

Stanovi Jadran d.d., Split i ovisna društva

Godišnji izvještaj za godinu završenu

31. prosinca 2025. godine

Sadržaj

	<i>Stranica</i>
Izveštaj posloводства	1-8
Odgovornosti Uprave za nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje	9
Izveštaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja	10-12
Izveštaj neovisnog revizora	13-19
Izveštaj o sveobuhvatnoj dobiti Društva i Grupe	20
Izveštaj o financijskom položaju Društva i Grupe	21
Izveštaj o promjenama kapitala Društva i Grupe	22-23
Izveštaj o novčanim tokovima Društva i Grupe	24
Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje Društva i Grupe	25-70

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025

STANOVI JADRAN D.D.

Stanovi Jadran d.d. (Društvo), tijekom 2025. godine nastavilo je s investicijama u vlastitu imovinu. Nastavljena je rekonstrukcija hotela Armerun u Rijeci čije se otvorenje očekuje u svibnju 2026. godine. Dana 30.12.2025. godine ishodovana je izmjena i dopuna građevinske dozvole kojom je obuhvaćen i prostor kupljen od Grada Rijeke.

Društvo je u 2025. godini ostvarilo 1.270 tisuća eura poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine veći za 6,01% zbog rasta cijena, ali i zbog viših varijabilnih prihoda od zakupa.

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 2025. godini nije se promijenila u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 205 tisuća eura (2024.: 81 tisuću eura gubitka). Financijski prihodi u ovoj godini iznose 331 tisuću eura, uz rast od 33,47% u odnosu na prethodnu godinu te se rast u cijelosti odnosi na prihode od kamata.

Materijalni troškovi iznose 66 tisuća eura (2024: 52 tisuće eura) te su veći u odnosu na prethodnu poslovnu godinu zbog viših troškova energije i potrošnog materijala. Društvo je ostvarilo umanjeње troška električne energije u iznosu od 7 tisuća eura temeljem uredbe Vlade (2024: 22 tisuće eura). Tijekom 2025. godine ostvaren je pad troškova usluga od 21,23% te su iznosili 256 tisuća eura (2024.: 325 tisuća eura) prvenstveno zbog pada troškova marketinga i provizija te troškova usluga održavanja..

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali su se za 18,63%. Društvo je na kraju poslovne godine imalo 11 zaposlenih, jednako kao na početku poslovne godine kada je u Društvu radilo 11 osoba. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 17,36% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 13,15%.

Tijekom 2025. godine došlo je do rasta ostalih troškova za 33,73% te iznose 111 tisuća eura (2024: 83 tisuće eura). Rast se u najvećoj mjeri odnosi na ostale troškove zaposlenika, troškove banaka i reprezentacije.

Financijski rashodi su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine porasli za 25,45% zbog ugovaranja novih kratkoročnih kredita.

Dobitak nakon oporezivanja iznosi 106 tisuća eura (2024: 821 tisuću eura), prvenstveno zbog jednokratnih efekata poput promjene vrijednosti nekretnina i financijskih instrumenata koji donose gubitak od 205 tisuća eura (2024: gubitak od 81 tisuću eura). U prethodnoj godini jednokratni efekt je predstavljala prodaja dugotrajne imovine uz realiziranu dobit od 972 tisuće eura. EBITDA prilagođena za jednokratne efekte iznosi 669 tisuća eura (2024: 592 tisuće eura).

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025. (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. (NASTAVAK)

Ukupna aktiva je veća za 3,92% u odnosu na početak godine te iznosi 29.846 tisuća eura. Dugotrajna imovina veća je za 1.302 tisuće eura, odnosno 6,27% u odnosu na početak godine prvenstveno zbog investicije u hotel Armerun u Rijeci. S druge strane smanjuje se zbog amortizacije i dijelom zbog pada vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 1.173 tisuće eura te je manja za 222 tisuće eura u odnosu na početak godine kao posljedica umanjenja fer vrijednosti dionica koje kotiraju na Sarajevskoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 7.763 tisuće eura i manja je za 2,23% u odnosu na početak godine. Dani zajmovi smanjeni su sa 6.259 tisuća eura na 5.555 tisuća eura.

