, član Nadzornog odbora

Društvo primjenjuje Pravila o primjeni računovodstvene politike, a kojim pravilima su uređena primjena postupka i tehnika u iskazivanju imovine, obveza, glavnice, prihoda, rashoda i financijskog rezultata Društva u temeljnim financijskim izvješćima.

Opis osnovnih obilježja upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje sadržan je u bilješkama uz godišnja financijska izvješća pod nazivom „Izloženost rizicima i upravljanje rizicima“, a što se sve objavljuje sukladno pozitivnim propisima.

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (nastavak)

4. Najveći dioničari, sa stanjem na dan 31. prosinca 2021. godine, su:

Red. br.	Dioničar	Postotak udjela (%)
1.	Jadran kapital d.d.	40,32
2.	PBZ CO OMF – B kategorija	25,38
3.	Punta Cesarica d.d.	12,32
4.	Cubus forma d.o.o.	3,51
5.	Agram Life osiguranje d.d.	3,39
6.	Fond za financiranje razgradnje NEK	3,39
7.	Adriatic osiguranje d.d.	2,98
8.	SZAIF d.d.	2,72
9.	COFISI S.A.	1,83
10.	Agram Invest d.d.	1,31
11.	Euroherc osiguranje d.d.	0,74
12.	PBZ CO OMF – A kategorija	0,57
13.	Mali dioničari	1,54

Pravo glasa dioničara Društva nije ograničeno na određeni postotak ili broj glasova niti postoje vremenska ograničenja za ostvarivanje prava glasa. Svaka redovna dionica daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini. Društvo je ovlašteno izdavati redovite dionice na ime kao i izdavati i druge vrste i rodove dionica u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske i Statutom Društva. Odluku o izdavanju dionica, sukladno članku 172. ZTD-a, donosi Glavna skupština, a u skladu sa Statutom Društva. Prava i obveze Društva koja proizlaze iz stjecanja vlastitih dionica ostvaruju se u skladu s odredbama ZTD-a te sukladno tome Društvo može stjecati vlastite dionice na temelju ovlasti Glavne skupštine za njihovo stjecanje. Izmjene i dopune Statuta Društva donose se na način utvrđen ZTD-om.

Glavna skupština Društva djeluje te ima ovlaštenja, a i dioničari ostvaruju svoja prava, u skladu s odredbama ZTD-a te drugih mjerodavnih propisa.

5. Uprava Društva sastavljena je od dva člana. Funkciju predsjednika uprave Društva obavlja gospodin Toni Jeličić-Purko, a funkciju člana uprave Društva obavlja gospođa Maja Bradić. Članovi uprave vode poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost te pojedinačno zastupaju društvo, a pojedine poslove, određene člankom 28. Statuta Društva (stjecanje, otuđenje ili opterećenje nekretnina, osnivanje novih društava, otuđenje i stjecanje dionica i udjela drugih trgovačkih društava, izdavanje obveznica i dr.) te u drugim slučajevima, kada je to propisano zakonom, Statutom Društva ili odlukom Nadzornoga odbora, ovlašteni su poduzimati samo uz prethodnu suglasnost Nadzornoga odbora. Upravu imenuje i opoziva Nadzorni odbor na vrijeme od pet godina.

Nadzorni odbor je sastavljen od pet članova, a od 24.06.2021 djeluje u sastavu:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
2. Emil Mihalina, zamjenik predsjednika
3. Berislav Martić, član
4. Krešimir Huljev, član
5. Ante Vrančić, član

Do datuma 24.06.2021 Nadzorni odbor se sastojao od 2 člana: Katija Barić i Tvrtko Brajković

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (nastavak)

Uprava Društva vrši izbor i razrješenje svih članova nadzornog odbora. Nadzorni odbor djeluje kao kolegijalno tijelo na sjednicama koje se održavaju najmanje jednom tromjesečno, a na kojima raspravlja i odlučuje o svim pitanjima iz svoje nadležnosti propisane ZTD-om i Statutom Društva. Odluke Nadzornog odbora donose se većinom danih glasova osim u slučajevima kada je Statutom Društva za donošenje odluke predviđeno što drugo.

6. Sukladno odredbama članka 250.a stavka 4. i članka 272.p ZTD-a, ova Izjava je poseban odjeljak i sastavni dio Godišnjega izvješća o stanju Društva za 2021. godinu.

Za i u ime Uprave,


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

25. travnja 2022. godine



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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Stanovi Jadran d.d., Split

Izvešće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d., Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, Split („Društvo“) i njegovih ovisnih društava („Grupa“), za godinu koja je završila 31. prosinca 2021., koji obuhvaćaju nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2021., nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima i nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o promjenama vlasničke glavnice za tada završenu godinu, kao i pripadajuće Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju nekonsolidirani i konsolidirani financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2021., njihovu nekonsolidiranu i konsolidiranu financijsku uspješnost te nekonsolidirane i konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije („MSFI“).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem Izvješću neovisnog revizora u odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Kodeksom etike za profesionalne računovođe („IESBA Kodeks“) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na bilješku 3 „Usporedni podaci i prepravljane početnih stanja“, koja opisuje učinke prepravaka računovodstvenih grešaka na prethodna razdoblja. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

Ključno revizijsko pitanje

Ključna revizijska pitanja jesu ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti u našoj reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i uključuju prepoznate najznačajnije rizike značajnog pogrešnog prikazivanja uslijed pogreške ili prijevare s najvećim učinkom na našu strategiju revizije, raspored raspoloživih naših resursa i utrošak vremena angažiranog revizijskog tima.

Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

Utvdili smo da je niže navedeno pitanje ključno revizijsko pitanje koje treba objaviti u našem Izvješću neovisnog revizora.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)
Izvješće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)
Ključno revizijsko pitanje

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Ulaganja u nekretnine</p> <p>Društvo i Grupa na dan 31. prosinca 2021. godine u Izvještaju o financijskom položaju imaju iskazana ulaganja u nekretnine u iznosu od 122.848 tisuća kuna odnosno 153.021 tisuću kuna koja se evidentiraju sukladno Međunarodnom računovodstvenom standardu 40 - Ulaganja u nekretnine.</p> <p>Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Društva i Grupe u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od najamnine ili porasta tržišne vrijednosti. Ulaganja u nekretnine iskazuju se po trošku nabave, umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti. Sva ulaganja u nekretnine, osim imovine u pripremi, amortiziraju se linearnom metodom po propisanim stopama koje trošak nabave otpisuju tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe imovine.</p> <p>Društvo i Grupa su dužni na kraju svakog izvještajnog razdoblja utvrditi postoje li pokazatelji mogućeg umanjenja imovine i ako takvi pokazatelji postoje, procijeniti nadoknativni iznos imovine u skladu sa zahtjevima Međunarodnog računovodstvenog standarda 36 - „Umanjenje imovine“. Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se u svim slučajevima kada je knjigovodstvena vrijednost imovine veća od njezinog nadoknativnog iznosa. Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u izvještaju o dobiti ili gubitku.</p> <p>Usredotočili smo se na ovo područje zbog značajnosti ulaganja u nekretnine na poslovanje Društva i Grupe te mogućih značajnih učinaka na nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje ukoliko se okolnosti koje utječu na indikatore umanjenja vrijednosti ne identificiraju pravovremeno. Nadalje, u slučaju identificiranja indikatora umanjenja vrijednosti, procjenjivanje i određivanje nadoknativnog iznosa ulaganja u nekretnine zahtijeva provedbu odgovarajuće metodologije i modela vrednovanja te je u određenoj mjeri ovisno o prosudbama Uprave i angažiranih nezavisnih procjenitelja.</p> <p>Vidjeti bilješke 3. i 15. uz godišnje nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje.</p>	<p>Naše revizorske procedure vezane za ovo područje, između ostalog, uključivale su:</p> <ul style="list-style-type: none"> • razgovor s Upravom i ostalim relevantnim osobama s ciljem dobivanja razumijevanja procesa vrednovanja ulaganja u nekretnine; • potvrdu točnosti i potpunosti podataka iz analitičkih pregleda Društva i Grupe te usklada navedenog pregleda s glavnom knjigom; • ocjena korištene metodologije od strane eksternih procjenitelja koji su bili angažirani za procjenu imovine klasificirane kao ulaganja u nekretnine i usporedba procijenjenih vrijednosti s knjigovodstvenim vrijednostima; • procjenu kompetencija, sposobnosti i objektivnosti eksternih procjenitelja; • procjenu usklađenosti politike priznavanja i mjerenja ulaganja u nekretnine s Međunarodnim računovodstvenim standardom 40 - Ulaganja u nekretnine; i • procjenu adekvatnosti objava vezanih za priznavanje i mjerenje ulaganja u nekretnine u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 40 - Ulaganja u nekretnine.

Ostala pitanja

Reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine obavilo je revizorsko društvo Deloitte d.o.o. za usluge revizije, Zagreb koje je u svom Izvješću neovisnog revizora od dana 25. veljače 2021. godine iskazalo pozitivno mišljenje o tim godišnjim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije u Godišnjem izvješću

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, ali ne uključuju godišnje nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje i naše Izvešće neovisnog revizora o njima.

Naše mišljenje o godišnjim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije gore navedene i razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenih tijekom obavljanja revizije ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

Vezano za Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, proveli smo također procedure koje su zahtijevane važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje:

- je li Izvešće posloводства pripremljeno u svim značajnim odrednicama u skladu s člancima 21. i 24. Zakona o računovodstvu i je li Izvešće posloводства pripremljeno u svim značajnim odrednicama u skladu s priloženim financijskim izvještajima;
- jesu li specifične informacije u Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja koje su zahtijevane sukladno članku 22., stavku 1., točkama 3. i 4. Zakona o računovodstvu („relevantni dijelovi Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja“), pripremljene u svim značajnim odrednicama sukladno odredbama članka 22. Zakona o računovodstvu;
- uključuje li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja objave u skladu s člankom 22., stavkom 1., točkama 2., 5. i 6. Zakona o računovodstvu.

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešću posloводства te relevantnim dijelovima Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja za financijsku godinu za koju su pripremljeni nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji, usklađene su, u svim značajnim odrednicama, s godišnjim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima Društva i Grupe prikazanim na stranicama 20 do 79 na koje smo iskazali mišljenje kao što je iznijeto u odjeljku Mišljenje gore;
- Izvešće posloводства i relevantni dijelovi Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, pripremljeni su, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu;

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvješće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije u Godišnjem izvješću (nastavak)

- Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije koje su zahtijevane člankom 22., stavkom 1., točkama 2., 5. i 6. Zakona o računovodstvu.

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje poslovanja Društva i Grupe te okruženja u kojem posluju, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvješću poslovanja i ostalim informacijama dobivenim prije datuma ovog Izvješća neovisnog revizora. U tom smislu mi nemamo nešto za izvijestiti.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za godišnje nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih nekonsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva i Grupe da nastave s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezana s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo i Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovili Društvo i Grupa.

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati Izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je viša 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 u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

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

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih 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.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Revizorove odgovornosti za reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

- 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 Društva i 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 Društva i Grupe da nastave s poslovanjem po vremenski neograničenom poslovanju. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem Izvešću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje.

Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg Izvešća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa prekinu s nastavljanjem poslovanja po vremenski neograničenom poslovanju.

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- pribavljamo dovoljno odgovarajućih revizijskih dokaza u vezi financijskih informacija od osoba i poslovnih aktivnosti unutar Grupe za izražavanje mišljenja o godišnjim konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i izvedbu revizije. Jedini smo odgovorni za izražavanje našeg mišljenja.

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

Mi također dajemo izjavu onima koji su zaduženi za upravljanje da smo postupili u skladu s relevantnim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s onima koji su zaduženi za upravljanje, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem Izvešću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba priopćiti u našem Izvešću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobit javnog interesa od takvog priopćavanja.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvješće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Izvješće o drugim zakonskim zahtjevima

Na dan 30. kolovoza 2021. godine imenovala nas je Glavna skupština Društva da obavimo reviziju godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2021. godinu.

Angažirani smo za obavljanje zakonske revizije godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe prvi put za 2021. godinu što predstavlja angažman od jedne godine.

U reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2021. godinu odredili smo značajnost u iznosu od 2.180 tisuća kuna, odnosno 2.203 tisuća kuna što predstavlja približno 1% ukupne imovine za 2021. godinu.

Odabrali smo ukupnu imovinu kao mjerilo značajnosti jer smatramo da se radi o najprikladnijem mjerilu obzirom na prirodu poslovanja Društva i Grupe te fokus korisnika godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja

Naše revizijsko mišljenje dosljedno je s dodatnim izvješćem za revizijski odbor Društva sastavljenim sukladno odredbama iz članka 11. Uredbe (EU) br. 537/2014.

