

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Godišnje izvješće za godinu završenu

31. prosinca 2022. 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	12-18
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe	19
Izveštaj o financijskom položaju Društva i Grupe	20
Izveštaj o promjenama vlasničke glavnice Društva i Grupe	21-22
Izveštaj o novčanim tokovima Društva i Grupe	23-24
Bilješke uz financijske izvještaje Društva i Grupe	25-76

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2022

STANOVI JADRAN D.D.

Stanovi Jadran d.d. ("Društvo") je u 2022. godini ostvarilo 9.447 tisuća kuna poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 80,60% veći zbog pripajanja društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine, pri čemu su tijekom cijele 2022. godine iskazani efekti poslovanja nekretnina iz portfelja društva Global rent d.o.o. Obzirom na značajne inflatorne pritiske, također je porasla cijena najma nekretnina koja se ugovorom vezuje uz indekse potrošačkih cijena. U 2022. godini Društvo je ostvarilo prodaju 2 prostora u Zagrebu te tri čestice zemljišta u Lovincu pri čemu je ostvarilo neto dobit u iznosu od 822 tisuće kuna (2021.: 175 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 2.534 tisuće kuna (2021.: 1.277 tisuća kuna gubitka) te od 788 tisuća kuna prihoda ostvarenih pripajanjem društva Primorske nekretnine d.o.o. i 536 tisuća kuna udjela u dobiti društva Vile Orašac d.o.o. koje je prodano krajem 2022. godine. Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.333 tisuće kuna, uz rast od 8,20% u odnosu na prethodnu godinu, a povećanje se u glavnini odnosi na prihode od kamata koji su u 2022. godini iznosili 1.273 tisuće kuna (2021.: 954 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 2022. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2021. godine.

Materijalni troškovi iznose 560 tisuća kuna te su za 6,67% manji u odnosu na prethodnu poslovnu godinu zbog korištenja ekonomija obujma i racionalizacije troškova. Tijekom 2022. godine ostvaren je rast troškova usluga od 11,12% koji su iznosili 1.898 tisuća kuna (2021.: 1.708 tisuća kuna). U ovim kategorijama troškova najznačajniji je bio rast troškova održavanja koji su u 2022. godini iznosili 696 tisuća kuna (2021.: 323 tisuće kuna) te rast troškova električne energije za 20,33%.

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine smanjili su se za 10,83%. Društvo je na kraju poslovne godine imalo 7 zaposlenih u odnosu na početak poslovne godine kada je u društvu radilo 10 osoba. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 9,64% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 12,86%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine smanjili za 17,83% i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata. Do datuma otvaranja hotela Armerun, Društvo je u 2021. godini kapitaliziralo 173 tisuće kuna kamate dok tijekom 2022. godine kamate nisu kapitalizirani obzirom da je finalizirana investicija u hotelu Armerun u prethodnoj godini. Društvo Global rent d.o.o. je pripojeno sredinom 2021. godine stoga su u 2022. godini vidljivi puni efekti troška kamata, međutim Društvo je već tijekom 2021. godine provelo reprogram kredita po povoljnijim kamatnim stopama.

Dobitak nakon oporezivanja iznosi 4.560 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Društvo ostvarilo gubitak nakon oporezivanja u iznosu 737 tisuća kuna pri čemu EBITDA umanjena za jednokratne efekte iznosi 5.342 tisuće kuna (2021.: 827 tisuća kuna).

Izvješće posloводства (nastavak)

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2022 (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. (NASTAVAK)

Ukupna aktiva za 0,67% je veća u odnosu na početak godine te iznosi 217.612 tisuće kuna. Dugotrajna imovina veća je za 716 tisuća kuna, odnosno 0,42% u odnosu na početak godine. Udjeli u ovisnim društvima smanjeni su najvećim dijelom zbog pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. te su ulaganja u nekretnine porasla za 14.492 tisuća kuna temeljem pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 12.614 tisuće kuna te je za 2.569 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine je provedeno dodatno uvećanje fer vrijednosti dionica koje kotiraju na Sarajevskoj burzi u iznosu od 2.618 tisuća kuna uz realizirani trošak pretvaranja dionica ZAIF Proprius d.d. u dionice Punta Cesarica d.d. zbog likvidacije fonda u iznosu od 70 tisuća kuna.

Kratkotrajna imovina iznosi 44.440 tisuća kuna i veća je za 1,70% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, značajan je pad novčanih sredstava koja su bila na visokoj razini krajem 2021. godine zbog provedene dokapitalizacije te porast vrijednosti ulaganja u obveznice u iznosu od 7.297 tisuća kuna te ostalih potraživanja za 7.813 tisuće kuna s osnove potraživanja od društva Vile Orašac d.o.o. s osnove smanjenja temeljnog kapitala.

Dugoročne obveze iznose 31.631 tisuću kuna (2021.: 34.894 tisuća kuna) i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama te na odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 752 tisuće kuna. Povećanje odgođene porezne obveze za 565 tisuća kuna odnosi se na efekte pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. Kratkoročne obveze iznose 7.619 tisuća kuna (2021.: 7.457 tisuća kuna), od čega se najveći dio u iznosu od 4.164 tisuće kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija (2021.: 3.294 tisuće kuna) te 1.918 tisuća kuna na obveze za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi (2021.: 2.851 tisuća kuna).

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2022 (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva ("Grupa") u 2022. godini ostvarili su 23.592 tisuće kuna poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 277,05% veći zbog stjecanja kontrole nad društvima Maxilari d.o.o. i West Vision d.o.o. u lipnju 2022. godine te pripajanja društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine, pri čemu su tijekom cijele 2022. godine iskazani efekti poslovanja nekretnina iz portfelja 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 2.534 tisuće kuna (2021.: 1.277 tisuća kuna gubitka) te od 285 tisuća kuna prihoda ostvarenih stjecanjem kontrole nad društvom West Vision d.o.o. i 335 tisuća kuna dobiti od gubitka kontrole nad društvom Vile Orašac d.o.o. krajem 2022. godine. Grupa je ostvarila 1.270 tisuća kuna prihoda od konačnog vrednovanja efekta stjecanja kontrole u razdoblju od 12 mjeseci od datuma stjecanja kontrole nad društvom Primorske nekretnine d.o.o., odnosno nekretnine ne u Rijeci za koju je napravljena procjena tržišne vrijednosti od strane neovisnog procjenitelja. Financijski prihodi u ovoj godini iznose 1.008 tisuća kuna, uz pad od 3,72% u odnosu na prethodnu godinu, a smanjenje se u glavnini odnosi na prihode od kamata koji su u 2022. godini iznosili 953 tisuće kuna (2021.: 798 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 2022. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje 2021. godine.

Materijalni troškovi iznose 8.063 tisuća kuna te su za 771,68% veći u odnosu na prethodnu poslovnu godinu najvećim dijelom zbog stjecanja kontrole nad društvima Maxilari d.o.o. i West Vision d.o.o. u lipnju tekuće godine te stjecanja kontrole nad društvom Hvar Hills d.o.o. i pripajanja društva Gobal rent d.o.o. u lipnju prethodne godine. Tijekom 2022. godine ostvaren je rast troškova usluga od 120,33% koji su iznosili 4.942 tisuće kuna (2021.: 2.243 tisuća kuna). Najznačajniji je bio rast troškova sirovina i materijala koji su iznosili 7.149 tisuća kuna (2021.: 561 tisuću kuna), troška održavanja koji su iznosili 1.059 tisuća kuna (2021.: 460 tisuća kuna) te rast troškova električne energije za 172,40%.

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali su se za 240,44%. Grupa je na kraju poslovne godine imala 55 zaposlenih u odnosu na početak poslovne godine kada je u Grupi radilo 14 osoba. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 14,97% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 11,92%.

Financijski rashodi su se u odnosu na isto razdoblje prethodne godine smanjili za 19,45% i najvećim dijelom se odnose na troškove kamata. Do datuma otvaranja hotela Armerun, Grupa je u 2021. godini kapitalizirala 173 tisuće kuna kamata dok tijekom 2022. godine kamate nisu kapitalizirani obzirom da je finalizirana investicija u hotelu Armerun u prethodnoj godini. Društvo Global rent d.o.o. je pripojeno sredinom 2021. godine stoga su u 2022. godini vidljivi puni efekti troška kamata, međutim Grupa je već tijekom 2021. godine provela reprogram kredita po povoljnijim kamatnim stopama.

Dobitak nakon oporezivanja iznosi 2.940 tisuća kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine Grupa ostvarila gubitak nakon oporezivanja u iznosu 1.071 tisuću kuna pri čemu EBITDA umanjena za jednokratne efekte iznosi 5.028 tisuća kuna (2021.:1.004 tisuće kuna).