Dugoročne obveze iznose 2.610 tisuća eura (2024.: 3.119 tisuća eura) i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama koji se uredno otplaćuju prema ugovorenoj dinamici te na odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 73 tisuće eura nastale u prethodnim razdobljima pripajanjem društva Primorske nekretnine d.o.o. i Global rent d.o.o. Kratkoročne obveze iznose 2.966 tisuća eura (2024.: 1.364 tisuća eura), od čega se najveći dio rasta u iznosu od 1.921 tisuća eura odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija te rasta obveza prema dobavljačima u iznosu od 443 tisuće eura zbog investicije u tijeku.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025. (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA

Stanovi Jadran d.d. (Grupa), tijekom 2025. godine nastavila je s investicijama u vlastitu imovinu. Nastavljena je rekonstrukcija hotela Armerun u Rijeci čije se otvorenje očekuje u svibnju 2026. godine. Dana 30.12.2025. godine ishodovana je izmjena i dopuna građevinske dozvole kojom je obuhvaćen i prostor kupljen od Grada Rijeke. Armerun Hotel & Residences u Šibeniku ostvaruje bolje rezultate nego za isto razdoblje prethodne godine. Od početka godine, preuzeto je upravljanje još jednim apartmanom u sklopu stambeno poslovnog kompleksa Peškarija i od tada hotel upravlja s ukupno 17 hotelskih soba te 5 apartmana s 11 soba. Od srpnja 2025. godine je preuzeto upravljanje nad dodatnim 1 apartmanom u istom kompleksu s 3 sobe čime se povećao broj soba na ukupno 31 jedinicu. Navedenim preuzimanjima Armerun Hotel & Residences upravlja s ukupno 6 od 7 apartmana iz stambeno poslovnog kompleksa Peškarija. Od studenog 2025. godine, preuzeto je upravljanje hotelom ex King Krešimir u Šibeniku čime se povećava broj smještajnih jedinica pod upravljanjem na 39. Tijekom 2025. godine, restorani u Šibeniku ostvaruju veće prihode od hrane i pića nego prethodne godine za 4,80%. Unatoč kumulativnom rastu prihoda u ugostiteljskom poslovanju, značajni su problemi u nedostatku radne snage i poskupljenjima nabave što otežava poslovanje i usporava rast. U trećem kvartalu 2025. godine realizirana je i djelomična kupnja nove opreme u društvu Hvar Hills Winery za koju su odobrena bespovratna sredstva u iznosu od 423 tisuće eura za opremu temeljem potpore iz sektora vina u okvirima Strateškog plana zajedničke poljoprivredne politike RH.

Grupa je u 2025. godini ostvarila 4.072 tisuća eura poslovnih prihoda koji su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 7,72% veći zbog rasta cijena najma, ali i rasta cjelokupnog poslovanja u Šibeniku. 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 2025. godini nije se promijenila u odnosu na prethodnu godinu.

Ostali dobici/gubici iz poslovanja sastoje se prvenstveno od neto gubitka od financijskih instrumenata po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka u iznosu od 205 tisuća eura (2024.: 81 tisuću eura gubitka). Financijski prihodi u ovoj godini iznose 217 tisuća eura, uz rast od 34,78% u odnosu na prethodnu godinu te se rast u cijelosti odnosi na prihode od kamata.