Tijekom razdoblja između početnog datuma revidiranih godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2021. godinu i datuma ovog Izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizijske usluge i nismo u poslovnoj godini prije prethodno navedenog razdoblja pružali usluge osmišljavanja i implementacije postupaka internih kontrola ili upravljanja rizicima povezanih s pripremom i/ili kontrolom financijskih informacija ili osmišljavanja i implementacije tehnoloških sustava za financijske informacije, te smo u obavljanju revizije sačuvali neovisnost u odnosu na Društvo i Grupu.

Izvješće temeljem zahtjeva delegirane uredbe (EU) 2018/815 o dopuni Direktive 2004/109/EZ Europskog parlamenta i Vijeća u pogledu regulatornih tehničkih standarda za specifikaciju jedinstvenog elektroničkog formata za izvještavanje.

Izvješće o uvjerenju revizora o usklađenosti godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (dalje u tekstu: financijski izvještaji), sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (Narodne novine, br. 65/18, 17/20 i 83/21) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavaatelje određuje jedinstveni elektronički format za izvještavanje (dalje: Uredba o ESEF-u).

Proveli smo angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja o tome jesu li financijski izvještaji pripremljeni za potrebe objavljivanja javnosti temeljem članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala, koji su sadržani u elektroničkoj datoteci *stanovijadran-2021-12-31-hr*, u svim značajnim aspektima pripremljeni u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Odgovornosti Uprave i onih zaduženih za upravljanje

Uprava Društva odgovorna je za pripremu i sadržaj financijskih izvještaja u skladu s Uredbom o ESEF-u. Osim toga, Uprava Društva odgovorna je održavati sustav unutarnjih kontrola koji u razumnoj mjeri osigurava pripremu financijskih izvještaja bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima izvještavanja iz Uredbe o ESEF-u, bilo zbog prijevare ili pogreške.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvešće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)****Izvešće temeljem zahtjeva Uredbe o ESEF-u (nastavak)****Odgovornosti Uprave i onih zaduženih za upravljanje (nastavak)**

Uprava Društva također je odgovorna za:

- objavljivanje javnosti financijskih izvještaja sadržanih u godišnjem izvješću u važećem XHTML formatu;
- odabir i korištenje XBRL oznaka u skladu sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u.

Oni koji su zaduženi za upravljanje odgovorni su za nadzor pripreme financijskih izvještaja u ESEF formatu kao dijela procesa financijskog izvještavanja.

Odgovornosti revizora

Naša je odgovornost izraziti zaključak, temeljen na prikupljenim revizijskim dokazima, o tome jesu li financijski izvještaji bez značajnih neusklađenosti sa zahtjevima Uredbe o ESEF-u. Proveli smo ovaj angažman s izražavanjem razumnog uvjerenja u skladu s Međunarodnim standardom za angažmane s izražavanjem uvjerenja (MSIU) 3000 (izmijenjeni) - Angažmani s izražavanjem uvjerenja različitih od revizija ili uvida povijesnih financijskih informacija.

Obavljeni postupci

Priroda, vremenski okvir i obim odabranih procedura ovise o prosudbi revizora. Razumno uvjerenje je visok stupanj uvjerenja, međutim ne osigurava da će opseg testiranja otkriti svaku značajnu (materijalnu) neusklađenost s Uredbom o ESEF-u.

U sklopu odabranih postupaka obavili smo sljedeće aktivnosti:

- pročitali smo zahtjeve Uredbe o ESEF-u,
- stekli smo razumijevanje internih kontrola Društva relevantnih za primjenu zahtjeva Uredbe o ESEF-u,
- identificirali smo i procijenili rizike značajne neusklađenosti s Uredbom o ESEF-u zbog prijevare ili pogreške; i
- na temelju toga, osmislili i oblikovali postupke za odgovor na procijenjene rizike i za dobivanje razumnog uvjerenja u svrhu izražavanja našeg zaključka.

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u godišnji izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u financijskim izvještajima koji se zahtijevaju Uredbom o ESEF-u, označeni i sva označavanja ispunjavaju sljedeće zahtjeve:
- korišten je XBRL jezik za označavanje,
- korišteni su elementi osnovne taksonomije navedene u Uredbi o ESEF-u s najbližim računovodstvenim značajem, osim ako nije stvoren dodatni element taksonomije u skladu s Prilogom IV. Uredbe o ESEF-u,
- oznake su u skladu sa zajedničkim pravilima za označavanje prema Uredbi o ESEF-u.
- Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo prikupili dovoljni i prikladni da pruže osnovu za naš zaključak.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvešće o reviziji godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)****Izvešće temeljem zahtjeva Uredbe o ESEF-u (nastavak)****Zaključak**

Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim materijalno značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvešću neovisnog revizora za priložene financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2021. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2021. godinu koja ima za posljedicu ovo Izvešće neovisnog revizora je Vedrana Stipić, ovlaštenu revizor.

U Zagrebu, 25. travnja 2022. godine

BDO Croatia d.o.o.
Radnička cesta 180
10000 Zagreb



Vedrana Stipić, član Uprave



Vedrana Stipić, ovlaštenu revizor



BDO Croatia d.o.o.
Zagreb, Radnička cesta 180
OIB: 7639452236

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o dobiti ili gubitku i ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Poslovni prihodi	5	6.257	5.300	5.231	5.317
Ostali poslovni prihodi		460	129	35	129
Ukupni prihodi iz poslovanja		6.717	5.429	5.266	5.446
Troškovi materijala i usluga	6	(3.168)	(1.119)	(2.308)	(1.096)
Troškovi osoblja	7	(1.093)	(737)	(933)	(737)
Amortizacija	14,15	(3.455)	(1.367)	(2.817)	(1.367)
Ostali troškovi	8	(1.452)	(923)	(1.198)	(908)
Ukupni rashodi iz poslovanja		(9.168)	(4.146)	(7.256)	(4.108)
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti	9	1.277	(3.159)	1.277	(3.159)
Neto dobit od promjene vrijednosti dugotrajne imovine	9	-	5.801	-	-
Prihod od stjecanja kontrole u ovisnom društvu	9	464	-	-	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	9	37	-	-	-
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	9	-	8.078	-	11.791
Dobit/(Gubitak) iz poslovanja		(673)	12.003	(713)	9.970
Financijski prihodi	10	1.047	1.163	1.232	1.171
Financijski rashodi	11	(1.445)	(841)	(1.256)	(844)
Dobit/(Gubitak) iz financijskih aktivnosti		(398)	322	(24)	327
Dobit/(Gubitak) prije oporezivanja		(1.071)	12.325	(737)	10.297
Porez na dobit	13	-	(1.275)	-	(1.160)
Dobit/(Gubitak) razdoblja		(1.071)	11.050	(737)	9.137
Vlasnicima društva		(1.044)	10.750	(737)	9.137
Vlasnicima manjinskih udjela		(27)	300	-	-
<i>Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:</i>					
Neto dobit/(gubitak) od financijske imovine raspoložive za prodaju		-	-	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit/(gubitak)		(1.071)	11.050	(737)	9.137
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici		(1,90)	28,20		

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		01.01.2020. prepravljeno '000 kn
		31.12.2021.	31.12.2020.	
		'000 kn	'000 kn	
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	14	2.041	21	25
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	22.114	4.951	3.590
Ulaganje u nekretnine	15	153.021	59.873	54.385
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	10.045	6.983	3.266
Dani zajmovi	20	-	1.795	0
Dani depoziti		209	151	156
		187.430	73.774	61.422
Kratkotrajna imovina				
Potraživanja od kupaca	18	3.771	7.205	2.603
Ostala potraživanja	19	6.271	407	371
Dani zajmovi	20	1.534	26.946	3.714
Zalihe	21	3.628	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	22	17.682	63	9
Imovina skupine za otuđenje		-	-	29.514
		32.886	34.621	36.211
UKUPNO IMOVINA		220.316	108.395	97.633
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	23	147.301	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		26.238	3.358	3.358
Zakonske rezerve		455	-	-
Translacijske rezerve		-	-	(456)
Zadržana dobit/(preneseni gubitak)		25	(9.018)	(12.673)
Dobit / (Gubitak) poslovne godine		(1.044)	10.750	4.473
		172.975	81.338	70.950
Manjinski interes		1.420	804	3.530
		174.395	82.142	74.480
Dugoročne obveze				
Primljeni zajmovi	25	34.707	15.236	15.169
Odgođena porezna obveza	13, 15	187	-	-
Ostale dugoročne obveze		29	-	-
		34.923	15.236	15.169
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	24	1.300	1.334	1.922
Primljeni zajmovi	25	4.637	5.352	3.021
Ostale obveze	26	5.061	4.331	188
Obveze imovine za otuđenje		-	-	2.853
		10.998	11.017	7.984
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		220.316	108.395	97.633

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d.				
	Bilješka	31.12.2021.	31.12.2020.	01.01.2020.
		'000 kn	'000 kn	prepravljeno
				'000 kn
IMOVINA				
Dugotrajna imovina				
Nematerijalna imovina	14	18	21	25
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	10.342	4.951	3.590
Ulaganje u nekretnine	15	122.848	45.840	46.265
Financijska imovina koja se mjeri kroz dobit ili gubitak	17	10.045	6.983	3.266
Dani zajmovi	20	-	1.795	-
Dani depoziti		209	151	156
Udjeli u ovisnim društvima	16	28.994	13.123	33.545
		172.456	72.864	86.847
Kratkotrajna imovina				
Potraživanja od kupaca	18	3.962	7.492	2.869
Ostala potraživanja	19	5.774	264	226
Dani zajmovi	20	16.686	27.197	3.714
Novac i novčani ekvivalenti	21	17.275	62	8
		43.697	35.015	6.817
UKUPNO IMOVINA		216.153	107.879	93.664
KAPITAL I OBVEZE				
Kapital i rezerve				
Temeljni kapital	23	147.301	76.248	76.248
Kapitalne rezerve		26.238	3.358	3.358
Zakonske rezerve		455	-	-
Zadržana dobit/(preneseni gubitak)		545	(6.885)	(11.413)
Dobit / (Gubitak) poslovne godine		(737)	9.137	4.528
		173.802	81.858	72.721
Manjinski interes		-	-	-
		173.802	81.858	72.721
Dugoročne obveze				
Primljeni zajmovi	25	34.707	15.236	15.169
Odgođena porezna obveza		187	-	-
Ostale dugoročne obveze		-	-	-
		34.894	15.236	15.169
Kratkoročne obveze				
Obveze prema dobavljačima	24	309	1.218	1.717
Primljeni zajmovi	25	3.469	5.352	3.869
Ostale obveze	26	3.679	4.215	188
		7.457	10.785	5.774
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		216.153	107.879	93.664

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Upisani kapital '000 kn	Kapitalne rezerve '000 kn	Zakonske rezerve '000 kn	Zadržana dobit/(Preneseni gubitak) '000 kn	Translacijska rezerva '000 kn	Manjinski interes '000 kn	Ukupno '000 kn
Stanje 31. prosinca 2019. godine	76.248	3.358	0	(8.200)	(456)	3.530	74.480
Neto dobit za godinu	-	-	-	10.750	-	300	11.050
Prodaja skupine za otuđenje	-	-	-	(818)	456	(3.026)	(3.388)
Stanje 31. prosinca 2020. godine	76.248	3.358	0	1.732	-	804	82.142
Pripajanje društva Global rent d.o.o.	43.455	13.993	-	-	-	-	57.448
Dokapitalizacija u novcu	27.598	8.887	-	-	-	-	36.485
Stjecanje kontrole	-	-	-	-	-	643	643
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(1.044)	-	(27)	(1.071)
Izdvajanje rezervi	-	-	455	(455)	-	-	-
Isplata dividende	-	-	-	(1.252)	-	-	(1.252)
Stanje 31. prosinca 2021. godine	147.301	26.238	455	(1.019)	-	1.420	174.395

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d.	Upisani kapital '000 kn	Kapitalne rezerve '000 kn	Zakonske rezerve '000 kn	Zadržana dobit/(Preneseni gubitak) '000 kn	Ukupno '000 kn
Stanje 31. prosinca 2019. godine	76.248	3.358	-	(6.885)	72.721
Neto dobit za godinu	-	-	-	9.137	9.137
Stanje 31. prosinca 2020. godine	76.248	3.358	-	2.252	81.858
Pripajanje društva Global rent d.o.o.	43.455	13.993	-	-	57.448
Dokapitalizacija u novcu	27.598	8.887	-	-	36.485
Neto gubitak za godinu	-	-	-	(737)	(737)
Izdvajanje rezervi	-	-	455	(455)	-
Isplata dividende	-	-	-	(1.252)	(1.252)
Stanje 31. prosinca 2021. godine	147.301	26.238	455	(192)	173.802