Izvješće posloводства (nastavak)

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2022 (NASTAVAK)

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

Ukupna aktiva za 1,22% je veća u odnosu na početak godine te iznosi 222.994 tisuće kuna. Dugotrajna imovina manja je za 4.412 tisuće kuna, odnosno 2,35% u odnosu na početak godine najveći dijelom zbog gubitka kontrole nad društvom Vile Orašac d.o.o. te prodaje ulaganja u nekretnine na lokaciji Donje Obuljeno. Grupa je tijekom 2022. godine iskazala goodwill u iznosu od 912 tisuća kuna temeljem stjecanja kontrole nad društvom Maxilari d.o.o. Grupa je ostvarila 1.270 tisuća kuna prihoda od konačnog vrednovanja efekta stjecanja kontrole u razdoblju od 12 mjeseci od datuma stjecanja kontrole nad društvom Primorske nekretnine d.o.o., odnosno nekretnine ne u Rijeci za koju je napravljena procjena tržišne vrijednosti od strane neovisnog procjenitelja.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 12.614 tisuće kuna te je za 2.569 tisuća kuna veća u odnosu na početak godine. Naime, tijekom godine je provedeno dodatno uvećanje fer vrijednosti dionica koje kotiraju na Sarajevskoj burzi u iznosu od 2.618 tisuća kuna uz realizirani trošak pretvaranja dionica ZAIF Proprius d.d. u dionice Punta Cesarica d.d. zbog likvidacije fonda u iznosu od 70 tisuća kuna.

Kratkotrajna imovina iznosi 39.983 tisuće kuna i veća je za 21,58% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, značajan je pad novčanih sredstava koja su bila na visokoj razini krajem 2021. godine zbog provedene dokapitalizacije te porast vrijednosti ulaganja u obveznice u iznosu od 7.297 tisuća kuna te ostalih potraživanja za 7.812 tisuća kuna s osnove potraživanja od društva Vile Orašac d.o.o. s osnove smanjenja temeljnog kapitala.

Dugoročne obveze iznose 31.781 tisuću kuna (2021.: 34.923 tisuće kuna) i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama te na odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 752 tisuće kuna i obveze po dugoročnim najmovima u iznosu od 15 tisuća kuna. Povećanje odgođene porezne obveze za 565 tisuća kuna odnosi se na efekte pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. Kratkoročne obveze iznose 14.192 tisuće kuna (2021.: 10.998 tisuća kuna), od čega se najveći dio u iznosu od 4.164 tisuće kuna odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija (2021.: 3.294 tisuća kuna), ukupno 2.192 tisuće kuna se odnosi na obveze za pozajmice prema ostalim pravnim osobama (2021.: 1.237 tisuća kuna) te 1.918 tisuća kuna na obveze za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi (2021.: 2.851 tisuća kuna).

Izvešće posloводства (nastavak)

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2022 (NASTAVAK)

Tijekom 2022. godine nastavilo se popuštanje restriktivnih mjera povezanih sa COVID-19 pandemijom, ali i dalje bez bitnijeg utjecaja na poslovanje Društva i Grupe. Rezultati poslovanja Društva u 2022. godini iskazani su kako slijedi:



Prihodi

9.519 tisuća HRK



Materijalni troškovi

2.458 tisuća HRK



Troškovi zaposlenih

832 tisuće HRK



Dobit razdoblja

4.560 tisuća HRK



Aktiva

217.612 tisuće HRK



Obveze

39.250 tisuća HRK

Grupa je sastavljena od sljedećih društava: Stanovi Jadran d.d. (matICA), Nova nekretnine d.o.o. (85,40%), Local market d.o.o. (100%), Maxilari d.o.o. (70%), West Vision d.o.o. (76%), Hvar hills Winery d.o.o. (75%), Samoborske vile d.o.o. (94,07%), Hvar hills d.o.o. (98,86%). Rezultati Grupe u 2022. godini iskazani su kako slijedi:



Prihodi

23.885 tisuća HRK



Materijalni troškovi

13.005 tisuća HRK



Troškovi zaposlenih

3.721 tisuću HRK



Dobit razdoblja

2.940 tisuća HRK



Aktiva

222.994 tisuće HRK



Obveze

45.973 tisuće HRK

Izvešće posloводства (nastavak)

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

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) tijekom 2022. godine nastavilo je s optimizacijom portfelja te operacionalizacijom imovine. Tako je ishodovana pravomoćna građevinska dozvola za hotel Armerun u Rijeci. Plan je isti projekt financirati dijelom iz vlastitih sredstava te dijelom iz programa nacionalnog oporavka i otpornosti što je glavni razlog pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. Društvu.

Dodatno, tijekom 2022. godine ishođene su pravomoćne građevinske dozvole za 3 vile i pristupni put za projekt u Mokošici, Dubrovnik te su iste nekretnine s dozvolama prodane društvu Vile Orašac d.o.o. Krajem 2022. godine prodano je 100,00% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. privatnoj osobi koja će izgraditi prema projektu 3 vile u Mokošici i 4 vile u Orašcu. Stanovi Jadran d.d. odnosno ovisno društvo Nova Nekretnine d.o.o. će po izgradnji kupiti po jednu vilu čime će se kompenzirati dug za prodaju nekretnina i udjela Vile Orašac d.o.o. Do dana pisanja izvještaja je izvršeno i spajanje parcela u Lovincu što je prvi uvjet prije parcelacije kako bi se to zemljište moglo privesti svrsi i unovčiti.

Preuzimanjem udjela u društvima West Vision d.o.o. i Maxilari d.o.o. Grupa je povećala prihode što je vidljivo u konsolidiranim izvještajima. Društvo West Vision d.o.o. upravlja restoranom Bronzin u Šibeniku i ujedno je zakupoprimac poslovnog prostora u vlasništvu ovog društva, dok društvo Maxilari d.o.o. upravlja hotelom Armerun u Šibeniku te je također zakupoprimac ovog društva. Od početka 2023. godine preuzeto je i operativno vođenje društva Maxilari d.o.o. U 2023. godini očekuje se dobitak potpora za hotel Armerun u Rijeci i početak rekonstrukcije, prodaja dijela neoperativnih nekretnina te akvizicija jedne manje nekretnine u Šibeniku.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Cilj Društva je diverzificirati portfelj, 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

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.

Izvešće posloводства (nastavak)

VI. OVISNA DRUŠTVA

Ovisna društva Stanova Jadran d.d. su Nova nekretnine d.o.o. (85,40%), Local market d.o.o. (100%), Maxilari d.o.o. (70%), West Vision d.o.o. (76%), Hvar hills Winery d.o.o. (75%), Samoborske vile d.o.o. (94,07%) i Hvar hills d.o.o. (98,86%).


VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

Od značajnijih financijskih 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. te vrijednosne papire društva JP Elektroprivreda BIH d.d. Sarajevo i JP Elektroprivreda Mostar uvrštene na Sarajevskoj burzi. Obzirom na navedeno, od značaja za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja i Matice u odnosu na svoja ovisna društva, može se zaključiti da upravo poslovni udjeli koje ovo Društvo drži u njegovim ovisnim društvima čine značajan dio osnove za procjenu financijskog položaja i uspješnosti poslovanja ovog Društva kao Izdavatelja.

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

Grupa/Društvo je izloženo osnovnim rizicima poslovanja od kojih su financijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja Grupe/Društva u bilješci 28 ovog izvještaja. 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 financijskim, praćenjem i usklađivanjem sa značajnim propisima i putem unutarnje kontrole koja se vrši praćenjem poslovanja u svim organizacijskim jedinicama kroz aktivnosti društva te posebno kontrole pomoćnih usluga.

Za i u ime Uprave,


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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



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

26. travnja 2023. godine

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 Zakonu 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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT

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

26. travnja 2023. godine

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, 47/20, 114/22 i 18/23), Uprava trgovačkoga društva Stanovi Jadran d.d., Split, Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715 (dalje u tekstu: Društvo), dana 26. travnja 2023. 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 2023. 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 2022. 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 izvješćivanje 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 2022. 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

Tijekom 2022. godine nije bilo promjena u sastavu nadzornog odbora.

Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (nastavak)

Glavna Skupština 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 Statuom 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 2022. godinu.

Za i u ime Uprave,

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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



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

26. travnja 2023. godine

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Stanovi Jadran d.d., Split

Izvješće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d., Kralja Zvonimira 14/IX, Split („Društvo“) i njegovih ovisnih društava („Grupa“), koji obuhvaćaju nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2022., nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima i nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o promjenama vlasničke glavnice za tada završenu godinu te Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2022. godine, njihovu financijsku uspješnost i njihove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenima od strane 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 *Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim Kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti koji je izdao Odbor za međunarodne standarde etike za računovođe („IESBA Kodeks“), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom. Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ključna revizijska pitanja

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

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)
Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)
Ključna revizijska pitanja (nastavak)

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

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Ulaganja u nekretnine</p> <p>Društvo i Grupa na dan 31. prosinca 2022. godine u Izveštaju o financijskom položaju imaju iskazana ulaganja u nekretnine u iznosu od 128.071 tisuću kuna odnosno 140.513 tisuća 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. 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>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.</p> <p>Obzirom da definiranje vrijednosti ulaganja u nekretnine na svaki izvještajni datum zahtijeva provedbu odgovarajuće metodologije i modela vrednovanja te je u određenoj mjeri ovisno o prosudbama Uprave i angažiranih nezavisnih procjenitelja, zaključili smo kako vrijednost ulaganja u nekretnine treba biti ključno revizijsko pitanje tijekom naše revizije godišnjih nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2022. godine.</p> <p>Vidjeti bilješke 3. i 15. uz 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.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključene u Godišnje izvješće, ali ne uključuju nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje i naše Izvešće neovisnog revizora o njima. Naše mišljenje o nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

U vezi s našom revizijom nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane.