Materijalni troškovi iznose 1.617 tisuća eura (2024: 1.125 tisuću eura) te su veći u odnosu na prethodnu poslovnu godinu zbog viših troškova sirovina i materijala, (za 441 tisuću eura), troškova energije (za 18 tisuća eura) i troškova prodane robe (za 39 tisuća eura). Grupa je ostvarila umanjeње troška električne energije u iznosu od 21 tisuću eura temeljem uredbe Vlade (2024: tisuće eura). Tijekom 2025. godine ostvaren je pad troškova usluga od 2,42% koji su iznosili 805 tisuća eura (2024.: 825 tisuća eura) prvenstveno zbog pada troškova marketinga i provizija te troškova usluga održavanja. S druge strane, u ovoj kategoriji troška porasle su zakupnine i najamnine u iznosu od 57 tisuće eura (39,04%), od čega se najveći dio odnosi na objekte u Šibeniku.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025. (NASTAVAK)

STANOVI JADRAN D.D. I OVISNA DRUŠTVA

Troškovi zaposlenih u odnosu na isto razdoblje prethodne godine povećali su se za 11,92%. Grupa je na kraju poslovne godine imala 58 zaposlenih u odnosu na početak poslovne godine kada je u Grupi radilo 57 osoba. Udio troškova zaposlenih u rashodima iz poslovanja iznosi 24,93% dok je u istom razdoblju prethodne godine iznosio 22,07%.

Tijekom 2025. godine došlo je do rasta ostalih troškova za 9,97% te iznose 353 tisuće eura (2024: 321 tisuće eura). Rast se u najvećoj mjeri odnosi na troškove banaka.

Financijski rashodi su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine porasli za 19,05% zbog ugovaranja kratkoročnih kredita.

Dobitak nakon oporezivanja iznosi 42 tisuće eura (2024: 783 tisuće eura), prvenstveno zbog jednokratnih efekata poput promjene vrijednosti nekretnina i financijskih instrumenata donose gubitak od 205 tisuća eura (2024: gubitak od 81 tisuće eura). U prethodnoj godini jednokratnu efekt je predstavljala prodaja dugotrajne imovine uz dobit od 972 tisuće eura. EBITDA prilagođena za jednokratne efekte iznosi 984 tisuće eura (2024: 821 tisuće eura).

Ukupna aktiva je veća za 2,95% u odnosu na početak godine te iznosi 29.992 tisuće eura. Dugotrajna imovina veća je za 1.077 tisuća eura, odnosno 4,76% u odnosu na početak godine prvenstveno zbog investicije u hotel Armerun u Rijeci te u opremu za Hvar Hills Winery. S druge strane smanjuje se zbog amortizacije i dijelom zbog pada vrijednosti ulaganja u vrijednosne papire.

Dugotrajna financijska imovina iznosi 1.173 tisuće eura te je manja za 222 tisuće eura u odnosu na početak godine kao posljedica umanjenja fer vrijednosti dionica koje kotiraju na Sarajevskoj burzi.

Kratkotrajna imovina iznosi 6.269 tisuća eura i manja je za 3,38% u odnosu na početak godine. U strukturi kratkotrajne imovine, značajan je pad danih zajmova sa 3.874 tisuća eura na 2.961 tisuća eura. S druge strane porast vrijednosti zaliha iznosi 185 tisuća eura pri čemu vrijednost zaliha na 31.12.2025 iznosi 823 tisuće eura. Rast se najvećim dijelom odnosi na rast zaliha sirovina i materijala u Hvar Hills Winery.

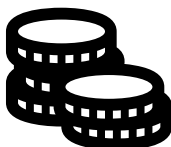
Dugoročne obveze iznose 2.875 tisuća eura (2024.: 2.610 tisuća eura) i odnose se na obveze po kreditima prema financijskim institucijama koji se uredno otplaćuju prema ugovorenoj dinamici te na odgođenu poreznu obvezu u iznosu od 73 tisuće eura nastale u prethodnim razdobljima stjecanjem kontrole nad društvima Primorske nekretnine d.o.o. i Global rent d.o.o. Dugoročne obveze po najmovima smanjene su za 64 tisuće eura te iznose 265 tisuća eura na 31.12.2025. Kratkoročne obveze iznose 3.569 tisuća eura (2024.: 2.021 tisuću eura), od čega se najveći dio u iznosu od 2.002 tisuća eura odnosi na obveze po primljenim kreditima od financijskih institucija (2024.: 996 tisuća eura). Obveze prema dobavljačima su porasle za 353 tisuća eura zbog investicije u hotel Armerun te na 31.12.2025 iznose 884 tisuće eura.