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. prepravljeno '000 kn	2021. '000 kn	2020. prepravljeno '000 kn
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI				
Dobit/(gubitak) prije poreza	(1.071)	12.325	(737)	10.297
Amortizacija	3.455	1.367	2.817	1.367
Neto gubitak/(dobit) od prodaje dugotrajne imovine	76	(3.912)	76	(3.912)
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i udjele	58	(4.964)	58	(8.677)
Nerealizirani gubici/dobici od vrijednosnih papira	(1.335)	45	(1.335)	45
Prihod od dividendi	(84)	(210)	(84)	(210)
Vrijednosno usklađenje	100	(5.801)	-	-
Dobitak od stjecanja kontrole	(464)	-	-	-
Prihod od kamata	(954)	(604)	(954)	(611)
Trošak kamata	1.206	564	1.017	567
Tečajne razlike, neto	(12)	(73)	(15)	(74)
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	975	(1.263)	843	(1.208)
Povećanje/(smanjenje) kratkotrajnih potraživanja	4.062	(1.246)	3.933	(1.293)
Smanjenje/(povećanje) zaliha	(37)	-	-	-
(Smanjenje)/povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(5.391)	(104)	(5.878)	(19)
Plaćeni porez na dobit	(97)	(1.213)	-	(1.213)
Plaćene kamate	(1.034)	(754)	(1.034)	(754)
Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	(1.522)	(4.580)	(2.136)	(4.487)
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(2.523)	(6.142)	(2.523)	(6.030)
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(3.111)	(1.787)	(2.055)	(1.787)
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	3.288	6.228	3.288	6.228
Neto ulaganja u financijske instrumente	(1.796)	24.879	(1.796)	25.740
Dani zajmovi neto	(2.480)	(24.546)	(2.480)	(24.779)
Primici od dividende	84	210	84	210
Dani depoziti neto	(29)	6	(29)	6
Primici od kamata	1.015	-	1.015	-
Ostala neto ulaganja u financijsku imovinu	(4.650)	-	(4.650)	-
Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih aktivnosti	(10.202)	(1.152)	(9.146)	(412)

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d.		Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od glavnice kredita, zadužnica, pozajmica i drugih posudbi	12.565	7.235	11.666	7.235
Otplata primljenih pozajmica	(17.704)	(4.957)	(17.654)	(5.790)
Novčani primici od izdavanja vlasničkih v. papira	36.485		36.485	-
Izdaci za dividende	(1.252)		(1.252)	-
Ostali neto financijski primici/(izdaci)	(750)	3.508	(750)	3.508
Neto povećanje novčanog tijeka od financijskih aktivnosti	29.344	5.786	28.495	4.953
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	63	9	62	8
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	17.619	54	17.213	54
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	17.682	63	17.275	62

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(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 02182190, 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.

Odlukom Skupštine Društva od 24. svibnja 2021., povećan je temeljni kapital radi provedbe pripajanja sa iznosa od 76.248.000,00 kuna, za iznos od 71.053.800,00 kuna, na iznos od 147.301.800,00 kuna. Temeljni kapital povećan je ulogom u pravima i izdavanjem novih redovnih dionica članovima pripojenog društva.

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 24. lipnja 2021. godine u novom sastavu, a čine ga:

1. Miroslav Jeličić-Purko, predsjednik
2. Emil Mihalina, zamjenik predsjednika
3. Berislav Martić, član
4. Krešimir Huljev, član
5. Ante Vrančić, član

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- iznajmljivanje strojeva i opreme u građevinarstvu
- poslovi građenja i rekonstrukcije javnih cesta
- prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
- javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- međunarodni linijski pomorski promet
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- usluge iznajmljivanja kopnenih prijevoznih sredstava s vozačem i bez vozača
- obavljanje djelatnosti iznajmljivanja jahti ili brodice sa ili bez posade (charter)
- iznajmljivanje plovila
- iznajmljivanje zračnih prijevoznih sredstava
- iznajmljivanje poljoprivrednih strojeva i opreme
- iznajmljivanje uredskih strojeva i opreme, uključujući računala
- iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Predmet poslovanja upisan u sudski registar:

- prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- privez i odvez brodova, jahti, ribarskih, sportskih i drugih brodica i plutajućih objekata
- ukrcaj, iskrcaj, prekrcaj, prijenos i skladištenje roba i drugih materijala
- prihvata i usmjeravanje vozila u svrhu ukrcaja ili iskrcaja vozila s uređenih lučkih površina
- ukrcaj i iskrcaj putnika uz upotrebu lučke prekrcajne opreme
- turističke usluge u nautičkom, zdravstvenom i kongresnom turizmu te aktivnog i pustolovnog turizma
- turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- usluge informacijskog društva
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje tečajeva, zabavnih igara, priredbi, revija, savjetovanja, seminara, izložbi, koncerata, festivala, sajмова
- čišćenje svih vrsta objekata
- računalne i srodne djelatnosti
- izrada i održavanje web stranica, web dizajn

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

Ovisno/pridruženo društvo	31.12.2021.	31.12.2020.	Osnovna djelatnost
	% udjela u kapitalu	% udjela u kapitalu	
Nova nekretnine d.o.o., Split	85,40%	85,40%	Upravljanje nekretninama
Vile Orašac d.o.o., Trsteno	100%	100%	Upravljanje nekretninama
Primorske nekretnine d.o.o., Rijeka	100%	-	Usluge smještaja, hrane i pića
Samoborske vile d.o.o., Split	94,07%	-	Poslovanje nekretninama
Hvar Hills d.o.o.	98,57%	-	Proizvodnja vina i trgovina
Hvar Hills Winery d.o.o.	75%	-	Proizvodnja vina i trgovina
Local market d.o.o. (Primorske nekretnine)	100%	-	Upravljanje nekretninama i izrada elaborata

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINANCIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

U tekućem izvještajnom razdoblju na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

- COVID-19 - Koncesije nakon 30. lipnja 2021. (Izmjene MSFI-ja 16) – produženo razdoblje primjene izuzeća do 30. lipnja 2022. Godine (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. travnja 2021.);
- Reforma referentne kamatne stope – faza 2 uvodi izmjene i dopune MSFI-ja 9, MRS-a 39, MSFI-a 7, MSFI-a 4 i MSFI-a 16 i nije obvezno do godišnjih razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2021. godine.

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe Stanovi Jadran d.d.

Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Na datum odobrenja ovih financijskih izvještaja bile su objavljene, ali ne i na snazi, sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojene su u Europskoj uniji:

- Godišnja poboljšanja MSFI iz ciklusa 2018.–2020 - na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- MRS 37 Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina (izmjena – Štetni ugovori – trošak izvršenja ugovora): Izmjene definiraju koji troškovi trebaju biti uključeni u procjenu štetnosti ugovora (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- MRS 16 Nekretnine, postrojenja i oprema (izmjena - Prihodi prije namjeravane uporabe). Izmjenom se zabranjuje smanjenje troškova nabave za ostvarene primitke prodanih učinaka proizvedenih pri dovođenju postrojenja i opreme u radno stanje za namjeravanu uporabu. Umjesto dosadašnje prakse, subjekt će priznati i prihode i rashode ostvarenih probnim radom kroz račun dobiti ili gubitka (na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.);
- MSFI 3 „Poslovne kombinacije“ - veza sa konceptualnim okvirom izvještavanja (na snazi za godišnje periode koji počinju na ili nakon 1. januara 2022. godine);

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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

Standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS i usvojeni su u Europskoj uniji, ali još nisu na snazi

Novi standardi i izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS, ali još nisu usvojeni 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 novih standarda i izmjena postojećih standarda, o čijem usvajanju Europska unija dana 25. travnja 2022. godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

- MSFI 17 – Ugovori o osiguranju
- MRS 1 Presentacija financijskih izvještaja (izmjena – Klasifikacija obveza na kratkoročne i dugoročne)
- MRS 1 Presentacija financijskih izvještaja i MSFI Izjava o praksi 2 (izmjena – Objavljivanje računovodstvenih politika)
- MRS 8 Računovodstvene politike, Promjene računovodstvenih procjena i pogreške (izmjena - Definicija računovodstvenih procjena)
- MRS 12 Porez na dobit (izmjena – Odgođeni porez koji se odnosi na imovinu i obveze koje proizlaze iz jedne transakcije)

Gore navedene izmjene su na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine.

Društvo i Grupa očekuju da usvajanje navedenih novih standarda i izmjene postojećih standarda neće dovesti do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe u razdoblju prve primjene standarda.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

USPOREDNI PODACI I PREPRAVLJANJE POČETNIH STANJA

Tijekom 2021. godine izvršeni su određeni prepravci u nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima Društva i Grupe za 2020. godinu i prethodna razdoblja. Razlozi prepravaka i pojedine pozicije koje su prepravljene navode se u nastavku.

Ulaganja u ovisna društva prethodno su iskazivana po trošku ulaganja usklađenom za sve promjene u udjelu Društva u neto imovini ovisnog društva nakon stjecanja, kao i za sva eventualna umanjena vrijednosti pojedinačnih ulaganja što nije u skladu sa zahtjevima MRS-a 27 pri čemu se ulaganja u ovisna društva iskazuju po trošku ulaganja usklađenom za sva eventualna umanjena vrijednosti pojedinačnih ulaganja. Ispravak greške proveden je na način zahtjevan odredbama MRS-a 8: Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i greške, prema kojem je izvještajni subjekt obavezan uskladiti početno stanje svakog sastavnog dijela kapitala na koji promjena ima učinak za prvo prezentirano prethodno razdoblje te ostalih usporednih iznosa objavljenih za svako prezentirano prethodno razdoblje, kao da se nova računovodstvena politika oduvijek primjenjivala.

Slijedom svega navedenog, ispravak opisane greške prethodnih razdoblja utjecao je, kod odvojenih financijskih izvještaja Društva na prepravak početnog i završnog stanja stavki (i) Udjeli u ovisnim društvima, (ii) preneseni gubitak za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine Pregled navedenih prepravaka početnih stanja usporednog razdoblja (1.1.2020.) i završnih stanja usporednog razdoblja (31.12.2020.), uslijed promjene računovodstvene politike i ispravka greške prethodnog razdoblja, prezentiran je u Tablici 1.

Tablica 1. – učinci prilagodbe za odvojena financijska izvješća Društva

Odvojeni izvještaj o financijskom položaju Društva - završna stanja usporednog razdoblja (01. siječnja 2020.)

	01. siječnja 2020. (prethodno objavljeno)	Ispravak	01. siječnja 2020. (prepravljeno)
Udjeli u ovisnim društvima	30.341	3.204	33.545
UKUPNO IMOVINA	30.341	3.204	33.545
Neto preneseni gubici	(10.089)	3.204	(6.885)
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	(10.089)	3.204	(6.885)

	31. prosinca 2020. (prethodno objavljeno)	Ispravak	31. prosinca 2020. (prepravljeno)
Udjeli u ovisnim društvima	12.604	519	13.123
UKUPNO IMOVINA	12.604	519	13.123
Neto preneseni gubici	1.733	519	2.252
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE	1.733	519	2.252

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Tablica 1. – učinci prilagodbe za odvojena financijska izvješća Društva (nastavak)

Odvojeni izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti Društva - za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.

	2020. (prethodno objavljeno)	Ispravak	2020. prepravljeno
Udio u dobiti podružnica	5.378	(5.378)	0
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	9.098	2.693	11.791
DOBIT/(GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	12.982	(2.685)	10.297
Porez na dobit	(1.160)	-	(1.160)
DOBIT/(GUBITAK) NAKON OPOREZIVANJA	11.822	(2.685)	9.137

Osnove sastavljanja

Društvo i Grupa su obveznici sastavljanja financijskih izvještaja po Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koje je usvojila Europska Unija („MSFI“).

Financijski izvještaji Društva i Grupe sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Odvojeni i 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.