U pogledu Izvešća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvešće posloводства sastavljeno u skladu s člancima 21. i 24.a Zakona o računovodstvu i sadrži li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja podatke iz članka 22. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvešću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim nekonsolidiranim i konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priloženo Izvešće posloводства sastavljeno u skladu sa člancima 21. i 24.a Zakona o računovodstvu; te
3. priložena Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u članku 22. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i Grupe te njihovog okruženja stečenog u okviru revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvešću posloводства i Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji istinito i fer prikazuju u skladu s MSFI i za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, Uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva i Grupe da nastave s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako Uprava ili namjerava likvidirati Društvo ili Grupi 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 ustanovilo Društvo.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvjeshće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja

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

- prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza 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, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola 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 vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem Izvjeshću neovisnog revizora na povezane objave u 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 Izvjeshća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa prekinu s vremenski neograničenim poslovanjem.

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani i konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- pribavljamo dostatne i primjerene revizijske dokaze u vezi s financijskim informacijama subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar Grupe kako bi izrazili mišljenje o tim konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvješće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

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

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 etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim kako bi se uklonile prijetnje neovisnosti, te 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 nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja.

Mi opisujemo ta pitanja u našem Izvješću 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 Izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice priopćavanja nadmašile dobrobit javnog interesa od takvog priopćavanja.

Izvješće o ostalim zakonskim i regulatornim zahtjevima

Na dan 10. lipnja 2022. godine imenovala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja za 2022. godinu.

Na datum ovog izvješća neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva i Grupe od revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja za 2021. godinu do revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2022. godinu što ukupno iznosi dvije godine.

U reviziji nekonsolidiranih financijskih izvještaja Društva za 2022. godinu odredili smo značajnost za nekonsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 3.000 tisuća kuna, što predstavlja približno 1,4% ukupne imovine na dan 31. prosinca 2022. godine. U reviziji konsolidiranih financijskih izvještaja Grupe za 2022. godinu odredili smo značajnost za konsolidirane financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 3.122 tisuće kuna, što predstavlja približno 1,4% ukupne imovine na dan 31. prosinca 2022. godine.

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 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 nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja za 2022. godinu i datuma ovog Izvješća nismo Društvu i njegovim društvima koja su pod njegovom kontrolom pružili zabranjene nerevizorske 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 NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvješće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)

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 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, 83/21 i 151/22) primjenom zahtjeva Delegirane uredbe (EU) 2018/815 kojom se za izdavatelje 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-2022-12-31-hr*, u svim značajnim odrednicama 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

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:

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja (nastavak)**

Izvešće 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. (nastavak)

Obavljeni postupci (nastavak)

- financijski izvještaji, koji su uključeni u nekonsolidirano i konsolidirano godišnje izvješće, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u nekonsolidiranim i konsolidiranim 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.

Zaključak

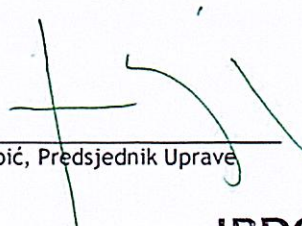
Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim materijalno značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2022. godine.

Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvešću neovisnog revizora za priložene nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje i godišnje izvješće za godinu završenu 31. prosinca 2022. 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 financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2022. godinu koja ima za posljedicu ovo Izvešće neovisnog revizora je Vedrana Stipić, ovlaštenu revizor.

U Zagrebu, 26. travnja 2023. godine

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


Hrvoje Stipić, Predsjednik Uprave


Vedrana Stipić, ovlaštenu revizor

BDO

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

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Poslovni prihodi	5	23.592	6.257	9.447	5.231
Ostali poslovni prihodi		293	460	72	35
Ukupni prihodi iz poslovanja		23.885	6.717	9.519	5.266
Troškovi materijala i usluga	6	(13.005)	(3.168)	(2.458)	(2.308)
Troškovi osoblja	7	(3.721)	(1.093)	(832)	(933)
Amortizacija		(6.005)	(3.455)	(4.460)	(2.817)
Ostali troškovi	8	(2.131)	(1.452)	(887)	(1.198)
Ukupni rashodi iz poslovanja		(24.862)	(9.168)	(8.637)	(7.256)
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti	9	2.534	1.277	2.534	1.277
Neto dobit od promjene vrijednosti dugotrajne imovine	9	1.270	-	-	-
Prihod od stjecanja kontrole u ovisnom društvu	9	285	464	788	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	9	141	37	-	-
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	9	335	-	-	-
Udio u dobiti ovisnog društva		-	-	536	-
Dobit/(Gubitak) iz poslovanja		3.588	(673)	4.740	(713)
Financijski prihodi	10	1.008	1.047	1.333	1.232
Financijski rashodi	11	(1.164)	(1.445)	(1.032)	(1.256)
Dobit/(Gubitak) iz financijskih aktivnosti		(156)	(398)	301	(24)
Dobit/(Gubitak) prije oporezivanja		3.432	(1.071)	5.041	(737)
Porez na dobit	13	(492)	-	(481)	-
Dobit/(Gubitak) razdoblja		2.940	(1.071)	4.560	(737)
Ukupna dobit/(gubitak) razdoblja					
Vlasnicima društva		3.001	(1.044)	4.560	(737)
Vlasnicima manjinskih udjela		(61)	(27)	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit/(gubitak)		2.940	(1.071)	4.560	(737)
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	12	4,07	(1,90)		

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
IMOVINA					
Dugotrajna imovina					
Nematerijalna imovina	14	2.945	2.041	14	18
Nekretnine, postrojenja i oprema	14	22.718	22.114	10.115	10.342
Ulaganje u nekretnine	15	140.513	153.021	128.071	122.848
Udjeli u ovisnim društvima	16	-	-	22.202	28.994
Ulaganja u vrijednosne papire	17	12.614	10.045	12.614	10.045
Dugotrajna potraživanja od kupaca	18	4.072	-	-	-
Dani depoziti		156	209	156	209
		183.018	187.430	173.172	172.456
Kratkotrajna imovina					
Ulaganja u vrijednosne papire	17	7.297	-	7.297	-
Potraživanja od kupaca	18	3.429	3.772	3.309	3.962
Ostala potraživanja	19	14.640	6.270	14.092	5.774
Dani zajmovi	20	4.141	1.534	13.953	16.686
Zalihe	21	3.625	3.628	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	22	6.844	17.682	5.789	17.275
		39.976	32.886	44.440	43.697
UKUPNO IMOVINA		222.994	220.316	217.612	216.153
KAPITAL I OBVEZE					
Kapital i rezerve					
Temeljni kapital	23	147.301	147.301	147.301	147.301
Kapitalne rezerve	23	26.236	26.236	26.238	26.238
Zakonske rezerve	23	455	455	455	455
Preneseni gubitak	23	(1.017)	27	(192)	545
Dobit / (Gubitak) poslovne godine	23	3.001	(1.044)	4.560	(737)
		175.976	172.975	178.362	173.802
Manjinski interes		1.045	1.420	-	-
		177.021	174.395	178.362	173.802
Dugoročne obveze					
Primljeni zajmovi	25	30.879	34.707	30.879	34.707
Odgođena porezna obveza	13	752	187	752	187
Ostale dugoročne obveze		150	29	-	-
		31.781	34.923	31.631	34.894
Kratkoročne obveze					
Obveze prema dobavljačima	24	1.722	1.300	328	309
Primljeni zajmovi	25	6.525	4.637	4.515	3.469
Ostale kratkoročne obveze	26	5.945	5.061	2.776	3.679
		14.192	10.998	7.619	7.457
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		222.994	220.316	217.612	216.153

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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	Preneseni gubitak '000 kn	Manjinski interes '000 kn	Ukupno '000 kn
Stanje 31. prosinca 2020. godine	76.248	3.356	-	1.734	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)	-	-
Ispлата dividende	-	-	-	(1.252)	-	(1.252)
Stanje 31. prosinca 2021. godine	147.301	26.236	455	(1.017)	1.420	174.395
Stjecanje kontrole	-	-	-	-	(314)	(314)
Neto dobit/(gubitak) za godinu	-	-	-	3.001	(61)	2.940
Stanje 31. prosinca 2022. godine	147.301	26.236	455	1.984	1.045	177.021

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani izvještaj o promjenama vlasničke glavnice
 Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

Stanovi Jadran d.d.	Upisani kapital '000 kn	Kapitalne rezerve '000 kn	Zakonske rezerve '000 kn	Preneseni gubitak '000 kn	Ukupno '000 kn
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
Neto dobit za godinu	-	-	-	4.560	4.560
Stanje 31. prosinca 2022. godine	147.301	26.238	455	4.368	178.362