I. KOMENTAR POSLOVANJA ZA GODINU ZAVRŠENU 31.12.2025 (NASTAVAK)

Rezultati poslovanja Društva u 2025. godini iskazani su kako slijedi:



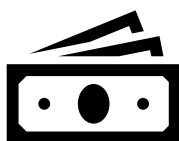
Poslovni prihodi
1.270 tisuća eura



**Troškovi materijala i
usluga**
322 tisuća eura



Troškovi zaposlenih
191 tisuću eura



Prilagođena EBITDA
669 tisuća eura



Aktiva
29.846 tisuća eura

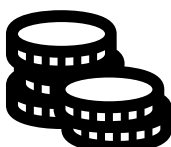


Obveze
5.576 tisuća eura

Grupa je sastavljena od sljedećih društava: Stanovi Jadran d.d. (matICA), Nova nekretnine d.o.o. (85,40%), Local market d.o.o. – u likvidaciji (100%), Maxilari d.o.o. (100%), West Vision d.o.o. (76% glasova), Hvar hills Winery d.o.o. (75%), Samoborske vile d.o.o. (94,07%), Hvar hills d.o.o. (100%). Rezultati Grupe u 2025. godini iskazani su kako slijedi:



Poslovni prihodi
4.072 tisuće eura



**Troškovi materijala i
usluga**
2.422 tisuće eura



Troškovi zaposlenih
958 tisuća eura



Prilagođena EBITDA
984 tisuće eura



Aktiva
29.992 tisuće eura



Obveze
6.444 tisuće eura

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

Stanovi Jadran d.d. (Društvo) u 2025. godini najviše je investicijskih aktivnosti usmjerilo u rekonstrukciju hotela Armerun u Rijeci te optimizaciju operacija u Šibeniku povećanjem kontrole troškova te povećanjem prihoda i broja smještajnih jedinica kojima se upravlja. Hotel Armerun Rijeka u završnoj je fazi rekonstrukcije pri čemu je krajem 2025. godine izdana izmjena i dopuna građevinske dozvole, dok se otvaranje očekuje u svibnju 2026. godine. Time bi se završio investicijski ciklus za koji se očekuje bespovratna potpora do iznosa od 993 tisuće eura.

Armerun Heritage Hotel & Residences u Šibeniku ostvario je 14,08% veće prihode u smještajnom dijelu nego prethodne godine na bazi jednakog broja smještajnih jedinica realizirajući prihod od smještaja preko EUR 37 tisuća eura po smještajnoj jedinici.

Konsolidirano, restorani Bronzin i Buta u Šibeniku ostvarili su rast prihoda hrane i pića od 4,85%.

U svrhu produljenja sezone i povećanja prihoda hotelskog i restoranskog poslovanja, te povećanja prihoda društva, Uprava je ugovorila nabavku katamarana za 50 osoba koji će upotpuniti portfelj usluga za područje Šibenika.

Od ostale neoperativne imovine, bilježi se porast interesa za zemljište u Planom pokraj Trogira te Uprava je mišljenja kako će se navedeno zemljište prodati u 2026. godini.

Paralelno, razvijaju se projekti na otoku Hvaru za vinariju te u Samoboru za kuće za odmor.

Krajem 2024. godine, društvu Hvar Hills Winery dodijeljena su bespovratna sredstva u iznosu od 423 tisuće eura za opremu temeljem potpore iz sektora vina u okvirima Strateškog plana zajedničke poljoprivredne politike RH. Dio sredstava potpore je već iskorišten dok se korištenje preostalog iznosa potpore očekuje do kraja 2026. godine.

III. OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Cilj Društva je diverzificirati portfelj ulaganja u nekretnine, kako bi Društvo imalo stabilan prihod uslijed problema u jednoj od industrija. Pored toga, u turizmu plan je napraviti lanac malih boutique hotela u gradovima duž jadranske obale pod brendom Armerun te upravljati istima, izgraditi vinariju Hvar Hills i dezinvestirati dio portfelja te smanjiti financijske poluge.

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 Skupštini Društva.

VI. OVISNA DRUŠTVA

Ovisna društva Stanova Jadran d.d. su Nova nekretnine d.o.o. (85,40%), Local market d.o.o. – u likvidaciji (100%), Maxilari d.o.o. (100%), 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. (100%).

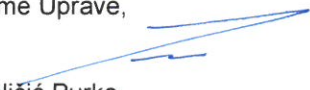
VII. FINANCIJSKI INSTRUMENTI KOJE DRUŠTVO KORISTI

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


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

Grupa i Društvo su izloženi osnovnim rizicima poslovanja od kojih su finansijski rizici navedeni zajedno s ostalim rizicima poslovanja Grupe i Društva u bilješci upravljanja rizicima. 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 finansijskim, praćenjem i usklađivanjem sa značajnim propisima i putem unutarnje kontrole koja se vrši praćenjem poslovanja u svim organizacijskim jedinicama kroz aktivnosti društva te posebno kontrole pomoćnih usluga.

Za i u ime Uprave,


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

STANOVI JADRAN
d.d. SPLIT


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

29. travnja 2026. godine

Odgovornost Uprave za nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Uprava je dužna osigurati da nekonsolidirani i konsolidirani godišnji 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 nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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 izvještaja poslovanja sukladno Zakonu o računovodstvu i za pripremu i sastavljanje Izvještaja 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

29. travnja 2026. godine

Temeljem članka 272.p, a u vezi sa člankom 250.a stavkom 4. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 136/24 dalje u tekstu: ZTD) te članka 22. Zakona o računovodstvu („Narodne novine“, broj 85/24, 145/24), Uprava trgovačkoga društva Stanovi Jadran d.d., Split, Ulica Kralja Zvonimira 14/IX, OIB: 88680117715 (dalje u tekstu: Društvo), dana 29. travnja 2026. godine, daje sljedeću

IZVJEŠTAJ 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 2026. 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 izvještavanja i kontrole Društva.

Revizijski odbor na dan 31. prosinca 2025. godine sastoji se od 3 člana:

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

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

Opis osnovnih obilježja upravljanja rizicima u odnosu na financijsko izvještavanje sadržan je u bilješkama uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje 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 2025. godine, su:

Red. br.	Dioničar	Postotak udjela (%)
1.	Jadran kapital d.d.	38,05
2.	PBZ CO OMF - B	25,38
3.	Punta Cesarica d.d.	12,32
4.	Cubus forma d.o.o.	3,51
5.	Adriatic osiguranje d.d.	3,47
6.	Agram life osiguranje d.d.	3,39
7.	Fond za financiranje razgradnje NEK	3,39
8.	COFISI S.A.	1,83
9.	Euroherc osiguranje d.d.	1,51
10.	Mali dioničari	7,15

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 2025. godine nije bilo promjena u sastavu Nadzornog odbora.


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, ovaj Izvještaj je poseban odjeljak i sastavni dio Godišnjeg izvještaja za 2025. 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

29. travnja 2026. godine

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA

Dioničarima društva Stanovi Jadran d.d., Split i njegovih ovisnih društava

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja društva Stanovi Jadran d.d. (Društvo) i njegovih ovisnih društava (Grupa), koji obuhvaćaju nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2025. godine, nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima i nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu te Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje, uključujući i značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi nekonsolidirani i konsolidirani godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2025. godine, njihovu financijsku uspješnost i njihove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni u Europskoj uniji (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 Izvještaju neovisnog revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Međunarodnim Kodeksom etike za profesionalne računovođe (s Međunarodnim standardima neovisnosti) koji je izdao Odbor za međunarodne etičke standarde za računovođe (IESBA) (IESBA Kodeks), kako je primjenjivo na revizije financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa, zajedno s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja subjekata od javnog interesa u Republici Hrvatskoj 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 godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima.