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

Valuta	31. prosinca 2021.	31. prosinca 2020.
1 EUR	7,517174	7,536898
1 BAM	3,843470	3,853555

Financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Osnove konsolidacije

Priloženi konsolidirani financijski izvještaji obuhvaćaju financijske izvještaje Društva i subjekata pod njegovom kontrolom, uključujući subjekte posebne namjene, i njegova odnosno njihova ovisna društva. Kontrola je postignuta ako:

- ako Društvo ima prevlast u subjektu;
- ako je Društvo izloženo varijabilnosti prinosa ili ima prava po osnovi svog sudjelovanja u subjektu i sposobno je temeljem svoje prevlasti utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje postojanje svoje kontrole kad činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Kad Društvo u nekom subjektu u kojem je vlasnik određenog udjela ima manje od većine glasačkih prava, ostvaruje prevlast u subjektu ako su glasačka prava koje Društvo ima dostatna da mu omoguće jednostrano usmjeravati relevantne aktivnosti toga subjekta. Društvo u ocjenjivanju dostatnosti svojih glasačkih prava za prevlast u subjektu razmatra sve bitne činjenice i okolnosti, uključujući:

- udjel svojih glasačkih prava u odnosu na udjel i podjelu glasačkih prava drugih osoba s pravom glasa
- potencijalna glasačka prava Društva, drugih imatelja prava glasa ili drugih osoba
- prava koja proizlaze iz drugih ugovornih odnosa i
- sve dodatne činjenice i okolnosti koje ukazuju na to da Društvo ima odnosno nema trenutnu mogućnost usmjeravati relevantne poslove u vrijeme u koje je potrebno donijeti odluke, što uključuje način glasanja na prethodnim skupštinama dioničara.

Ovisno društvo konsolidira se, odnosno prestaje se konsolidirati od trenutka u kojem Društvo stekne, odnosno izgubi kontrolu nad njim. Prihodi i rashodi ovisnih društava stečenih ili otuđenih tijekom godine uključuju se u konsolidirani izvještaj o dobiti i gubitku te ostaloj sveobuhvatnoj dobiti od datuma na koji je Društvo steklo kontrolu do datuma gubitka njegove kontrole nad ovisnim društvom.

Dobit i gubitak te svaka stavka ostale sveobuhvatne dobiti dijele se na dio koji pripada vlasnicima Društva i dio koji pripada vlasnicima nekontrolirajućih udjela. Ukupna sveobuhvatna dobit ovisnih društava pripisuje se vlasnicima Društva i vlasnicima nekontrolirajućih udjela, čak i ako time dolazi do negativnog salda nekontrolirajućih udjela.

U financijskim izvještajima ovisnih društava su po potrebi provedena usklađenja radi usuglašavanja njihovih računovodstvenih politika s računovodstvenim politikama Grupe.

Konsolidacijom se eliminira sva imovina i sve obveze, kao i sva vlasnička glavnica (tj. sav kapital), svi prihodi, rashodi te priljevi i odljevi novca koji se odnose na transakcije između članova Grupe.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

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.

Društvo posluje u jednom poslovnom segmentu na razini pojedinačnog društva (iznajmljivanje nekretnina) i sukladno tome izvještava u odvojenim financijskim izvještajima. Prihodi ostalih ovisnih društava se iskazuju zasebno ukoliko se radi o različitom poslovnom segmentu veće značajnosti.

Sukladno MSFI 15 – Prihodi po ugovorima, temeljno načelo razrađeno je kroz model koji se sastoji od pet koraka:

- utvrditi ugovor(e) s kupcem
- utvrditi obvezu na činidbe iz ugovora
- odrediti cijenu transakcije
- cijenu transakcije razdijeliti na ugovorene obveze na činidbu
- prihode priznati kada, odnosno kako subjekt ispunjava svoju obvezu na činidbu.

Prihod se priznaje prijenosom kontrole, bilo kroz vrijeme, bilo u određenom trenutku. Kontrola nad imovinom definirana je kao sposobnost upravljanja načinom korištenja i pribavljanja gotovo svih preostalih koristi od imovine, što uključuje i sposobnost sprječavanja drugih da upravljaju načinom njenog korištenja i pribavljaju koristi od imovine.

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 dobiti (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.

Poslovni segmenti

Poslovni segment je sastavnica Društva odnosno Grupe koja se bavi poslovnim djelatnostima od kojih mogu ostvariti prihod i u vezi s kojima snose troškove, čije poslovne rezultate redovito pregledava glavni donositelj odluka subjekta (Društva i Grupe) kako bi donio odluke o resursima koje je potrebno rasporediti na segment i ocijenio njegove poslovne rezultate, i za koju su dostupni odvojeni financijski podaci. Društvo i Grupa posluje u dva poslovna segmenta (djelatnost prodaje i iznajmljivanja nekretnina te djelatnost proizvodnje i prodaje vina).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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.

Financijska imovina

Kupnja ili prodaja financijske imovine redovnim putem priznaje se i prestaje priznavati na osnovu datuma trgovanja. Redovne kupnje ili prodaje su kupnja ili prodaja financijske imovine koja zahtijeva isporuku imovine u vremenskom okviru utvrđenom propisom ili praksom na tržištu.

Sva priznata financijska imovina naknadno se u cijelosti mjeri po amortiziranom trošku, fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit ili fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, ovisno o poslovnom modelu i karakteristikama ugovorenih tijekomova novca financijske imovine.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Klasifikacija financijske imovine

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po amortiziranom trošku:

- financijska imovina se drži unutar poslovnog modela čiji je cilj držanje financijske imovine radi naplate ugovornih novčanih tokova; i
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane tijekove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određene datume.

Provjera sadrže li ugovorni uvjeti financijske imovine novčane tijekove koji su isključivo plaćanja glavnice i kamate na preostali iznos glavnice na određene datume radi se isključivo pri početnom priznavanju financijske imovine. Ukoliko se ugovorni uvjeti financijske imovine značajno promijene ili dođe do provedbe djelomičnog ili potpunog otpisa ugovorenih novčanih tijekova, financijska imovina se prestaje priznavati, početno se priznaje nova financijska imovina koja podliježe ponovnom testu. Značajnost promjene ugovornih uvjeta izračunava se primjenom originalne efektivne kamate stope na novčane tijekove uslijed promjene ugovornih uvjeta. Razlika koja proizlazi iz originalnih ugovorenih novčanih tijekova i ovako izračunatih knjiži se u izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti ukoliko je beznačajna, dok se kod značajne provodi prestanak priznavanja kao što je prethodno navedeno. Društvo značajnost promjene ugovornih uvjeta definira na kvalitativnoj i kvantitativnoj razini prilikom svake promjene uvjeta na pojedinom ugovoru.

Dužnički instrumenti koji ispunjavaju sljedeće uvjete naknadno se mjere po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (FVOSD):

- financijska imovina se drži unutar modela čiji se cilj ostvaruje prikupljanjem ugovornih novčanih tokova i prodajom financijske imovine;
- ugovorni uvjeti financijske imovine uzrokuju novčane priljeve koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određeni datum

Sva ostala financijska imovina se prema zadanim postavkama mjeri naknadno po fer vrijednosti kroz dobiti ili gubitak.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Financijska imovina (nastavak)

Amortizirani trošak i metoda efektivne kamatne stope

Metoda efektivne kamatne stope je metoda izračuna amortiziranog troška dužničkog instrumenta i raspoređivanja prihoda od kamata tijekom relevantnog razdoblja. Za financijsku imovinu, osim kupljene ili nastale kreditno umanjene financijske imovine (tj. imovina koja je kreditno umanjena prilikom početnog priznavanja), efektivna kamatna stopa je stopa koja točno diskontira procijenjene buduće novčane primitke (uključujući sve naknade i bodove plaćene ili primljene koje čine sastavni dio efektivne kamatne stope, transakcijskih troškova i ostalih premija ili diskonta) isključujući očekivane kreditne gubitke, kroz očekivani vijek dužničkog instrumenta, ili, gdje je prikladno, kraće razdoblje, na bruto knjigovodstvene vrijednosti dužničkog instrumenta pri početnom priznavanju. Za kupljenu ili nastalu kreditno umanjenu financijsku imovinu, efektivna kamatna stopa usklađena s kreditom izračunava se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova, uključujući očekivane kreditne gubitke, na amortizirani trošak dužničkog instrumenta pri početnom mjerenju.

Amortizirani trošak financijske imovine je iznos po kojem se financijski instrument mjeri pri početnom priznavanju umanjeno za otplate glavnice i uvećano za kumulativnu amortizaciju, koristeći metodu efektivne kamatne stope bilo koje razlike između tog početnog iznosa i iznosa dospijeća, usklađenog za bilo koji gubitak. Bruto knjigovodstvena vrijednost financijske imovine je amortizirani trošak financijske imovine prije usklađivanja za bilo koji gubitak.

Financijska imovina koja se mjeri po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak

Financijska imovina koja ne udovoljava kriteriju mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mjere se po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Detaljnije:

- Ulaganja u vlasničke instrumente klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, osim ako Društvo pri početnom priznavanju vlasnički instrument koje se ne drži radi trgovanja niti potencijalna naknada proizlazi iz poslovnog spajanja mjeri po opciji FVOSD (vidi (ii) gore).
- Dužnički instrumenti koji ne zadovoljavaju kriterije mjerenja po amortiziranom trošku ili po FVOSD (vidi (i) i (ii) gore) klasificiraju se kao financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak. Osim toga, dužnički instrumenti koji ispunjavaju ili kriterij mjerenja po amortiziranom trošku ili mjerenja po FVOSD mogu se mjeriti po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak nakon početnog priznavanja, ako takvo određivanje eliminira ili značajno smanjuje nekonzistentnost mjerenja ili priznavanja (tzv. računovodstvena neusklađenost) koja bi nastala mjerenjem imovine ili obveza ili priznavanje dobitaka i gubitaka na njima na različitim osnovama. Društvo nije odredilo niti jedan dužnički instrument po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak mjeri se po fer vrijednosti na kraju svakog izvještajnog razdoblja, pri čemu su svi dobiti ili gubici po fer vrijednosti priznati u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospeljem 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.

Strane valute

Transakcije izražene u stranim valutama preračunate su u funkcijsku valutu Društva i 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 Društva i 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. Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Međutim, odgođeni porez se ne priznaje ako proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i koje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak).

Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju se po modelu troška, odnosno po trošku nabave umanjenom za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. 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

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Nekretnine, postrojenja i oprema (nastavak)

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Knjigovodstvena vrijednost zamijenjenog dijela se otpisuje. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete račun dobiti i gubitka u financijskom razdoblju u kojem su nastali.

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.

Biološka imovina

Poljoprivredni proizvodi početno se vrednuju po trošku proizvodnje, a na svaki datum bilance vrši se procjena neto prodajne cijene i po potrebi usklađenje. Dugotrajni nasadi vrednuju se po trošku, a amortizacija se evidentira kao trošak razdoblja. Izračun fer vrijednosti je otežan jer ne postoje vjerodostojni podaci o fer vrijednosti prve kategorije za vinograde na određenoj lokaciji. Obračun amortizacije vrši se pravocrtnom metodom na bazi očekivanog vijeka trajanja od 25 godina za vinograde.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Udjeli u ovisnim društvima

Ovisna društva su društva u kojem Društvo (matrica) ima kontrolu odnosno moć upravljanja financijskim i poslovnim politikama sudjelovanjem u donošenju odluka o financijskim i poslovnim politikama u ovisnom društvu.

Kontrola je postignuta ako:

- Društvo ima prevlast, tj. moć raspolaganja u subjektu
- je Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i
- sposobno je temeljem svoje prevlasti, tj. moći raspolaganja utjecati na svoj prinos.

Društvo ponovno procjenjuje da li ima kontrolu ako činjenice i okolnosti ukazuju na to da je došlo do promjene jednog ili više od triju gore navedenih elemenata kontrole.

Ulaganja u ovisna društva iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju po trošku ulaganja usklađenom za sva eventualna umanjenja vrijednosti pojedinačnih ulaganja.

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.

Ulaganja u nekretnine iskazuju se po trošku nabave, umanjenom za akumuliranu amortizaciju i umanjenje vrijednosti. Ulaganja u nekretnine obuhvaćaju ulaganja Društva i Grupe u nekretnine s namjerom ostvarivanja zarade od najamnine ili porasta tržišne vrijednosti, ali ne i ona ulaganja namijenjena prodaji u sklopu redovnog poslovanja ili u administrativne svrhe. Sva ulaganja u nekretnine, osim imovine u pripremi, amortiziraju se linearnom metodom po propisanim stopama koje trošak nabave otpisuju tijekom procijenjenog korisnog vijeka upotrebe imovine.

Korisni vijek imovine i ostatak vrijednosti pregledavaju se, i prilagođavaju, na svaki datum izvještavanja. Prijenosi se vrše s i na ulaganja u nekretnine, kada dođe do promjene u upotrebi, što se očituje prekidom ili početkom korištenja vlasnika. Ulaganja u nekretnine prestaju se priznavati kada je imovina bilo uklonjena ili trajno povučena iz upotrebe ili se ne očekuju buduće ekonomske koristi od korištenja. Dobici i gubici od povlačenja ili otuđenja priznaju se u dobit ili gubitak u godini otuđenja. Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme i ulaganja u nekretnine

Imovina koja nema definiran konačan korisni vijek upotrebe te ne podliježe obračunu amortizacije, provjerava se na umanjene 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.

Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti imovine, osim goodwilla, odmah se priznaje u dobit ili gubitak, osim kad se ta imovina iskazuje po revaloriziranom iznosu u skladu sa nekim drugim MSFI (npr. MRS 16). Svako ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti revalorizirane imovine se tretira kao revalorizacijsko povećanje.

Zarada po dionici

Grupa iskazuje osnovnu i razrijeđenu zaradu po dionici za redovne dionice. Osnovna zarada po dionici računa se dijeljenjem dobiti ili gubitka tekućeg razdoblja namijenjenog redovnim dioničarima Društva ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u opticaju tijekom godine. Razrijeđena zarada po dionici se računa dijeljenjem dobiti namijenjene redovnim dioničarima Društva i ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica, usklađenog za potencijalne efekte povećanja broja dionica.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

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 Društva i 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.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

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

Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Određivanje umanjenja vrijednosti (ispravka vrijednosti) imovine uključuje korištenje procjena koje sadrže, ali nisu ograničene na uzroke, trenutak i iznos umanjenja vrijednosti. Umanjenje vrijednosti temelji se na mnogim čimbenicima poput promjene tržišnih uvjeta, povećanju troška kapitala, promjenama budućih mogućnosti financiranja, tehnološkoj zastarjelosti, troškovima zamjene, iznosima plaćenim u usporedivim transakcijama i ostalim promjenama okolnosti koje ukazuju na postojanje umanjenja vrijednosti. Nadoknadivi iznos i fer vrijednosti obično se utvrđuju metodom diskontiranog novčanog tijeka koja sadrži razumne pretpostavke o tržištu. Utvrđivanje pokazatelja umanjenja vrijednosti, kao i procjena budućih novčanih tijekova i određivanje fer vrijednosti imovine (ili grupe imovina) zahtijeva od menadžmenta značajne procjene pri prepoznavanju i vrednovanju pokazatelja umanjenja vrijednosti, očekivanih novčanih tijekova, primjenjivih diskontnih stopa, korisnih vjekova uporabe i ostataka vrijednosti. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

Korisni vijek trajanja imovine

Utvrđivanje korisnog vijeka imovine temelji se na povijesnom iskustvu sa sličnom imovinom, kao i predviđenom tehnološkom razvoju i promjenama u širim gospodarskim i industrijskim čimbenicima. Primjerenost procijenjenog korisnog vijeka razmatra se jednom godišnje, ili kad god postoji naznaka značajnih promjena u pretpostavkama. Vjerujemo da je ovo važna računovodstvena procjena, budući da uključuje pretpostavke o tehnološkom razvoju i značajno ovisi o investicijskim planovima Društva. Molimo pogledati bilješke 14 i 15.

Umanjenje ulaganja u ovisna društva

Društvo jednom godišnje provodi test na umanjenje vrijednosti ulaganja u ovisna društva. Nadoknadivi iznosi jedinica koje stvaraju novac utvrđuju se na osnovi fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje. Ovi izračuni zahtijevaju korištenje procjena. Molimo pogledati bilješku 17.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

Model očekivanog gubitka

Procjena budućih očekivanih kreditnih gubitaka, odnosno ispravka vrijednosti financijskih instrumenata uslijed istih, provodi se temeljem prosječne stope otpisa u prethodnim godinama i njezine primjene na neispravljenu financijsku imovinu koja se mjeri po amortiziranom trošku na datum izvještavanja. Društvo koristi pojednostavljeni pristup alokacije potraživanja u Stupanj 2 i Stupanj 3 prema zahtjevima MSFI-ja 9. Potraživanja dospjela preko 365 dana alocirana su u Stupanj 3. Za dane zajmove Društvo koristi opći pristup.

Nakon utuženja i postojanja objektivnih dokaza o umanjenju vrijednosti temeljenih na događaju ili više njih koji Upravi ukazuju na to da ugovoreni novčani tijekomovi neće moći biti naplaćeni, provodi se usklađenje vrijednosti navedene financijske imovine, u iznosu koji reflektira navedene parametre. Odluku o usklađenju donosi Uprava Društva. Molimo pogledati bilješke 18, 19 i 20.

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.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2020.	2019.	2020.	2019.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
<i>Prihodi koji se priznaju u trenutku prodaje</i>				
Dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine	175	3.912	175	3.912
Prihodi od prefakturiranja	561	78	561	78
Prihodi od prodaje proizvoda	1.053	-	-	-
	1.789	3.990	736	3.990
<i>Prihodi koji se priznaju kroz razdoblje</i>				
Prihodi od najma	4.422	1.239	4.422	1.239
Prihodi od usluga	46	71	73	88
	4.468	1.310	4.495	1.327
	6.257	5.300	5.231	5.317

Društvo i Grupa iskazuju prihode po pojedinačnim segmentima koji obuhvaćaju prodaju nekretnina, iznajmljivanje nekretnina, usluge pružanja smještaj te prodaju proizvoda (vina). Značajan je porast prihoda od najma obzirom na pripajanje društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine stoga su u izvještajima iskazani prihodi za polovicu godine. Prethodne godine najznačajnija stavka je bila dobit ostvarena prodajom stanova u Šibeniku.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

6. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Troškovi materijala				
Troškovi sirovina i materijala	561	104	253	104
Električna energija i plin	308	61	305	61
Voda	43	13	42	13
Troškovi prodane robe	13	-	-	-
	925	178	600	178
Troškovi usluga				
Profesionalne usluge	769	270	657	258
Usluge održavanja	460	103	323	96
Zakupnine i najamnine	244	215	176	215
Komunalne usluge	207	91	186	91
Troškovi telefona i pošte	138	118	135	118
Marketing	128	10	75	10
Ostali troškovi usluga	297	134	156	130
	2.243	941	1.708	918
	3.168	1.119	2.308	1.096

Troškovi najma u iznosu od 244 tisuće kuna (2020: 215 tisuća kuna) odnose se na najmove male vrijednosti i/ili najmove kraće od 12 mjeseci za koje je korišten izuzetak od priznavanja prava korištenja imovine u skladu sa MSFI 16. Troškovi sirovina i materijala odnose se na održavanje te troškove telefona, goriva i dijelova. Profesionalne usluge odnose se na usluge odvjetnika, revizije, računovodstva, posredovanja pri prodaji nekretnina.

Značajan porast troškova materijala i usluga najvećim dijelom je posljedica pripajanja društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021., a obzirom na stjecanje kontrole polovicom godine, efekt troškova je iskazan za polovicu poslovne godine, odnosno nakon datuma pripajanja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Neto plaće	694	452	585	452
Doprinosi iz plaće i porezi	247	178	213	178
Doprinosi na plaće	152	107	135	107
	1.093	737	933	737

Na dan 31. prosinca 2021. godine Grupa je imala 14 djelatnika, a Društvo 10 djelatnika (31. prosinca 2020. godine: 9 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 9 djelatnika).

8. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Troškovi banke i ostalih financijskih institucija	291	606	270	606
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	251	-	251	-
Troškovi službenih putovanja i druge isplate radnicima	218	178	179	178
Troškovi reprezentacije	184	21	138	21
Porezi koji ne ovise o rezultatu	178	53	176	53
Ispravak vrijednosti biološke imovine	100	-	-	-
Premije osiguranja imovine	73	26	63	26
Upravni i sudski troškovi i takse	29	10	26	1
Trošak donacija	24	-	23	-
Ostali rashodi	104	29	72	23
	1.452	923	1.198	908

Ispravak vrijednosti biološke imovine odnosi se na vinovu lozu društva Hvar hills d.o.o. na području Prešice temeljem procjene neovisnog vještaka.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. OSTALI DOBICI/GUBICI	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. ‘000kn	2020. ‘000kn	2021. ‘000kn	2020. ‘000kn
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti:				
- Realizirani dobitak/(gubitak)	(58)	(3.114)	(58)	(3.114)
- Nerealizirani dobitak/(gubitak)	1.335	(45)	1.335	(45)
Neto dobitak/gubitak od vrijednosnog usklađenja	-	5.801	-	-
Prihod od stjecanja kontrole u ovisnom društvu	464	-	-	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	37	-	-	-
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	-	8.078	-	11.791
	1.778	10.720	1.277	8.632

Promjena fer vrijednosti dionica koje aktivno kotiraju na burzi dovela je do ostvarenja dobiti od 1.335 tisuća kuna. Najveći dio se odnosi na dionice koje kotiraju na inozemnoj burzi. Tijekom godine prodane su dionice ZIF PROF PLUS te Energonova. Stjecanjem kontrole nad društvom Samoborske vile d.o.o. na razini Grupe, ostvarena je dobit od 464 tisuće kuna koja predstavlja iznos iznad troška do fer vrijednosti društva.

Grupa je prethodne godine temeljem nove procjene nekretnina u Dubrovniku, provela ukidanje umanjenja vrijednosti iz prethodnih razdoblja do njihova nadoknadiva iznosa te je ostvarena dobit od vrijednosnog usklađenja u ukupnom iznosu od 5.801 tisuća kuna.

Neto dobit od prodaje ovisnog društva u prethodnoj godini odnosi se na prodaju društva Winter d.o.o.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

10. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Prihodi od dividende	84	210	84	210
Prihodi od kamata	798	604	954	611
Pozitivne tečajne razlike	165	349	194	350
	1.047	1.163	1.232	1.171

11. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Troškovi kamata	1.206	564	1.018	567
Negativne tečajne razlike	177	276	176	276
Ostali financijski rashodi	62	1	62	1
	1.445	841	1.256	844

Grupa je unutar troškova od kamata iskazala je ukupno 7 tisuća kuna troška kamata temeljem dugoročnog najama poslovnog prostora u Rijeci društva Local market d.o.o., a koji ističe 02.02.2029. koristeći pritom prosječnu ponderiranu efektivnu kamatnu stopu Grupe od 1,60%.

12. OSNOVNA I RAZRIJEĐENA ZARADA PO DIONICI

Za potrebe izračuna zarade po dionici, zarada se računa kao dobit nakon poreza namijenjena vlasnicima. Broj redovnih dionica je ponderirani prosječni broj redovnih dionica u opticaju tijekom godine nakon umanjenja za broj redovnih dionica.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	
	2021.	2020.
(Gubitak)/Dobit nakon poreza	(1.044)	10.750
Prosječni ponderirani broj redovnih izdanih dionica	549.757	381.240
Osnovna i razrijeđena zarada / (gubitak po dionici) (izraženi u kunama i lipama po dionici)	(1,90)	28,20

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima.

	Stanovi Jadran d.d. i		Stanovi Jadran d.d.	
	ovisna društva			
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Računovodstvena dobit/(gubitak)	(1.071)	12.325	(737)	10.297
Porez po stopi od 18% / 10%	(107)	2.870	(133)	1.854
Umanjenja porezne osnovice	(274)	(1.026)	(221)	(534)
Uvećanja porezne osnovice	256	89	228	89
Porezni gubici koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina	125	-	36	-
Iskorišteni porezni gubici	-	(658)	-	(249)
Ukupno porez na dobit	-	1.275	-	1.160

Društvo i Grupa su tijekom godine priznali odgođenu poreznu obvezu u visini od 187 tisuća kuna na vrijednost ulaganja u nekretnine kako je to opisano u bilješki 15.

U skladu s poreznim propisima, porezna uprava može u svakom trenutku pregledati knjige i evidencije Društva i 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 i Grupe nije upoznata ni sa kakvim okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalnih značajnih obveza temeljem obavljenih nadzora.

Društvo i Grupa u prethodnim razdobljima nisu obračunali odgođenu poreznu imovinu na porezne gubitke budući da se nije moglo sa sigurnošću procijeniti da će se navedena privremena razlika realizirati tj. da će ostvariti dovoljno oporezive dobiti u sljedećim razdobljima potrebne za realizaciju poreznih gubitaka.