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI				
Dobit/(gubitak) prije poreza	3.432	(1.071)	5.041	(737)
Amortizacija	6.005	3.455	4.460	2.817
Neto gubitak/(dobit) od prodaje dugotrajne imovine	(822)	76	(822)	76
Usklađenje fer vrijednosti dugotrajne imovine	(1.270)	-	-	-
Neto gubitak/(dobit) od prodaje ulaganja u dionice i udjele	70	58	(465)	58
Nerealizirani gubici/dobici od vrijednosnih papira	(2.604)	(1.335)	(2.604)	(1.335)
Prihod od dividendi	(41)	(84)	(41)	(84)
Vrijednosno usklađenje	-	100	-	-
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	(605)	-	-	-
Dobitak od stjecanja kontrole	(285)	(464)	(788)	-
Prihod od kamata	(953)	(954)	(1.273)	(954)
Trošak kamata	1.056	1.206	928	1.017
Tečajne razlike, neto	87	(12)	78	(15)
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	4.070	975	4.514	843
Povećanje/(smanjenje) kratkotrajnih potraživanja	(1.670)	4.062	520	3.933
Smanjenje/(povećanje) zaliha	(141)	(37)	-	-
(Smanjenje)/povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	1.881	(5.391)	(507)	(5.878)
Plaćeni porez na dobit	-	(97)	-	-
Plaćene kamate	(651)	(1.034)	(651)	(1.034)
Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	3.489	(1.522)	3.876	(2.136)

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(304)	(2.523)	(281)	(2.523)
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(3.705)	(3.111)	(1.976)	(2.055)
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	2.562	3.288	2.562	3.288
Neto ulaganja u financijske instrumente	(7.333)	(1.796)	(7.370)	(1.796)
Dani zajmovi neto	(2.504)	(2.480)	(5.919)	(2.480)
Primici od dividende	41	84	41	84
Dani depoziti neto	53	(29)	53	(29)
Primici od kamata	933	1.015	1.575	1.015
Ostala neto ulaganja u financijsku imovinu	-	(4.650)	-	(4.650)
Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih aktivnosti	(10.257)	(10.202)	(11.315)	(9.146)
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	82	12.565	-	11.666
Otplata primljenih pozajmica	(3.152)	(17.704)	(3.047)	(17.654)
Novčani primici od izdavanja vlasničkih v. papira	-	36.485	-	36.485
Izdaci za dividende	-	(1.252)	-	(1.252)
Ostali neto financijski primici/(izdaci)	(1.000)	(750)	(1.000)	(750)
Neto povećanje novčanog tijeka od financijskih aktivnosti	(4.070)	29.344	(4.047)	28.495
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	17.682	63	17.275	62
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(10.838)	17.619	(11.486)	17.213
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	6.844	17.682	5.789	17.275

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih konsolidiranih financijskih izvještaja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 2022.

(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 brodica 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 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. 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
- prihvat 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	31.12.2022.	31.12.2021.	Osnovna djelatnost
	% udjela	% udjela	
Nova nekretnine d.o.o.	85,40%	85,40%	Upravljanje nekretninama
Vile Orašac d.o.o.	-	100,00%	Upravljanje nekretninama
Primorske nekretnine d.o.o.	-	100,00%	Usluge smještaja, hrane i pića
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	94,07%	Poslovanje nekretninama
Hvar Hills d.o.o.	98,86%	98,57%	Proizvodnja vina i trgovina
Hvar Hills Winery d.o.o.	75,00%	75,00%	Proizvodnja vina i trgovina
Local market d.o.o.	100,00%	100,00%	Upravljanje nekretninama i izrada elaborata
Maxilari d.o.o.	70,00%	-	Usluge smještaja, hrane i pića
West Vision d.o.o.	76,00%	-	Usluge smještaja, hrane i pića

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

1. OPĆI PODACI (NASTAVAK)

Bilanca društva Primorske nekretnine na dan koji prethodi datumu pripajanja Društvu iskazana je u nastavku:

000 HRK	12.10.2022
Dugotrajna materijalna imovina	5.698
Dugotrajna financijska imovina	467
Potraživanja	34
Novac u banci	3
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	3
Ukupno aktiva	6.205

Temeljni kapital	1.000
Kapitalne rezerve	137
Preneseni gubitak	(3.125)
Gubitak poslovne godine	(28)
Kratkoročne obveze	8.474
Ukupno pasiva	6.205

Kratkoročne obveze najvećim dijelom su se odnosile na društvo Stanovi Jadran d.d. i iznosile su 8.256 tisuća kuna na datum pripajanja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Prva primjena novih izmjena postojećih standarda na snazi za tekuće izvještajno razdoblje

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

- Izmjena MSFI-ja 1 „Prva primjena Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja“ – Godišnja dorada MSFI-ja za razdoblje od 2018.-2020. godine vezana uz prvu primjenu MSFI-jeva podružnica (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- Izmjena MSFI-ja 3 „Poslovna spajanja“ – Ažuriranje konceptualnog okvira financijskog izvještavanja, usvojeno u Europskoj uniji 28. lipnja 2021. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- Izmjena MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ - Godišnja dorada MSFI-jeva za razdoblje od 2018.-2020. godine vezana uz naknade za prestanak priznavanja financijskih obveza kroz „10%-tni“ test (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- Izmjena MSFI-ja 16 „Najmovi“ – Godišnja dorada MSFI-jeva za razdoblje od 2018.-2020. godine vezana isključivo za ilustrativne potrebe
- Izmjena MRS-a 16 „Nekretnine, postrojenja i oprema“ - Zabrana umanjivanja troška stjecanja za priljeve ostvarene prije stavljanja imovine u namjeravanu uporabu, usvojeno u Europskoj uniji 28. lipnja 2021. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- Izmjena MRS-a 37 „Rezerviranja, nepredvidive obveze i nepredvidiva imovina“ - Tumačenje troškova ispunjenja vezanih uz štetne ugovore, usvojeno u Europskoj uniji 28. lipnja 2021. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022.)
- Izmjena MRS-a 41 „Poljoprivreda“ - Godišnja dorada MSFI-jeva za razdoblje od 2018.-2020. godine vezana uz opozivanje fer vrijednosti biološke imovine ili poljoprivrednih proizvoda

Usvajanje navedenih izmjena postojećih standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva/Grupe.

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

- Izmjena MSFI-ja 17 „Ugovori o osiguranju“ - Prva primjena MSFI-ja 17 i MSFI-ja 9 – Usporedni podaci, usvojeno u Europskoj uniji 8. rujna 2022. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)
- Izmjena MRS-a 1 „Prezentiranje financijskih izvješća“ i MSFI-jevog Menadžerskog izvještaja 2- Usporedne informacije, usvojeno u Europskoj uniji 8. rujna 2022. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)
- Izmjena MRS-a 8 „Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške“- Definicija računovodstvenih procjena, usvojeno u Europskoj uniji 2. ožujka 2022. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)
- Izmjena MRS-a 12 „Porezi na dobit“- Odgođena porezna imovina i odgođena porezna obveza proizađe iz jedne transakcije, usvojeno u Europskoj uniji 11. kolovoza 2022. godine (na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023.)

Novi standardi te izmjene postojećih standarda koje je objavio OMRS još neusvojeni u Europskoj uniji

MSFI-jevi trenutačno 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 godine još nije donijela odluku (datumi stupanja na snagu navedeni u nastavku odnose se na MSFI-jeve koje je izdao OMRS):

- Izmjena MSFI-ja 16 „Najmovi“- Obveza po najmu kod prodaje s povratnim najmom, na snazi za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024.
- Izmjena MRS-a „Prezentiranje financijskih izvješća“- Klasifikacija obveza na kratkoročne i dugoročne, klasifikacija odgođenih obveza na kratkoročne i dugoročne i dugoročne obveze vezane kovenantama, na snazi za godišnja razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2024.

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

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

USPOREDNI PODACI I PRERPAVLJANJE POČETNIH STANJA

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 izvještajnu 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 2022.	31. prosinca 2021.
1 EUR	7,534500	7,517174
1 BAM	3,840772	3,843470

Financijski izvještaji su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 2022.

(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 tri poslovna segmenta (djelatnost prodaje i iznajmljivanja nekretnina, djelatnost pripremanja hrane i pružanja usluga prehrane i pića te djelatnost proizvodnje i prodaje vina).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 tijekova novca financijske imovine.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 tijekomove koji su isključivo plaćanje glavnice i kamata na preostali iznos glavnice na određene datume.

Provjera sadrže li ugovorni uvjeti financijske imovine novčane tijekomove 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 tijekomova, 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 tijekomove uslijed promjene ugovornih uvjeta. Razlika koja proizlazi iz originalnih ugovorenih novčanih tijekomova 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 2022.

(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 dospjeća, 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 2022.

(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 dospijecom 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 2022.

(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 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Udjeli u ovisnim društvima

Ovisna društva su društva u kojem Društvo (matica) 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 2022.

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

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

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

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 2022.

(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 2022.