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

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

Ključno revizijsko pitanje	Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje
<p>Ulaganja u nekretnine</p> <p>Društvo i Grupa na dan 31. prosinca 2025. godine u Izvještaju o financijskom položaju imaju iskazana ulaganja u nekretnine u iznosu od 16.859 tisuća eura odnosno 18.529 tisuće eura 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 sveobuhvatnoj dobiti.</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 nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja za godinu koja je završila 31. prosinca 2025. godine.</p> <p>Vidjeti bilješke 3. i 16. uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje 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.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

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

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvještaj posloводства i Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključene u Godišnji izvještaj, ali ne uključuju nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje i naš Izvještaj neovisnog revizora o njima. Naše mišljenje o godišnjim nekonsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

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

U pogledu Izvještaja posloводства i Izvještaja o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu i sadrži li Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja podatke iz članaka 22. i 25. Zakona o računovodstvu.

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

1. su informacije u priloženom Izvještaju posloводства i Izvještaju o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim nekonsolidiranim i konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima;
2. je priložen Izvještaj posloводства sastavljen u skladu sa člancima 21., 22. i 24. Zakona o računovodstvu; te
3. priložen Izvještaj o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja uključuje informacije definirane u člancima 22. i 25. Zakona o računovodstvu;

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

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

Uprava je odgovorna za sastavljanje nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijave ili pogreške.

U sastavljanju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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 Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za upravljanje su odgovorni za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

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

Odgovornosti revizora za reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li nekonsolidirani i konsolidirani godišnji financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati Izvještaj 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:

- prepoznamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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 prijevare 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 Izvještaju neovisnog revizora na povezane objave u nekonsolidiranim i konsolidiranim godišnjim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje.

Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg Izvještaja 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 godišnjih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li nekonsolidirani i konsolidirani godišnji 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 godišnjim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadziranje i izvođenje revizije Grupe. Mi smo isključivo odgovorni za naše revizijsko mišljenje.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvješće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (nastavak)****Revizorove odgovornosti za reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja.

Mi opisujemo ta pitanja u našem Izvještaju 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 Izvještaju 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 30. lipnja 2025. godine imenovala nas je Skupština Društva da obavimo reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja za 2025. godinu.

Na datum ovog izvještaja neprekinuto smo angažirani u obavljanju zakonskih revizija Društva i Grupe od revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja za 2021. godinu do revizije nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2025. godinu što ukupno iznosi pet godina.

U reviziji nekonsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2025. godinu odredili smo značajnost za nekonsolidirane godišnje financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 410 tisuća eura, što predstavlja približno 1,4% ukupne imovine na dan 31. prosinca 2025. godine. U reviziji konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Grupe za 2025. godinu odredili smo značajnost za konsolidirane godišnje financijske izvještaje kao cjelinu u iznosu od 420 tisuća eura, što predstavlja približno 1,4% ukupne imovine na dan 31. prosinca 2025. 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 godišnjih 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 godišnjih financijskih izvještaja za 2025. godinu i datuma ovog Izvještaja 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.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)

Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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.

Izvešće o uvjerenju revizora o usklađenosti nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja (dalje u tekstu: financijski izvještaji), sastavljenih temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala (NN 126/25) 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-2025-12-31-0-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.