	Stanovi Jadran d.d. i		Stanovi Jadran d.d.	
	ovisna društva			
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Porezni gubitak 2018. – istječe 2023.	14	-	-	-
Porezni gubitak 2019. – istječe 2024.	511	-	-	-
Porezni gubitak 2020. – istječe 2025.	2.793	-	-	-
Porezni gubitak 2021. – istječe 2026.	3.480	-	1.808	-
Ukupno	6.798	-	1.808	-

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Goodwill '000 kn	Koncesije, licence, softver '000 kn	Ukupno nematerijalna imovina '000 kn	Zemljište '000 kn	Biološka imovina '000 kn	Oprema '000 kn	Alati i transportna imovina '000 kn	Ukupno materijalna imovina '000 kn
NABAVNA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2019. godine	-	28	28	-	-	3.681	-	3.681
Povećanja/ (Umanjenja)	-	-	-	-	-	1.788	-	1.788
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	-	520	-	520
Smanjenje	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Na dan 31. prosinca 2020. godine	-	28	28	-	-	5.975	-	5.975
Nabava	-	-	-	953	83	2.069	6	3.111
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	927	2.233	3.160	218	10.143	3.373	1.415	15.149
Prijenos na dugotrajnu imovinu	-	-	-	-	-	2.422	-	2.422
Prodaja	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	927	2.261	3.188	1.171	10.226	13.829	1.421	26.647
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI								
Na dan 31. prosinca 2019. godine	-	(3)	(3)	-	-	(91)	(86)	(177)
Amortizacija za godinu	-	(4)	(4)	-	-	(837)	-	(837)
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	-	(96)	86	(10)
Na dan 31. prosinca 2020. godine	-	(7)	(7)	-	-	(1.024)	-	(1.024)
Amortizacija	-	(30)	(30)	-	(302)	(1.520)	(122)	(1.944)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	-	(1.110)	(1.110)	-	(58)	(627)	(780)	(1.465)
Umanjenje do nadoknade vrijednosti	-	-	-	-	(100)	-	-	(100)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	-	(1.147)	(1.147)	-	(460)	(3.171)	(902)	(4.533)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2020. godine	-	21	21	-	-	4.951	-	4.951
Na dan 31. prosinca 2021. godine	927	1.114	2.041	1.171	9.766	10.658	519	22.114

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA (NASTAVAK)

Stanovi Jadran d.d.	Koncesije, licence, softver		Ukupno nematerijalna imovina		Oprema		Ukupno materijalna imovina	
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
NABAVNA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2019. godine	28	28	28	28	3.681	3.681	3.681	3.681
Povećanja/ (Umanjenja)	-	-	-	-	1.788	1.788	1.788	1.788
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	520	520	520	520
Smanjenje	-	-	-	-	(14)	(14)	(14)	(14)
Na dan 31. prosinca 2020. godine	28	28	28	28	5.975	5.975	5.975	5.975
Povećanje	-	-	-	-	2.055	2.055	2.055	2.055
Efekt pripajanja	-	-	-	-	2.546	2.546	2.546	2.546
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	2.422	2.422	2.422	2.422
Prodaja	-	-	-	-	(11)	(11)	(11)	(11)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	28	28	28	28	12.987	12.987	12.987	12.987
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI								
Na dan 31. prosinca 2019. godine	(3)	(3)	(3)	(3)	(91)	(91)	(91)	(91)
Amortizacija za godinu	(4)	(4)	(4)	(4)	(837)	(837)	(837)	(837)
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	-	-	(96)	(96)	(96)	(96)
Na dan 31. prosinca 2020. godine	(7)	(7)	(7)	(7)	(1.024)	(1.024)	(1.024)	(1.024)
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	(3)	(3)	(1.445)	(1.445)	(1.445)	(1.445)
Efekt pripajanja	-	-	-	-	(176)	(176)	(176)	(176)
Prodaja/otpisi	-	-	-	-	-	-	-	-
Na dan 31. prosinca 2021. godine	(10)	(10)	(10)	(10)	(2.645)	(2.645)	(2.645)	(2.645)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2020. godine	21	21	21	21	4.951	4.951	4.951	4.951
Na dan 31. prosinca 2021. godine	18	18	18	18	10.342	10.342	10.342	10.342

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. ULAGANJA U NEKRETNINE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva '000 kn	Stanovi Jadran d.d. '000 kn
NABAVNA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2019. godine	61.808	49.041
Povećanje	6.497	6.385
Prijenos na opremu	(520)	(520)
Ukidanje umanjenja vrijednosti	1.374	-
Smanjenje	(5.902)	(5.902)
Na dan 31. prosinca 2020. godine	63.257	49.004
Povećanje	2.524	2.524
Prijenos	(2.422)	(2.422)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	110.245	82.113
Smanjenje	(3.928)	(3.928)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	169.676	127.291
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI		
Na dan 31. prosinca 2019. godine	(7.423)	(2.776)
Amortizacija za godinu	(526)	(526)
Prijenos	96	96
Ukidanje umanjenja vrijednosti	4.427	-
Prodaja/otpisi	42	42
Na dan 31. prosinca 2020. godine	(3.384)	(3.164)
Amortizacija za godinu	(1.481)	(1.369)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	(11.880)	-
Prodaja/otpisi	90	90
Na dan 31. prosinca 2021. godine	(16.655)	(4.443)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2020. godine	59.873	45.840
Na dan 31. prosinca 2021. godine	153.021	122.848

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine u vrijednosti od 91.848 tisuća kuna (2019.: 41.988 tisuća kuna).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Grupa je unutar kategorije ulaganja u nekretnine iskazala 62 tisuće kuna prava korištenja temeljem ugovora o najmu poslovnog prostora u Rijeci koji istječe 02.02.2029. godine. Tijekom godine je provedena je amortizacija u iznosu od 2 tisuće kuna.

Pripajanjem društva Global rent, Društvo je steklo gospodarsku cjelinu čiji dio su nekretnine u Stenjevcu, kat poslovnog prostora u Zagrebu, poslovni prostor u Koprivnici, trgovački centar u Čakovcu, poslovni prostor u Splitu, poslovni prostor u ulici Nikola Tomašića u zagrebu, prostor u Virovitici, poslovni prostor u Metkoviću te zemljište s nekretninom u roh-bau fazi u Planome. Efekt unosa ulaganja nekretnina pripajanjem iznosi 82.113 tisuća kuna za Društvo, od čega se 1.040 tisuća kuna odnosi na alokaciju transakcijske naknade za društvo Global rent d.o.o. temeljem izdavanja novih dionica po cijeni neovisnog procjenitelja. Na taj iznos je obračunata odgođena porezna obveza u visini 187 tisuća kuna.

Na razini Grupe efekt povećanja ulaganja u nekretnine pored ranije navedenih, odnosi se na zgradu u Rijeci neto knjigovodstvene vrijednosti 7.269 tisuća kuna, te zemljište u Samoboru u visini 8.920 tisuća kuna te 63 tisuće kuna priznatog prava korištenja imovne, odnosno dijela prostora u Rijeci.

Tijekom godine prodane su tri čestice zemljišta u Lovincu, prostor u Koprivnici, prostor u Virovitici te dva parking mjesta u Šibeniku.

Grupa je tijekom 2020. godine okončala potrebnu dokumentaciju i zaprimila je potvrde javnopravnih tijela za nadopune projekata Vile Orašac i Nova Nekretnine. Osim toga, Grupa je tijekom godine identificirala povećanu potražnju za navedenim projektima i aktivno provodi pregovore sa zainteresiranim kupcima. Temeljem navedenog, Grupa je angažirala neovisnog procjenitelja koji je utvrdio novu fer vrijednost predmetnih nekretnina poredbenim postupkom na 31.12.2020. Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka. Provedenom procjenom utvrđena je nova fer vrijednost nekretnina i ostvarena je dobit od ukidanja dijela vrijednosnih usklađenja iz prethodnih razdoblja do njihova nadoknativa iznosa, odnosno u ukupnom iznosu od 5.801 tisuća. Neto knjigovodstvena vrijednost predmetnih ulaganja u nekretnine na dan 31.12.2020. iznosi 14.033 tisuće kuna, a procijenjena fer vrijednost 14.916 tisuća kuna.

Procijenjena vrijednost ulaganja u nekretnine neto knjigovodstvene vrijednosti 152.773 tisuće kuna, iznosi 162.097 tisuća kuna. Od navedenog iznosa ostalih ulaganja u nekretnine, ukupno 48.393 tisuće kuna se odnosi na investicije u tijeku.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

	Stanovi Jadran d.d.			
	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.
	Udjel u kapitalu	Udjel u kapitalu	'000 kn	'000 kn
Nova Nekretnine d.o.o.	85,40%	85,40%	5.827	5.827
Vile Orašac d.o.o.	100,00%	100,00%	7.296	7.296
Primorske nekretnine d.o.o.	100,00%	100,00%	-	-
Hvar Hills Winery d.o.o.	75,00%	-	15	-
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	-	8.000	-
Hvar Hills d.o.o.	98,57%	-	7.856	-
			28.994	13.123

Društvo je steklo 100% udjela u ovisnom društvu Primorske nekretnine za cijenu od 2 EUR, ali uz preuzimanje duga koje je društvo Primorske nekretnine imalo prema svojoj matici u visini od 997.000 EUR. Društvo je tijekom 2021.g. u potpunosti otplatilo predmetnu obvezu i na taj način steklo 100% udjela u društvu Primorske nekretnine. Udjeli u ovisnim društvima Hvar hills d.o.o. i Samoborske vile stečeni su pripajanjem društva Global rent d.o.o.

Dodatno, u listopadu 2021. godine, društvo Primorske nekretnine steklo je 100% udjela u društvu Local market d.o.o.

17. FINANCIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	3.092	3.155	3.092	3.155
Dionice koje se vode po fer vrijednosti	6.953	3.828	6.953	3.828
	10.045	6.983	10.045	6.983

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

17. FINANCIJSKA IMOVINA KOJA SE MJERI KROZ DOBIT ILI GUBITAK (NASTAVAK)

Prikaz po vrsti ulaganja:

	31.12.2021.	31.12.2020.
	'000 kn	'000 kn
Dionice FMPS-R-A/Fima proprius	2.939	2.939
Vrijednosno usklađenje FMPS	136	194
Dionice INFS-R-A/Infosistem	47	47
Vrijednosno usklađenje INFS	(16)	(16)
Dionice SEM-R-A/Linijska nacionalna plovidba	42	42
Dionice VART-R-1/Varteks d.d.	47	47
Vrijednosno usklađenje VART	(30)	(25)
Dionice IFNK-R-A/Info poslovne nekretnine	35	-
Dionice DLKV-R-A/Dalekovod d.d.	0	-
JP ELEKTROPRIVREDA BIH DD SARAJEVO/JPESR	5.447	-
I.V. JP Elektropirvreda Sarajevo dionice	1.398	-
EGNSR - Energonova d.d. Sarajevo	-	3.246
I.V. dionice Energonova d.d	-	86
PRPFRK2-ZIF PROF-PLUS d.d. Sarajevo	-	508
I.V. dionice PROF PLUS	-	(96)
Ostalo	-	11
	10.045	6.983

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

18. POTRAŽIVANJA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Do 30 dana	678	6.875	599	6.879
Do 90 dana	69	25	53	29
Do 180 dana	2.851	57	2.885	62
Do 360 dana	16	235	49	246
Preko 360 dana	431	13	650	276
	4.045	7.205	4.236	7.492
Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja	(274)	-	(274)	-
Neto vrijednost potraživanja od kupaca	3.771	7.205	3.962	7.492

Sva potraživanja preko 360 dana se odnose na potraživanja od povezanih poduzetnika i u potpunosti je naplativo. Ispravak vrijednosti se odnosi na jedno nepovezано društvo nastalo u pripojenom društvu Global rent d.o.o.

19. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Potraživanja od države	363	227	109	84
Potraživanja od zaposlenika	22	-	-	-
Ostala potraživanja	5.680	20	5.464	20
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	206	160	201	160
	6.271	407	5.774	264

Ostala potraživanja u glavnini se odnose na potraživanja po ugovorima za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi i rok dospjeća je manji od 12 mjeseci.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. POTRAŽIVANJA PO DANIM ZAJMOVIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Dugotrajni dani zajmovi	-	1.795	-	1.795
	<u>-</u>	<u>1.795</u>	<u>-</u>	<u>1.795</u>
Kratkotrajni dani zajmovi	1.493	26.314	16.522	26.558
Potraživanja za kamate	41	632	164	639
	<u>1.534</u>	<u>26.946</u>	<u>16.686</u>	<u>27.197</u>

Dani zajmovi su dani povezanim/ovisnim društvima i nepovezanim društvima. Kamatne stope iznose do 5,5% (2020. do 6%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev).

21. ZALIHE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Sirovine i materijali	126	-	-	-
Nedovršeni proizvodi i poluproizvodi	2.991	-	-	-
Gotovi proizvodi	453	-	-	-
Trgovačka roba	58	-	-	-
	<u>3.628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Društva Hvar hills d.o.o i Hvar hills winery d.o.o. obavljaju djelatnost proizvodnje vina i trgovinom. Na dan 31. prosinca 2021. nije bilo neubranih plodova koji bi se vodili po fer vrijednosti.

22. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Novac na žiro računu	17.669	59	17.271	58
Novac u blagajni	13	4	4	4
	<u>17.682</u>	<u>63</u>	<u>17.275</u>	<u>62</u>

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2021. godine temeljni kapital iznosi 147.302.000 kuna (na dan 31. prosinca 2020. godine: 76.248.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:

	31.12.2021.		31.12.2020.	
	Iznos udjela '000 kn	Udio %	Iznos udjela '000 kn	Udio %
Jadran kapital d.d.	59.399	40,32	45.908	60,21
PBZ CO OMF - B	37.380	25,38	20.000	26,23
Punta Cesarica d.d.	18.149	12,32	-	-
Cubus forma d.o.o.	5.167	3,51	-	-
Agram life osiguranje d.d.	5.000	3,39	5.000	6,56
Fond za financiranje razgradnje NEK	5.000	3,39	5.000	6,56
Adriatic osiguranje d.d.	4.388	2,98	-	-
SZAIF d.d.	4.000	2,72	-	-
COFISI S.A.	2.693	1,83	-	-
Agram invest d.d.	1.929	1,31	-	-
Euroherc osiguranje d.d.	1.097	0,74	-	-
PBZ CO OMF - A	840	0,57	340	0,44
Mali dioničari	2.259	1,54	-	-
	147.301	100,00	76.248	100,00

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	1.300	1.334	309	1.218
	1.300	1.334	3089	1.218

25. OBVEZE ZA PRIMLJENE ZAJMOVE

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Dugoročni zajmovi				
Dugoročne obveze prema bankama	34.707	15.236	34.707	15.236
	34.707	15.236	34.707	15.236
Kratkoročni zajmovi				
Kratkoročne obveze prema bankama	3.294	4.737	3.294	4.737
Ostale kratkoročne obveze za pozajmice	1.237	418	70	418
Obveze za kamate	106	197	105	197
	4.637	5.352	3.469	5.352

Primljeni krediti banaka dospijevaju od 2028. godine do 2035. godine uz kamatnu stopu od 0% - 5% (2019.: 1,40% - 3,90%).

Pozajmice nefinancijskih društava dospijevaju do 12 mjeseci od datuma bilance i nose kamatnu stopu 0% do 3,00%

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. OSTALE OBVEZE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze za primljene predujmove	275	-	275	-
Obveze prema zaposlenicima	204	67	77	67
Obveze za porez na dobit	-	115	-	-
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	738	627	15	626
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	352	14	449	14
Ostale kratkoročne obveze	3.492	3.508	2.863	3.508
	5.061	4.331	3.679	4.215

Ostale kratkoročne obveze Društva najvećim dijelom se odnose na ugovore za reotkup dionica koje kotiraju na burzi u iznose 2.851 tisuću kuna (2020.: 3.508 tisuća kuna).

Pored navedenog, na razini Grupe dodatnih 594 tisuće kuna se odnosi na obveze iz predstečajne nagodbe društva Hvar hills d.o.o temeljem ugovora o otkupu duga.

27. 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	
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Jadran kapital d.d.	373	552	85	10
ZAIF Proprius d.d.	67	3	-	2
Capturis d.o.o.	46	5	64	171
Malojan d.o.o.	8	9	-	-
Punta cesarica d.o.o.	5	2	-	1
Strana ulaganja d.o.o.	2	-	-	-
Denis Štambuk	1	1	-	-
	502	572	149	184

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Jadran kapital d.d.	64	24.420	1.352	13
Denis Štambuk	30	30	-	-
ZAIF Proprius d.d.	3	2	-	2
Capturis d.o.o.	1	-	12	359
Malojan d.o.o.	-	53	-	-
Punta cesarica d.o.o.	-	1	5	1
	98	24.506	1.369	375

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

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

	Prihodi		Rashodi	
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Jadran kapital d.d.	373	552	17	10
Hvar Hills d.o.o.	198	94	44	13
ZAIF Proprius d.d.	67	-	-	-
Capturis d.o.o.	46	5	64	171
Primorske nekretnine d.o.o.	22	-	-	-
Hvar hills winery d.o.o.	16	-	-	-
Vile Orašac d.o.o.	14	15	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	10	9	-	-
Malojan d.o.o.	8	9	-	-
Samoborske vile d.o.o.	8	8	3	-
Punta cesarica d.o.o.	5	-	-	-
Strana ulaganja d.o.o.	2	-	-	-
Denis Štambuk	1	1	-	-
	770	693	128	194

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2021.	2020.	2021.	2020.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Primorske nekretnine d.o.o.	8.071	-	-	-
Hvar Hills d.o.o.	5.479	2.558	55	17
Hvar hills winery d.o.o.	1.112	-	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	439	266	-	-
Vile Orašac d.o.o.	432	272	-	-
Jadran kapital d.d.	62	24.420	11	13
Denis Štambuk	30	30	-	-
ZAIF Proprius d.d.	3	-	-	-
Capturis d.o.o.	1	-	12	359
Malojan d.o.o.	-	53	-	-
Samoborske vile d.o.o.	-	-	70	97
Punta cesarica d.o.o.	-	-	5	-
Strana ulaganja d.o.o.	-	-	-	-
	15.629	27.599	153	486

Naknade i primanja bivšim i trenutnim članovima Uprave i Nadzornog odbora na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom iznosu od 506 tisuća kuna (2020: 399 tisuća kuna).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA

Rizik industrije

Izdavatelj je prisutan i posluje na tržištima vezanim uz projektiranje, izgradnju te davanja u najam stambenih i komercijalnih nekretnina, kao i razvoja investicijskih projekata vezanih uz nekretnine. Također, Izdavatelj obavlja djelatnost usluga pružanja smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića (usluge vezane uz turističku potrošnju). Dugoročan plan Uprave društva stanovi Jadran d.d. je da Društvo stavi sve nekretnine u funkciju te od njih ostvaruje prihode od najma. Temeljem navedenog plana, društvo stanovi Jadran d.d. bi poslovanje ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja prenijelo na tvrtke koje su najmoprimci navedenih nekretnina ugostiteljskog i hotelijerskog sadržaja, dok bi Društvo ostvarivalo prihode od fiksnog i varijabilnog zakupa.

Da bi efikasno upravljao tržišnim rizikom, odgovorne osobe Izdavatelja će osobitu pozornost staviti na:

- analizu rizika,
- praćenje rizika,
- izvještavanje uprave i ostalih odgovornih osoba Izdavatelja o rizicima,
- sudjelovanje u izradi, primjeni i nadzoru nad funkcioniranjem metoda i modela za upravljanje rizicima

Upravljanje rizikom se može odvijati na nekoliko različitih načina poput izbjegavanja, smanjivanja, preuzimanja, udruživanja i pomicanja rizika. Izdavatelj će u redovitom poslovanju nastojati izbjeći sve vrste rizika, a ukoliko dođe do njihove materijalizacije, nastojat će ih smanjiti. Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj bilježi u posljednjih pet godina 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, posebice od strane inozemnih državljana s prostora EU, ali i iz drugih dijelova svijeta. Inozemni državljani posljednjih godina traže ekskluzivne nekretnine uz obalu poput onih koje Izdavatelj ima namjeru ponuditi tržištu za prodaju, odnosno kratkoročni i dugoročni najam. Izdavatelj smatra da na tržištu vlada nestašica upravo takvih nekretnina (višeg i visokog cjenovnog ranga i opremljenosti), čime se opravdava fokus i namjera Izdavatelja da se u svojoj djelatnosti usredotoči upravo na taj tržišni segment poslovanja. Odgovorne osobe Izdavatelja, temeljem dosadašnjeg iskustva i saznanja, smatraju da trenutni gospodarski oporavak i rast turističke potrošnje, djeluju pogodno na razvoj nekretninskih projekata kakve planira ili trenutno gradi Izdavatelj. Također, obzirom da poslovanje na tržištu nekretnina uobičajeno obilježavaju dugoročni trendovi koji se ogledaju ponajviše u dugim ciklusima kretanja cijena nekretnina bez značajnijih korekcija, odgovorne osobe Izdavatelja smatraju da je RH tek u ranoj fazi pozitivnog ciklusa dugoročnog rasta cijena nekretnina te da u trenutnoj situaciji ne treba poduzimati nikakve posebne mjere za umanjeње tržišnih rizika jer trenutna razina i procjena kretanja cijena nekretnina na prostorima na kojima Izdavatelj gradi, ili planira graditi, podržava profitabilno poslovanje i ostvarivanje zarade. Ukoliko dođe do određenih tržišnih poremećaja, Izdavatelj će pojačanim marketinškim i prodajnim aktivnostima smanjiti proporciju izgrađenih nekretnina u imovini i istodobno pojačati likvidnost društva.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik industrije

Od ulaska u Europsku Uniju cijena na tržištu nekretnina je formirana uglavnom zbog manjka ponude nekretnina za dnevni najam na tržištu te viška potražnje iz ekonomski moćnijih zapadnih država. Upravo zbog manjka nekretnina za dnevni najam i sve većih postignutih cijena, veliki broj nekretnina prenamijenjen je iz rezidencijalnih u komercijalne što je smanjilo i ponudu rezidencijalnih nekretnina te povećalo cijene. Zbog ograničenja kretanja i obavljanja poslovnih djelatnosti uslijed pandemije COVID-19, vjerojatno je da će doći do određene korekcije cijene nekretnina uslijed smanjene potražnje. Izdavatelj ocjenjuje da najvažniji rizik vezan uz turizam odnosno generiranje turističke potrošnje predstavlja sezonalnost. Tržišni rizik turizma vezan uz sezonalnost turističke potrošnje, Izdavatelj će nastojati umanjiti kroz uravnoteženje i vremensko razgraničenje turističke potrošnje tijekom kalendarske godine.

Turizam je u Republici Hrvatskoj jedna od važnijih gospodarskih grana s procijenjenim udjelom od oko 20% u BDP-u, koja već dulji niz godina putem povećanja turističke potrošnje ostvaruje rast u usporedbi s regionalnim konkurentima na prostoru Mediterana. Pritom su glavni generatori rasta turističke potrošnje u dugome roku, pružanje usluga smještaja te ugostiteljskih usluga pripreme hrane i pića. Izdavatelj smatra da će se takav trend i ubuduće nastaviti, iako moguće s nižim stopama rasta uz dalje prisutan problem sezonalnosti turističke potrošnje. Od ulaska Republike Hrvatske u EU, Republika Hrvatska se prometnula u jednu od traženijih turističkih regija na prostoru sjevernog Mediterana. Izdavatelj smatra da turizam kao vrlo specifična gospodarska grana koja 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.

Pandemija virusa COVID-19 predstavlja u kratkom roku najveći rizik turističke grane gospodarstva, obzirom na veliki negativan utjecaj na globalno turističko poslovanje te poslovanje samog Izdavatelja u tekućoj godini, a potencijalno i u godinama koje slijede. Mjere donesene u svrhu suzbijanja širenja virusa poput zatvaranje granica, zabrane rada ugostiteljskih objekata, obveznih mjera samoizolacije uvelike mogu utjecati na financijski položaj Izdavatelja te na investicijski ciklus koji slijedi. Obzirom na navedeno, jedan od glavnih strateških smjerova Izdavatelja je diverzifikaciji portfelja u cilju smanjenja ovisnosti o jednoj industriji.

Kreditni rizik

Kreditni rizik jest rizik nepodmirenja obveza dužnika prema Izdavatelju, odnosno mogućnost da se dana sredstva neće pravodobno ili u potpunosti vratiti ili vratiti planiranom dinamikom. Izdavatelj uobičajeno ne kreditira kooperante koji mu izvode radove. Prilikom gradnje, sva plaćanja se vrše prema ispostavljenim obračunskim situacijama za izvršene radove u prethodnom mjesecu, te su svi sklopljeni ugovori o izvođenju radova, osigurani bankarskim garancijama ili zadužnicama Izvođača. Također, Izdavatelj ne kreditira ni najmoprimce, a svi su najmovi osigurani dodatnim instrumentima osiguranja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

Izdavatelj nastoji poslovati isključivo s kreditno sposobnim stranama te pritom nastoji pribaviti odgovarajuće instrumente osiguranja kako bi ublažio rizik financijskog gubitka zbog neplaćanja. Izdavatelj na osnovu svih javno te putem posebnih servisa dostupnih informacija, redovito ocjenjuje kreditnu sposobnost svih svojih kupaca i poslovnih partnera na kontinuiranoj osnovi. Izdavatelj kontinuirano prati i svoju izloženost prema svim ugovornim stranama s kojima posluje, kao i njihovu kreditnu sposobnost. Kreditnom izloženosti se upravlja i provođenjem povremenih testova i analiza kako bi se na vrijeme identificirali rizici u poslovanju s kupcima i dobavljačima. Namjera je Izdavatelja da u tijeku redovitog poslovanja odobrava pozajmice povezanim društvima, s ciljem razvoja nekretninskih projekata, no pritom će se odgovorne osobe izdavatelja voditi načelom dobrog gospodarstvenika odnosno brinuti o interesima dioničara, a koji se osobito odnose na propisanu obaviještenost o svim bitnim informacijama. O svim transakcijama dioničari će biti obavješteni u sklopu redovitih financijskih izvještaja odnosno prema propisanom zakonodavnom i regulatornom režimu.