(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 umanjena vrijednosti (ispravka vrijednosti) imovine uključuje korištenje procjena koje sadrže, ali nisu ograničene na uzroke, trenutak i iznos umanjena 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 umanjena vrijednosti. Nadoknadivi iznos i fer vrijednosti obično se utvrđuju metodom diskontiranog novčanog tijeka koja sadrži razumne pretpostavke o tržištu. Utvrđivanje pokazatelja umanjena 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 umanjena 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 2022.

(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 neispravljenju 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 umanjenu vrijednosti temeljenih na događaju ili više njih koji Upravi ukazuju na to da ugovoreni novčani tijekovi 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 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Prihodi koji se priznaju kroz razdoblje				
Prihodi od najma	6.822	4.422	7.806	4.432
Prihodi od usluga	3.317	46	-	43
	10.139	4.468	7.806	4.475
Prihodi koji se priznaju u trenutku prodaje				
Prihodi od hrane i pića	9.575	-	-	-
Prihodi od prodaje proizvoda	2.272	1.053	-	-
Prihodi od prefakturiranja	784	561	819	581
Dobit od prodaje dug. mat. imovine	822	175	822	175
	13.453	1.789	1.641	756
	23.592	6.257	9.447	5.231

Društvo i Grupa iskazuju prihode po pojedinačnim segmentima koji obuhvaćaju prodaju nekretnina, iznajmljivanje nekretnina, usluge pružanja smještaja, pripremanje i usluživanje hrane i pića te prodaju proizvoda (vina). Značajan je porast prihoda od najma obzirom na pripajanje društva Global rent d.o.o. u lipnju 2021. godine te stjecanje kontrole nad društvom Hvar hills d.o.o. stoga su u izvještajima iskazani prihodi za polovicu prethodne godine, a potpuni efekti poslovanja su vidljivi u tekućoj 2022. godini. Grupa je polovicom 2022. godine stekla kontrolu nad novim segmentom poslovanja, uslugama smještaja te pripremanja i usluživanja hrane i pića, odnosno kontrolu nad društvima Maxilari d.o.o. i West Vision d.o.o. u Šibeniku. Dobit od prodaje dugotrajne imovine ostvarena je prodajom tri zemljišne čestice u Lovincu te dva prostora u Zagrebu.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

6. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Troškovi materijala				
Troškovi sirovina i materijala	7.149	561	160	253
Električna energija i plin	839	308	367	305
Voda	61	43	33	42
Troškovi prodane robe	14	13	-	-
	8.063	925	560	600
Troškovi usluga				
Profesionalne usluge	1.054	769	600	657
Usluge održavanja	1.059	460	696	323
Zakupnine i najamnine	941	244	6	176
Komunalne usluge	446	207	274	186
Troškovi telefona i pošte	141	138	126	135
Marketing i provizije	634	128	104	75
Ostali troškovi usluga	667	297	92	156
	4.942	2.243	1.898	1.708
	13.005	3.168	2.458	2.308

Troškovi najma u iznosu od 941 tisuću kuna (2021: 244 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 stjecanja kontrole nad društvom Hvar hills d.o.o i 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 dok je u 2022. godini ostvaren potpuni godišnji efekt na poslovanje Grupe. Tijekom 2022. godine Grupa je stekla kontrolu u društvima Maxilari d.o.o. i West Vision d.o.o. što je imalo značajan efekt na povećanje troškova sirovina i materijala, električne energije te troškova usluga.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

7. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Neto plaće	2.465	694	537	585
Doprinosi iz plaće i porezi	840	247	179	213
Doprinosi na plaće	416	152	116	135
	3.721	1.093	832	933

Na dan 31. prosinca 2022. godine Grupa je imala 55 djelatnika, a Društvo 7 djelatnika (31. prosinca 2021. godine: 14 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 10 djelatnika). Troškovi osoblja društava Maxilari d.o.o. i West Vision d.o.o. iskazani su samo za polovicu godine obzirom da su društva postali članovi Grupe početkom lipnja.

8. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Troškovi banke i ostalih financijskih institucija	332	203	137	182
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	251	-	251
Troškovi službenih putovanja i druge isplate radnicima	873	218	242	179
Troškovi reprezentacije	87	184	35	138
Porezi koji ne ovise o rezultatu	39	178	18	176
Ispravak vrijednosti biološke imovine	-	100	-	-
Premije osiguranja imovine	123	73	92	63
Upravni i sudski troškovi i takse	12	27	9	26
Trošak donacija	160	24	67	23
Ostali rashodi	505	194	287	160
	2.131	1.452	887	1.198

Ispravak vrijednosti biološke imovine u prethodnoj godini odnosi se na vinovu lozu društva Hvar hills d.o.o. na području Prešice temeljem procjene neovisnog vještaka. Troškovi službenih putovanja porasli su zbog dislociranosti svih objekata u kontroli Grupe.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

9. OSTALI DOBICI/GUBICI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti:				
- Realizirani dobitak/(gubitak)	(70)	(58)	(70)	(58)
- Nerealizirani dobitak/(gubitak)	2.604	1.335	2.604	1.335
Neto dobit od promjene vrijednosti dugotrajne imovine	1.270	-	-	-
Prihod od stjecanja kontrole u ovisnom društvu	285	464	788	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	141	37	-	-
Neto dobit od prodaje ovisnog društva	335	-	-	-
Udio u dobiti ovisnog društva	-	-	536	-
	4.565	1.778	3.858	1.277

Promjena fer vrijednosti dionica koje aktivno kotiraju na burzi dovela je do ostvarenja dobiti od 2.604 tisuća kuna (2021.: 1.335 tisuća kuna). Najveći dio se odnosi na dionice koje kotiraju na inozemnoj burzi. Tijekom godine stečene su dionice JP Elektroprivreda Mostar. Pripajanjem društva Primorske nekretnine 13.10.2022 Društvo je ostvarilo dobitak u iznosu od 788 tisuća kuna. Smanjenjem temeljnog kapitala ovisnog društva Vile Orašac d.o.o., Društvo je ostvarilo dobitak od udjela u ovisnim društvima u iznosu od 536 tisuća kuna. Ovisno društvo Vile Orašac d.o.o. prodano je krajem 2022. godine. Krajem 2022

Grupa je prethodne godine stekla kontrolu nad društvom Samoborske vile d.o.o. te je ostvarena dobit od 464 tisuće kuna, a u 2022. godini.

Grupa je temeljem procjene neovisnog procjenitelja iskazala konačnu alokaciju fer vrijednosti imovine u Rijeci u razdoblju od 12 mjeseci od datuma stjecanja kontrole nad društvom Primorske nekretnine d.o.o.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

10. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Prihodi od dividende	41	84	41	84
Prihodi od kamata	953	798	1.273	954
Pozitivne tečajne razlike	14	165	19	194
	1.008	1.047	1.333	1.232

11. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Troškovi kamata	1.056	1.206	928	1.018
Negativne tečajne razlike	101	177	97	176
Ostali financijski rashodi	7	62	7	62
	1.164	1.445	1.032	1.256

Grupa je unutar troškova od kamata iskazala je ukupno 6 tisuća kuna troška kamata (2021.: 7 tisuća) temeljem dugoročnog najama poslovnog prostora u Rijeci društva Local market d.o.o., a koji istječe 02.02.2029. koristeći pritom prosječnu ponderiranu efektivnu kamatnu stopu Grupe od 1,60% (2021.: 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	
	2022.	2021.
Dobit nakon poreza	3.001	(1.044)
Prosječni ponderirani broj redovnih izdanih dionica	736.509	549.757
Osnovna i razrijeđena zarada / (gubitak po dionici) (izraženi u kunama i lipama po dionici)	4,07	(1,90)

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

13. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000kn	2021. '000kn	2022. '000kn	2021. '000kn
Računovodstvena dobit/(gubitak)	3.432	(1.071)	5.041	(737)
Porez po stopi od 18% / 10%	708	(107)	907	(133)
Umanjenja porezne osnovice	(108)	(274)	(104)	(221)
Uvećanja porezne osnovice	37	256	10	228
Porezni gubici koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina	(145)	125	-	36
Iskorišteni porezni gubici	-	-	-	-
Ukupno porez na dobit	492	-	481	-

Društvo i Grupa su tijekom godine priznali odgođenu poreznu obvezu u visini od 565 tisuća kuna (2021.: 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 ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2022. '000kn	2021. '000kn	2022. '000kn	2021. '000kn
Porezni gubitak 2018. – istječe 2023.	14	14	-	-
Porezni gubitak 2019. – istječe 2024.	20	511	-	-
Porezni gubitak 2020. – istječe 2025.	2.344	2.793	-	-
Porezni gubitak 2021. – istječe 2026.	1.218	3.480	-	-
Porezni gubitak 2022. – istječe 2027.	1.527			
Ukupno	6.798	6.798	-	-