IZVJEŠTAJ NEOVISNOG REVIZORA (nastavak)**Izvešće o reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih 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)

Cilj naših postupaka bio je procijeniti jesu li:

- financijski izvještaji, koji su uključeni u nekonsolidirani i konsolidirani godišnji financijski izvještaj, izrađeni u važećem XHTML formatu,
- podaci, sadržani u nekonsolidiranim i konsolidiranim godišnjim 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

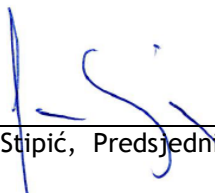
Prema našem uvjerenju, temeljem provedenih postupaka i pribavljenih dokaza, financijski izvještaji prezentirani u ESEF formatu, sadržani u gore navedenoj elektroničkoj datoteci i temeljem odredbe članka 462. stavka 5. Zakona o tržištu kapitala pripremljeni radi objavljivanja javnosti, u svim materijalno značajnim odrednicama su u skladu sa zahtjevima iz članka 3., 4. i 6. Uredbe o ESEF-u za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine.

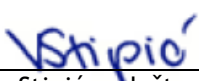
Povrh ovog zaključka, kao i mišljenja sadržanog u ovom Izvještaju neovisnog revizora za priložene nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine, ne izražavamo nikakvo mišljenje o informacijama sadržanima u tim prikazima ili o drugim informacijama sadržanima u prethodno navedenoj datoteci.

Angažirani partner u reviziji nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja Društva i Grupe za 2025. godinu koja ima za posljedicu ovaj Izvještaj neovisnog revizora je Vedrana Stipić, ovlaštenu revizor.

U Zagrebu, 29. travnja 2026. 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: 76394522236

6

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Poslovni prihodi	5	4.072	3.780	1.270	1.198
Ostali poslovni prihodi	6	102	1.044	23	987
Ukupni prihodi iz poslovanja		4.174	4.824	1.293	2.185
Troškovi materijala i usluga	7	(2.422)	(1.950)	(322)	(377)
Troškovi osoblja	8	(958)	(856)	(191)	(161)
Amortizacija	15,16	(649)	(751)	(476)	(604)
Ostali troškovi	9	(353)	(321)	(111)	(83)
Ukupni rashodi iz poslovanja		(4.382)	(3.878)	(1.100)	(1.225)
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti	10	(205)	(81)	(205)	(81)
Umanjenje vrijednosti goodwilla	10	(32)	-	-	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	10	543	96	-	-
Umanjenje vrijednosti potraživanja		(8)	(1)	(5)	(2)
Dobit/(Gubitak) iz poslovanja		90	960	(17)	877
Financijski prihodi	11	217	161	331	248
Financijski rashodi	12	(150)	(126)	(138)	(110)
Dobit/(Gubitak) iz financijskih aktivnosti		67	35	193	138
Dobit/(Gubitak) prije oporezivanja		157	995	176	1.016
Porez na dobit	14	(115)	(212)	(70)	(195)
Dobit/(Gubitak) razdoblja		42	783	106	821
Vlasnicima društva		(101)	719	106	821
Vlasnicima manjinskih udjela		143	64	-	-
Stavke koje se kasnije mogu uračunati u dobit ili gubitak:					
Ostala sveobuhvatna dobit/(gubitak)		42	783	106	821
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	13	(0,14)	0,98		