Rizik za planirane investicije

Dugoročna strategija Izdavatelja jest akvizicija komercijalno isplativih nekretnina i društava s potencijalom rasta s ciljem širenja poslovanja i stvaranja adekvatne osnove za buduće profitabilno poslovanje Izdavatelja. Provedba takve strategije ovisit će o pojavnosti poslovnih prilika te uvjeta financiranja na tržištu. Izdavatelj trenutno upravlja dovoljnim financijskim i operativnim resursima kako bi u što kraćem roku integrirao pojedinu akviziciju u svoje poslovanje te njome uspješno upravljao ili je razvio do njezine komercijalne eksploatacije. Obzirom na financijski položaj Izdavatelja, moguće je očekivati i veće akvizicije u portfelj projekata/nekretnina Izdavatelja što može utjecati na povećanje troškovnog opterećenja u kratkom roku dok se ne uspostavi optimalni omjer financiranja pojedinog projekta odnosno njegovoj većoj gospodarskoj iskoristivosti. Prije bilo koje investicije, Izdavatelj će nastojati procijeniti sve potencijalne rizike, kako bi se sve vrste rizika minimizirale, a akvizicija provela u skladu sa planom i dostupnim mogućnostima financiranja.

Potrebno je svakako naglasiti da unatoč sveobuhvatnom planiranju i pripremi za pojedinu akviziciju ili preuzimanje projekta, od plana, preko izgradnje, pa do upravljanja nekretninom, postoji rizik neuspješnog ishoda dozvola za gradnju, odobrenja tehničkih uvjeta, provedbe propisa o zaštiti na radu i sigurnosti zaposlenika, kao i ostalih rizika, što se može neposredno odraziti na uspješnost realizacije investicije u planiranim ili zadanim rokovima.

Upravljanje financijskim rizikom

Društvo i Grupa su izloženi međunarodnom tržištu i djelomično se financiraju putem kredita denominiranih u stranoj valuti. Najvažniji rizici uključuju tržišne rizike (promjena valutnog tečaja i kamatnih stopa), kreditni rizik i rizik likvidnosti.

Društvo i Grupa nisu koristili derivativne (izvedene) instrumente za upravljanje rizicima.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje kreditnim rizikom

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

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021.	31.12.2020.	31.12.2021.	31.12.2020.
	'000kn	'000kn	'000kn	'000kn
Potraživanja od kupaca do 30 dana	678	6.875	599	6.879
Potraživanja od kupaca do 90 dana	69	25	53	29
Potraživanja od kupaca do 180 dana	2.852	57	2.885	62
Potraživanja od kupaca do 360 dana	16	235	49	246
Potraživanja od kupaca preko 360 dana	431	13	650	276
Potraživanja za dane zajmove i kamate	1.534	28.741	16.686	28.992
Ispravak vrijednosti	(274)	-	(274)	-
Neto potraživanje	5.306	35.946	20.648	36.484

Društvo smatra da na 31. prosinca 2021. godine pored provedenih ispravak vrijednosti, nema nenaplativih potraživanja. Sva neispravljena potraživanja preko 360 dana se odnose na potraživanja od povezanih poduzetnika.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom kapitala

Odnos neto duga i kapitala

Koeficijent financiranja Društva i 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.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
Dug (dugoročni i kratkoročni zajmovi)	39.344	20.588	38.176	20.588
Novac i novčani ekvivalenti	(17.682)	(63)	(17.275)	(62)
Neto dug	21.662	20.525	20.901	20.526
Glavnica	174.395	82.142	173.802	81.858
Omjer duga i glavnice	12,42%	24,99%	12,03%	25,08%

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kategorije financijskih instrumenata

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn	31.12.2021. '000 kn	31.12.2020. '000 kn
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	17.682	63	17.275	62
Dani depoziti	209	151	209	151
Dani zajmovi	1.534	28.741	16.686	28.992
Vrijednosni papiri	10.045	6.983	10.045	6.983
Potraživanja od kupaca	3.771	7.205	3.962	7.492
Ostala potraživanja	6.271	407	5.774	264
	39.512	43.550	53.951	43.944
Financijske obveze				
Obveze po kreditima	39.344	20.588	38.176	20.588
Obveze prema dobavljačima	1.300	1.334	309	1.218
Ostale obveze	5.061	4.331	3.679	4.215
	45.705	26.253	42.164	26.021

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Funkcionalna valuta Društva je kuna, a 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	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
HRK	32.206	31.981	17.687	20.240
EUR	73	74	28.018	6.013
BAM	7.233	11.495	-	-
HRK	39.512	43.550	45.705	26.253

Kupnjom dionica društava sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, Grupa je postala dijelom izložena promjeni tečaja BAM/HRK.

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

	Imovina		Obveze	
	2021. '000 kn	2020. '000 kn	2021. '000 kn	2020. '000 kn
HRK	39.063	32.375	19.426	20.008
EUR	7.655	74	22.738	6.013
BAM	7.233	11.495	-	-
HRK	53.951	43.944	42.164	26.021

Sljedeća tablica prikazuje učinak osjetljivosti bilančnih pozicija na moguće promjene tečaja eura i konvertibilne marke na dobit Društva i Grupe prije oporezivanja, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne.

		Grupa		Društvo	
		EUR '000 kn	BAM '000 kn	EUR '000 kn	BAM '000 kn
2021.	1,00%	(279)	72	(151)	72
	-1,00%	279	(72)	151	(72)
2020.	1,00%	(59)	115	(59)	115
	-1,00%	59	0	59	(115)

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. 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.

Sljedeća tablica prikazuje osjetljivost Društva na promjene kamatnih stopa, uz pretpostavku da su sve ostale varijable konstantne, na dobit prije oporezivanja.

	Povećanje/Smanjenje varijabilne kamatne stope (u postotku)	Efekt na promjenu dobitka prije oporezivanja '000 kn
2021.		
HRK	1,00%	(163)
HRK	-1,00%	163
2020.		
HRK	1,00%	78
HRK	-1,00%	(78)

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 dospjeća potraživanja i obveza.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Analiza rizika likvidnosti

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

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do	Od 1	Preko 5	Ukupno
		mjeseca	12 mjeseci	godine do 5 godina	godina	
31. prosinca 2021.						
godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.300	-	-	-	1.300
Ostale obveze (kamatonosne)	3,00%	-	2.750	-	-	2.750
Ostale obveze (beskamatne)		2.311	-	-	-	2.311
Obveze temeljem zajma	1,60%	84	4.447	15.614	19.093	39.238
		3.695	7.197	15.614	19.093	45.599

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2020.						
godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.334	-	-	-	1.334
Ostale obveze (kamatnosne)	3,00%	-	3.500	-	-	3.500
Ostale obveze (beskamatne)		831	-	-	-	831
Obveze temeljem zajma	4,14%	722	4.433	5.575	9.661	20.391
		2.887	7.933	5.575	9.661	26.056

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

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2021.						
godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		309	-	-	-	309
Ostale obveze (kamatnosne)	3,00%	-	2.750	-	-	2.750
Ostale obveze (beskamatne)		929	-	-	-	929
Obveze temeljem zajma	2,30%	84	3.280	15.614	19.093	38.071
		1.322	6.030	15.614	19.093	42.059

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2020. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.218	-	-	-	1.218
Ostale obveze	3,00%	-	3.500	-	-	3.500
Ostale obveze (beskamatne)		715	-	-	-	715
Obveze temeljem zajma	4,14%	722	4.433	5.575	9.661	20.391
		2.655	7.933	5.575	9.661	25.824

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2021. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		1.086	-	-	-	1.086
Potraživanja od kupaca	4,00%	-	2.685	-	-	2.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		871	-	-	-	871
Ostala potraživanja	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	4,91%	-	1.410	-	-	1.410
Vrijednosni papiri		10.045	-	-	-	10.045
Novac i novčani ekvivalenti		17.682	-	-	-	17.682
		29.684	9.578	0	0	39.262

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2020. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		3.771	-	-	-	3.771
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	4,00%	-	3.435	-	-	3.435
Ostala potraživanja (beskamatna)		407	-	-	-	407
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	3,48%	-	26.231	1.795	-	28.026
Vrijednosni papiri		6.983	-	-	-	6.983
Novac i novčani ekvivalenti		63	-	-	-	63
		11.224	29.749	1.795	-	42.768

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
31. prosinca 2021. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		1.277	-	-	-	1.277
Potraživanja od kupaca (beskamatna)	4,00%	-	2.685	-	-	2.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		374	-	-	-	374
Ostala potraživanja (beskamatna)	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)	2,22%	-	16.439	-	-	16.439
Vrijednosni papiri		10.045	-	-	-	10.045
Novac i novčani ekvivalenti		17.275	-	-	-	17.275
		28.971	24.607	-	-	53.578

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1 mjeseca	Od 1 do 12 mjeseci	Od 1 godine do 5 godina	Preko 5 godina	Ukupno
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
31. prosinca 2020. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		4.057	-	-	-	4.057
Potraživanja od kupaca	4,00%	-	3.435	-	-	3.435
Ostala potraživanja (beskamatna)		264	-	-	-	264
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	3,48%	-	26.475	1.795	-	28.270
Vrijednosni papiri		6.983	-	-	-	6.983
Novac i novčani ekvivalenti		62	-	-	-	62
		11.366	29.993	1.795	0	43.154

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospijea 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 2021. te 31. prosinca 2020. 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).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2021.
Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Financijska imovina	9.937	108	-	10.045
				2020.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Financijska imovina	6.899	84	-	6.983
				2021.
Stanovi Jadran d.d.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Financijska imovina	9.937	108	-	10.045
				2020.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Financijska imovina	6.899	84	-	6.983

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

29. DOGAĐAJI NAKON IZVJEŠTAJNOG DATUMA

Društvo je tijekom 2022. godine nastavilo sa prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u novi model poslovanja te je prodana još jedna čestica zemljišta u Lovincu i u tijeku je prodaja prostora u Ilici te Svačićevoj ulici.

U 2022.g. i dalje se nastavila neizvjesnost u pogledu mjera prevencije koje su poduzete s ciljem zaustavljanja širenja i suzbijanja COVID-19 pandemije.

Dana 24. veljače 2022. godine, Rusija je započela invaziju velikih razmjera na Ukrajinu, što je označilo eskalaciju trenutnog rusko-ukrajinskog rata koji je započeo 2014. Društvo trenutno nije značajno izloženo poslovnim aktivnostima sa Ukrajinom i Rusijom

Nije moguće procijeniti budući vijek trajanja pandemije i stanja u Ukrajini, ali Grupa i Društvo aktivno prate situaciju i poduzimati će sve potrebne mjere s ciljem minimiziranja potencijalnih negativnih utjecaja u slučaju pogoršanja situacije.

Drugi značajnih događaja nakon datuma bilance nije bilo.

30. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 25. travnja 2022. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:

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

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

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2021.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

29. DOGAĐAJI NAKON IZVJEŠTAJNOG DATUMA

Društvo je tijekom 2022. godine nastavilo sa prodajom nekretnina koje se ne uklapaju u novi model poslovanja te je prodana još jedna čestica zemljišta u Lovincu i u tijeku je prodaja prostora u Ilici te Svačićevoj ulici.

U 2022.g. i dalje se nastavila neizvjesnost u pogledu mjera prevencije koje su poduzete s ciljem zaustavljanja širenja i suzbijanja COVID-19 pandemije.

Dana 24. veljače 2022. godine, Rusija je započela invaziju velikih razmjera na Ukrajinu, što je označilo eskalaciju trenutnog rusko-ukrajinskog rata koji je započeo 2014. Društvo trenutno nije značajno izloženo poslovnim aktivnostima sa Ukrajinom i Rusijom

Nije moguće procijeniti budući vijek trajanja pandemije i stanja u Ukrajini, ali Grupa i Društvo aktivno prate situaciju i poduzimati će sve potrebne mjere s ciljem minimiziranja potencijalnih negativnih utjecaja u slučaju pogoršanja situacije.

Drugih značajnih događaja nakon datuma bilance nije bilo.

30. ODOBRENJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje prikazane na stranicama odobrila je Uprava na dan 25. travnja 2022. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:


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


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