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

14. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Goodwill	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Zemljište	Biološka imovina	Oprema	Alati i transportna imovina	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 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
Nabava	-	-	-	1.521	-	2.153	31	3.705
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	912	63	975	-	-	116	280	396
Prodaja	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
Na dan 31. prosinca 2022. godine	1.839	2.324	4.163	2.692	10.226	16.084	1.732	30.734
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI								
Na dan 31. prosinca 2020. godine	-	(7)	(7)	-	-	(1.024)	-	(1.024)
Amortizacija za godinu	-	(30)	(30)	-	(302)	(1.520)	(122)	(1.944)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	-	(1.110)	(1.110)	-	(58)	(627)	(780)	(1.465)
Umanjenje do nadoknadive vrijednosti	-	-	-	-	(100)	-	-	(100)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	-	(1.147)	(1.147)	-	(460)	(3.171)	(902)	(4.533)
Amortizacija	-	(63)	(63)	-	(849)	(2.344)	(266)	(3.459)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	-	(8)	(8)	-	-	(15)	(9)	(24)
Na dan 31. prosinca 2022. godine	-	(1.218)	(1.218)	-	(1.309)	(5.530)	(1.177)	(8.016)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2021. godine	927	1.114	2.041	1.171	9.766	10.658	519	22.114
Na dan 31. prosinca 2022. godine	1.839	1.106	2.945	2.692	8.917	10.554	555	22.718

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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
NABAVNA VRIJEDNOST				
Na dan 31. prosinca 2020. godine	28	28	5.975	5.975
Povećanje	-	-	2.055	2.055
Efekt pripajanja	-	-	2.546	2.546
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	2.422	2.422
Prodaja	-	-	(11)	(11)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	28	28	12.987	12.987
Povećanje	-	-	1.976	1.976
Donos sa ulaganja u nekretnine	-	-	2	2
Prodaja	-	-	(14)	(14)
Na dan 31. prosinca 2022. godine	28	28	14.951	14.951
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI				
Na dan 31. prosinca 2020. godine	(7)	(7)	(1.024)	(1.024)
Amortizacija za godinu	(3)	(3)	(1.445)	(1.445)
Efekt pripajanja	-	-	(176)	(176)
Na dan 31. prosinca 2021. godine	(10)	(10)	(2.645)	(2.645)
Amortizacija za godinu	(4)	(4)	(2.189)	(2.189)
Prodaja/otpisi	-	-	(2)	(2)
Na dan 31. prosinca 2022. godine	(14)	(14)	(4.836)	(4.836)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST				
Na dan 31. prosinca 2021. godine	18	18	10.342	10.342
Na dan 31. prosinca 2022. godine	14	14	10.115	10.115

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 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
Povećanje	573	360
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	1.270	14.492
Smanjenje	(12.151)	(1.755)
Na dan 31. prosinca 2022. godine	159.368	140.388
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI		
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)
Amortizacija za godinu	(2.483)	(2.267)
Efekt pripajanja/stjecanje kontrole	-	(5.669)
Smanjenje	283	62
Na dan 31. prosinca 2022. godine	(18.855)	(12.317)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2021. godine	153.021	122.848
Na dan 31. prosinca 2022. godine	140.513	128.071

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine knjigovodstvene vrijednosti od 90.264 tisuća kuna (2021.: 91.848 tisuća kuna).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

15. ULAGANJA U NEKRETNINE (NASTAVAK)

Grupa je unutar kategorije ulaganja u nekretnine iskazala 180 tisuća 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 30 tisuća kuna.

Pripajanjem ovisnog društva Primorske nekretnine d.o.o., Društvo je među ostalim steklo nekretninu u Rijeci koja se planira obnoviti i prenamijeniti u novi hotel Armerun.

Na razini Grupe efekt povećanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine odnosi se na zgradu u Rijeci obzirom da se vrijednost iste morala iskazati po fer vrijednosti prilikom pripajanja društva Primorske nekretnine d.o.o. društvu Stanovi Jadran d.d.

Tijekom godine prodane su tri čestice zemljišta u Lovincu te dva prostora u Zagrebu.

Dodatno, tijekom 2022. godine ishođene su pravomoćne građevinske dozvole za 3 vile i pristupni put za projekt u Mokošici, Dubrovnik te su iste nekretnine s dozvolama prodane društvu Vile Orašac d.o.o. koje na dan 31.12.2022 nije više ovisno društvo Stanova Jadran d.d. niti član Grupe.

Procijenjena vrijednost ulaganja u nekretnine neto knjigovodstvene vrijednosti 140.525 tisuća kuna iznosi 180.316 tisuća kuna. Od navedenog iznosa ostalih ulaganja u nekretnine, ukupno 32.359 tisuća kuna se odnosi na investicije u tijeku.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

16. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

Stanovi Jadran d.d.

	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	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.	0,00%	100,00%	-	7.296
Primorske nekretnine d.o.o.	0,00%	100,00%	-	-
Local market d.o.o.	100,00%	0,00%	467	-
Maxilari d.o.o.	70,00%	0,00%	14	-
West Vision d.o.o.	76,00%	0,00%	-	-
Hvar Hills Winery d.o.o.	75,00%	75,00%	15	15
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	-	8.000	8.000
Hvar Hills d.o.o.	98,86%	98,57%	7.879	7.856
			22.202	28.994

Društvo je krajem 2022. godine prodalo 100% udjela u društvu Vile Orašac d.o.o. te je dana 13.10.2022. provedeno pripajanje društva Primorske nekretnine d.o.o., a time i 100% udjela koje je društvo Primorske nekretnine d.o.o. imalo u društvu Local market d.o.o.

Nadalje, Društvo je polovicom godine steklo 70% udjela u društvu Maxilari d.o.o. te 76% glasova (20% udjela) u društvu West Vision d.o.o. čime je steklo kontrolu nad poslovnim segmentom u Šibeniku koje obuhvaća usluge smještaja te pripremanje i usluživanje hrane i pića.

17. ULAGANJA U VRIJEDNOSNE PAPIRE

Dana 21. prosinca 2022. godine provedeno je brisanje ZAIF Proprius d.d. s danom 20. prosinca 2022. čime se vlasnička struktura fonda preslikala na društvo Punta Cesarica d.d. Društvo je iskazalo trošak u iznosu od 70 tisuća kuna od realizacije dionica fonda (bilješka 9) te je priznalo ulaganje u dionice društva Punta Cesarica d.d. u iznosu od 3.005 kuna. Ulaganje u dionice društva Punta Cesarica d.d. vrednovano je temeljem udjela Društva u temeljnom kapitalu Punta Cesarica d.d. korigiranom za vrijednost udjela koje Punta Cesarica d.d. ima u Društvu. Procjenu društva Punta Cesarica d.d. izvršio je neovisni procjenitelj uzimajući u obzir tržišnu vrijednost svih nekretnina u portfelju društva i njemu ovisnog društva Nekretnine Proprius d.o.o., Banjaluka. Procjenitelj je za potrebe izračuna konačne tržišne vrijednosti društva Punta Cesarica d.d. koristio diskont za likvidnost od 10,90%. Obzirom da se taj vlasnički instrument ne drži radi trgovanja već isključivo radi investicije u društvo Punta Cesarica d.d., koje u svojem portfelju ima neaktivne nekretnine, Društvo je pri početnom priznavanju klasificiralo vlasnički instrument kao financijsku imovinu čije se promjene vrijednosti nakon početnog priznavanja iskazuju kroz ostalu sveobuhvatnu dobit sve do trenutka realizacije.

Tijekom 2022. godine priznato je 2.618 tisuća kuna nerealiziranog prihoda od dionica JP elektroprivreda Sarajevo (2021.: 1.398 tisuća kuna) te Društvo steklo 1.000.000 anuitetskih obveznica s datumom dospijanja 28.02.2027 nominalne cijene 1 EUR. Obveznicom se nije aktivno trgovalo od datuma izdavanja 28.02.2022. Nakon datuma bilance u 2023. godini, izvršen je prijevremeni iskup svih izdanih obveznica te je Društvo realiziralo prodaju svih obveznica u svojem portfelju, stoga je ovo ulaganje klasificirano kao kratkoročno.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

17. ULAGANJA U VRIJEDNOSNE PAPIRE (nastavak)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<i>Dionice - mjerenje kroz dobit ili gubitak</i>				
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	8	3.092	8	3.092
Dionice koje se vode po fer vrijednosti	9.601	6.953	9.601	6.953
	9.609	10.045	9.609	10.045
<i>Obveznice - mjerenje kroz dobit ili gubitak</i>				
Ulaganja u obveznice	7.297	-	7.297	-
	7.297	-	7.297	-
<i>Dionice - mjerenje kroz ostalu sveobuhvatnu dobit</i>				
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi - OSD	3.005	-	3.005	-
	3.005	-	3.005	-

Prikaz po vrsti ulaganja:

	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn
Dionice FMPS-R-A/Fima proprius	-	2.939
Vrijednosno usklađenje FMPS	-	136
Dionice PNCS/Punta Cesarica	3.005	-
Dionice INF5-R-A/Infosistem	47	47
Vrijednosno usklađenje INF5	(16)	(16)
Dionice SEM-R-A/Linijska nacionalna plovidba	42	42
Dionice VART-R-1/Varteks d.d.	47	47
Vrijednosno usklađenje VART	(39)	(30)
Dionice IFNK-R-A/Info poslovne nekretnine	35	35
JP Elektroprivreda d.d. Sarajevo/JPESR	5.447	5.447
I.V. JP Elektroprivreda Sarajevo dionice	4.016	1.398
JP Elektroprivreda HZHB d.d. Mostar /JPEMR	36	-
I.V. JP elektroprivreda HZHB d.d. Mostar	(6)	-
	12.614	10.045

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

18. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Do 30 dana	1.012	679	441	599
Do 90 dana	183	69	208	53
Do 180 dana	1.993	2.851	2.237	2.885
Do 360 dana	65	16	70	49
Preko 360 dana	450	431	627	650
	3.703	4.046	3.583	4.236
Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja	(274)	(274)	(274)	(274)
Neto vrijednost potraživanja od kupaca	3.429	3.772	3.309	3.962
Dugotrajna potraživanja od kupaca	4.072	-	-	-
Ukupno dugotrajna potraživanja od kupaca	4.072	-	-	-

Glavnina potraživanja preko 360 dana se odnose na potraživanja od povezanih poduzetnika i u potpunosti su naplativa. Ispravak vrijednosti se odnosi na jedno nepovezано društvo nastalo u pripojenom društvu Global rent d.o.o. Dugotrajna potraživanja Grupe odnose se na potraživanje društva Nova nekretnine d.o.o. prema nepovezanom društvu Vile Orašac d.o.o. za prodaju zemlje, a koja će se realizirati prilikom realizacije projekta na zemljištu kojeg provodi društvo Vile Orašac d.o.o.

19. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Ostala potraživanja	8.125	279	7.813	64
Potraživanja po ugovorima o reotkupu	5.468	5.400	5.468	5.400
Potraživanja od države	315	363	128	109
Potraživanja od zaposlenika	35	22	-	-
Ulaganja u obveznice - kamate	34	-	34	-
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	670	206	649	201
	14.647	6.270	14.092	5.774

Potraživanja po ugovorima o reotkupu se odnose na ugovorima za reotkup dionica koje kotiraju na hrvatskoj burzi i rok dospjeća je manji od 12 mjeseci. Ostala potraživanja odnose se na potraživanje od smanjenja kapitala društva Vile Orašac d.o.o. koje od kraja 2022.g. nije više član Grupe.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

20. POTRAŽIVANJA PO DANIM ZAJMOVIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Kratkotrajni dani zajmovi	4.047	1.493	13.583	16.522
Potraživanja za kamate	94	41	370	164
	4.141	1.534	13.953	16.686

Dani zajmovi su dani povezanim/ovisnim društvima i nepovezanim društvima. Kamatne stope iznose do 6% (2021.: do 6%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev).

21. ZALIHE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Sirovine i materijali	552	126	-	-
Nedovršeni proizvodi i poluproizvodi	2.649	2.991	-	-
Gotovi proizvodi	362	453	-	-
Trgovačka roba	62	58	-	-
	3.625	3.628	-	-

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 EKIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Novac na žiro računu	6.637	17.669	5.789	17.271
Novac u blagajni	207	13	-	4
	6.844	17.682	5.789	17.275

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

23. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2022. godine temeljni kapital iznosi 147.302.000 kuna (na dan 31. prosinca 2021. godine: 147.302.000 kuna).

Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:

	31.12.2022.		31.12.2021.	
	Iznos udjela '000 kn	Udio %	Iznos udjela '000 kn	Udio %
Jadran kapital d.d.	59.399	40,32	59.399	40,32
PBZ CO OMF - B	37.380	25,38	37.380	25,38
Punta Cesarica d.d.	18.149	12,32	18.149	12,32
Cubus forma d.o.o.	5.167	3,51	5.167	3,51
Agram life osiguranje d.d.	5.000	3,39	5.000	3,39
Fond za financiranje razgradnje NEK	5.000	3,39	5.000	3,39
Adriatic osiguranje d.d.	4.388	2,98	4.388	2,98
SZAIF d.d.	4.000	2,72	4.000	2,72
COFISI S.A.	2.693	1,83	2.693	1,83
Agram invest d.d.	1.929	1,31	1.929	1,31
Euroherc osiguranje d.d.	1.097	0,74	1.097	0,74
PBZ CO OMF - A	840	0,57	840	0,57
Mali dioničari	2.260	1,54	2.260	1,54
	147.302	100,00	147.302	100,00

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

24. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	1.722	1.300	328	309
	1.722	1.300	328	309

25. OBVEZE ZA PRIMLJENE ZAJMOVE

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Dugoročni zajmovi				
Dugoročne obveze prema bankama	30.879	34.707	30.879	34.707
	30.879	34.707	30.879	34.707
Kratkoročni zajmovi				
Kratkoročne obveze prema bankama	4.164	3.294	4.164	3.294
Ostale kratkoročne obveze za pozajmice	2.192	1.237	246	70
Obveze za kamate	169	106	105	105
	6.525	4.637	4.515	3.469

Primljeni krediti banaka dospijevaju do 2035. godine uz kamatnu stopu od 1,40% - 3,90% (2021.: 1,40% - 3,90%).

Pozajmice nefinancijskih društava dospijevaju do 12 mjeseci od datuma bilance i nose kamatnu stopu 0% do 2,68%

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

26. OSTALE OBVEZE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze za primljene predujmove	280	275	280	275
Obveze prema zaposlenicima	457	205	63	77
Obveze za porez na dobit	487	-	481	-
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	1.608	738	11	15
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	560	352	17	449
Ostale kratkoročne obveze	2.553	3.491	1.924	2.863
	5.945	5.061	2.776	3.679

Ostale kratkoročne obveze Društva najvećim dijelom se odnose na ugovore za reotkup dionica koje kotiraju na burzi u iznose 1.918 tisuća kuna (2021.: 2.851 tisuću kuna).

Pored navedenog, na razini Grupe dodatnih 594 tisuće kuna (2021: 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	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Jadran kapital d.d.	148	373	164	85
ZAIF Proprius d.d.	49	67	-	-
Capturis d.o.o.	67	46	13	64
Malojan d.o.o.	5	8	-	-
Punta cesarica d.o.o.	7	5	-	-
Strana ulaganja d.o.o.	5	2	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	-
Denis Štambuk	1	1	-	-
	282	502	177	149

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

27. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

Potraživanja i obveze Grupe s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Jadran kapital d.d.	94	64	1.916	1.352
Denis Štambuk	15	30	-	-
ZAIF Proprius d.d.	-	3	-	-
Capturis d.o.o.	2.401	1	-	12
Malojan d.o.o.	6	-	-	-
Miroslav Jeličić Purko	-	-	-	-
Punta cesarica d.o.o.	-	-	-	5
Strana ulaganja d.o.o.	6	-	-	-
	2.522	98	1.916	1.369

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Jadran kapital d.d.	148	373	-	17
Hvar Hills d.o.o.	204	198	19	44
ZAIF Proprius d.d.	49	67	-	-
Capturis d.o.o.	67	46	13	64
Primorske nekretnine d.o.o.	41	22	-	-
Hvar hills winery d.o.o.	75	16	-	-
Vile Orašac d.o.o.	11	14	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	12	10	-	-
Malojan d.o.o.	5	8	-	-
Samoborske vile d.o.o.	5	8	2	3
Maxilari d.o.o.	554	-	-	-
West vision d.o.o.	472	-	13	-
Punta cesarica d.o.o.	7	5	-	-
Strana ulaganja d.o.o.	5	2	-	-
Raptatores d.o.o.	5	-	-	-
Denis Štambuk	1	1	-	-
	1.661	770	47	128

Potraživanja i obveze s povezanim stranama prikazane su u nastavku:

	Potraživanja		Obveze	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Primorske nekretnine d.o.o.	0	8.071	-	-
Hvar Hills d.o.o.	5.243	5.479	24	55
Hvar hills winery d.o.o.	3.947	1.112	-	-
Nova nekretnine d.o.o.	970	439	-	-
Vile Orašac d.o.o.	0	432	-	-
Jadran kapital d.d.	94	62	-	11
Denis Štambuk	15	30	-	-
ZAIF Proprius d.d.	0	3	-	-
Capturis d.o.o.	2.401	1	-	12
Malojan d.o.o.	6	-	-	-
Samoborske vile d.o.o.	6	-	47	70
Punta cesarica d.o.o.	-	-	-	5
Maxilari d.o.o.	1.011	-	-	-
West vision d.o.o.	160	-	-	-
Strana ulaganja d.o.o.	6	-	-	-
	13.859	15.629	71	153

Naknade i primanja bivšim i trenutnim članovima Uprave i Nadzornog odbora na godišnjoj razini sa pripadajućim porezima i doprinosima u ukupnom bruto I iznosu od 437 tisuća kuna (2021: 506 tisuća kuna).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 2022.

(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. 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 prethodnim godinama, 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. Iako su tijekom 2022. godine bitno smanjene restrikcije povezane sa COVID-19 pandemijom, visoki stupanj restriktivnih mjera još uvijek se provodi u pojedinim zemljama, naročito Kini. 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 2022.

(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 izloženošću 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 obaviješteni 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 postovanje 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 ishođenja 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 2022.

(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.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Potraživanja od kupaca do 30 dana	1.012	679	441	599
Potraživanja od kupaca do 90 dana	183	69	208	53
Potraživanja od kupaca do 180 dana	1.993	2.851	2.237	2.885
Potraživanja od kupaca do 360 dana	65	16	70	49
Potraživanja od kupaca preko 360 dana	450	431	627	650
Potraživanja za dane zajmove i kamate	4.141	1.534	13.953	16.686
Ispravak vrijednosti	(274)	(274)	(274)	(274)
Neto potraživanje	7.570	5.306	17.262	20.648

Društvo smatra da na 31. prosinca 2022. 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 2022.

(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.	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
Dug (dugoročni i kratkoročni zajmovi)	37.404	39.344	35.394	38.176
Novac i novčani ekvivalenti	(6.844)	(17.682)	(5.789)	(17.275)
Neto dug	30.560	21.662	29.605	20.901
Glavnica	177.510	174.395	178.850	173.802
Omjer duga i glavnice	17,22%	12,42%	16,55%	12,03%

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kategorije financijskih instrumenata

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2022.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	6.844	17.682	5.789	17.275
Dani depoziti	156	209	156	209
Dani zajmovi	4.141	1.534	13.953	16.686
Vrijednosni papiri	12.614	10.045	12.614	10.045
Dugotrajna potraživanja od kupaca	4.072	-	-	-
Potraživanja od kupaca	3.429	3.772	3.309	3.962
Ostala potraživanja	14.640	6.270	14.092	5.774
	<u>45.896</u>	<u>39.512</u>	<u>49.913</u>	<u>53.951</u>
Financijske obveze				
Obveze po kreditima	37.404	39.344	35.394	38.176
Obveze prema dobavljačima	1.722	1.300	328	309
Ostale obveze	5.945	5.061	2.776	3.679
	<u>45.071</u>	<u>45.705</u>	<u>38.498</u>	<u>42.164</u>

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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	
	2022. '000 kn	2021. '000 kn	2022. '000 kn	2021. '000 kn
HRK	28.284	32.206	20.013	17.687
EUR	7.706	73	25.058	28.018
BAM	9.906	7.233	-	-
HRK	45.896	39.512	45.071	45.705

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.

	2022.	2021.	2022.	2021.
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
HRK	32.384	39.063	13.440	14.146
EUR	7.623	7.655	25.058	28.018
BAM	9.906	7.233	-	-
HRK	49.913	53.951	38.498	42.164

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
2022.	1,00%	(174)	99	(174)	99
	-1,00%	174	(99)	174	(99)
2021.	1,00%	(279)	72	(204)	72
	-1,00%	279	(72)	204	(72)

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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
2022.		
HRK	1,00%	(165)
HRK	-1,00%	165
2021.		
HRK	1,00%	(163)
HRK	-1,00%	163

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 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Analiza rizika likvidnosti

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

Tablice prikazuju novčane tokove po glavnici.

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 2022. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.722	-	-	-	1.722
Ostale obveze (kamatonosne)	3,00%	-	1.750	-	-	1.750
Ostale obveze (beskamatne)		4.195	-	-	-	4.195
Obveze temeljem zajma	2,41%	86	6.270	15.681	15.198	37.235
		6.003	8.020	15.681	15.198	44.902

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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 2021. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		1.300	-	-	-	1.300
Ostale obveze (kamatnosne)	3,00%	-	2.750	-	-	2.750
Ostale obveze (beskamatne)		2.311	-	-	-	2.311
Obveze temeljem zajma	4,14%	84	4.447	15.614	19.093	39.238
		3.695	7.197	15.614	19.093	45.599

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 2022. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		328	-	-	-	328
Ostale obveze (kamatnosne)	3,00%	-	1.750	-	-	1.750
Ostale obveze (beskamatne)		1.026	-	-	-	1.026
Obveze temeljem zajma	2,31%	86	4.324	15.681	15.198	35.289
		1.440	6.074	15.681	15.198	38.393

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

29. 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
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		309	-	-	-	309
Ostale obveze	3,00%	-	2.750	-	-	2.750
Ostale obveze (beskamatne)		929	-	-	-	929
Obveze temeljem zajma	4,14%	84	3.280	15.614	19.093	38.071
		1.322	6.030	15.614	19.093	42.059

Analiza potraživanja Grupe niže je iskazana kako slijedi:

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 2022. godine		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		1.744	-	-	-	1.744
Potraživanja od kupaca	4,00%	-	1.685	-	-	1.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		9.240	-	-	-	9.240
Ostala potraživanja	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	4,65%	-	3.964	-	-	3.964
Ulaganja u vrijednosne papire		12.614	7.297	-	-	19.911
Novac i novčani ekvivalenti		6.844	-	-	-	6.844
		30.442	18.429	-	-	48.871

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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	Od 1 do	Od 1	Preko	Ukupno
		mjeseca	12 mjeseci	godine do 5 godina	5 godina	
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
31. prosinca 2021. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		1.087	-	-	-	1.087
Potraživanja od kupaca	4,00%	-	2.685	-	-	2.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		870	-	-	-	870
Ostala potraživanja	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	4,91%	-	1.410	-	-	1.410
Ulaganja u vrijednosne papire		10.045	-	-	-	10.045
Novac i novčani ekvivalenti		17.682	-	-	-	17.682
		29.684	9.578	-	-	39.262

Analiza potraživanja Društva niže je iskazana kako slijedi:

Stanovi Jadran d.d.	Prosječna ponderirana efektivna kamatna stopa	Do 1	Od 1 do	Od 1	Preko	Ukupno
		mjeseca	12 mjeseci	godine do 5 godina	5 godina	
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
31. prosinca 2022. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		1.624	-	-	-	1.624
Potraživanja od kupaca	4,00%	-	1.685	-	-	1.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		8.692	-	-	-	8.692
Ostala potraživanja	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	3,54%	-	13.500	-	-	13.500
Ulaganja u vrijednosne papire		12.614	7.297	-	-	19.911
Novac i novčani ekvivalenti		5.789	-	-	-	5.789
		28.719	27.965	-	-	56.684

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(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
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	4,00%	-	2.685	-	-	2.685
Ostala potraživanja (beskamatna)		374	-	-	-	374
Ostala potraživanja	4,90%	-	5.400	-	-	5.400
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	83	-	-	83
Potraživanja po zajmovima	2,70%	-	16.439	-	-	16.439
Ulaganja u vrijednosne papire		10.045	-	-	-	10.045
Novac i novčani ekvivalenti		17.275	-	-	-	17.275
		28.971	24.607	-	-	53.578

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 2022. te 31. prosinca 2021. 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 (neprijetljivi ulazni podaci).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

28. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

				2022.
Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	1. razina '000 kn	2. razina '000 kn	3. razina '000 kn	Ukupno '000 kn
Financijska imovina	9.501	3.113	-	12.614
	1. razina '000 kn	2. razina '000 kn	3. razina '000 kn	Ukupno '000 kn
Financijska imovina	6.862	3.183	-	10.045
	1. razina '000 kn	2. razina '000 kn	3. razina '000 kn	Ukupno '000 kn
Financijska imovina	9.501	3.113	-	12.614
	1. razina '000 kn	2. razina '000 kn	3. razina '000 kn	Ukupno '000 kn
Financijska imovina	6.862	3.183	-	10.045

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2022.

(Svi iznosi izraženi su u kunama)

29. DOGAĐAJI NAKON IZVJEŠTAJNOG DATUMA

Društvo je tijekom 2023. godine preuzelo i operativno upravljanje tvrtkom Maxilari d.o.o.

Do dana pisanja izvještaja je izvršeno i spajanje parcela u Lovincu što je prvi uvjet prije parcelacije kako bi se to zemljište moglo privesti svrsi i unovčiti.

Republika Hrvatska je od 1. siječnja 2023. godine postala punopravnom članicom šengenske zone te je uvela euro kao službenu valutu, a takve promjene bi trebale učiniti Hrvatsku još primamljivijom za strane investitore i goste. Prema odluci Vijeća EU o usvajanju eura u Republici Hrvatskoj fiksni tečaj konverzije iznosi 7,53450 kuna za 1 euro. Dvojno iskazivanje cijena predviđa obvezu koja je u Republici Hrvatskoj započela 5. rujna 2022. i ta obveza će trajati sve do 2023. godine. Financijski izvještaji za 2022. godinu su sastavljeni u kunama kao funkcionalnoj i izvještajnoj valuti koja je vrijedila do 31.12.2022. godine dok će financijski izvještaji budućih razdoblja biti sastavljeni u eurima kao novoj funkcionalnoj i izvještajnoj valuti.

Drugi značajnih događaja nakon izvještajnog datuma nije bilo.

30. ODOBRENJE NEKONSOLIDIRANIH I KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje prikazane odobrila je Uprava na dan 26. travnja 2023. godine.

Potpisali za i u ime Uprave:



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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT



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