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju

Na dan 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Bilješka	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
		31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
IMOVINA					
Dugotrajna imovina					
Nematerijalna imovina	15	345	381	1	1
Nekretnine, postrojenja i oprema	15	2.784	2.864	1.062	1.210
Imovina s pravom korištenja	15	327	393	-	-
Ulaganje u nekretnine	16	18.529	17.022	16.859	15.161
Udjeli u ovisnim društvima	17	-	-	2.963	2.963
Ulaganja u vrijednosne papire	18	1.173	1.395	1.173	1.395
Dugotrajna potraživanja od kupaca	19	540	540	-	-
Dani depoziti		25	51	25	51
		23.723	22.646	22.083	20.781
Kratkotrajna imovina					
Potraživanja od kupaca	19	635	402	719	361
Ostala potraživanja	20	1.531	1.328	1.235	1.200
Dani zajmovi	21	2.961	3.874	5.555	6.259
Zalihe	22	823	638	-	-
Novac i novčani ekvivalenti	23	319	246	254	119
		6.269	6.488	7.763	7.940
UKUPNO IMOVINA		29.992	29.134	29.846	28.721
KAPITAL I OBVEZE					
Kapital i rezerve					
Temeljni kapital	24	19.149	19.149	19.149	19.149
Kapitalne rezerve		3.883	3.883	3.883	3.883
Rezerve za vlastite dionice		175	-	175	-
Zakonske rezerve		957	385	957	385
Preneseni gubitak		(845)	(758)	-	-
Dobit/(Gubitak) poslovne godine		(101)	719	106	821
		23.218	23.378	24.270	24.238
Manjinski interes		330	253	-	-
		23.548	23.631	24.270	24.238
Dugoročne obveze					
Primljeni zajmovi	26	2.537	3.052	2.537	3.037
Odgođena porezna obveza	14	73	82	73	82
Obveze po najmovima	15	265	329	-	-
		2.875	3.463	2.610	3.119
Kratkoročne obveze					
Obveze prema dobavljačima	25	884	499	555	112
Primljeni zajmovi	26	2.002	982	1.966	991
Obveze po najmovima	15	65	67	-	-
Ostale kratkoročne obveze	27	618	492	445	261
		3.569	2.040	2.966	1.364
UKUPNO KAPITAL I OBVEZE		29.992	29.134	29.846	28.721

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	Upisani kapital '000 eur	Kapitalne rezerve '000 eur	Zakonske rezerve '000 eur	Rezerve za vlastite dionice '000 eur	Preneseni gubitak '000 eur	Manjinski interes '000 eur	Ukupno '000 eur
Stanje 31. prosinca 2023. godine	19.149	3.883	374	-	(612)	205	22.999
Povećanje kontrole nad ovisnim društvom	-	-	-	-	(10)	(5)	(15)
Neto dobit za godinu	-	-	-	-	719	64	783
Izdvajanje rezervi	-	-	11	-	(11)	-	-
Isplata dividende	-	-	-	-	(72)	(64)	(136)
Ostale promjene kapitala	-	-	-	-	(53)	53	-
Stanje 31. prosinca 2024. godine	19.149	3.883	385	-	(39)	253	23.631
Neto dobit za godinu	-	-	-	-	(101)	143	42
Izdvajanje rezervi	-	-	572	175	(747)	-	-
Isplata dividende	-	-	-	-	(74)	(51)	(125)
Ostale promjene kapitala	-	-	-	-	15	(15)	-
Stanje 31. prosinca 2025. godine	19.149	3.883	957	175	(946)	330	23.548

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

Stanovi Jadran d.d.	Upisani kapital '000 eur	Kapitalne rezerve '000 eur	Zakonske rezerve '000 eur	Rezerve za vlastite dionice '000 eur	Zadržana dobit '000 eur	Ukupno '000 eur
Stanje 31. prosinca 2023. godine	19.149	3.883	374	-	85	23.491
Dobit razdoblja	-	-	-	-	821	821
Isplata dividende	-	-	-	-	(74)	(74)
Izdvajanje rezervi	-	-	11	-	(11)	-
Stanje 31. prosinca 2024. godine	19.149	3.883	385	-	821	24.238
Dobit razdoblja	-	-	-	-	106	106
Isplata dividende	-	-	-	-	(74)	(74)
Izdvajanje rezervi	-	-	572	175	(747)	-
Stanje 31. prosinca 2025. godine	19.149	3.883	957	175	106	24.270

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Nekonsolidirani i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
NOVČANI TIJEK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI				
Dobit/(gubitak) prije poreza	157	995	176	1.016
Amortizacija	649	751	476	604
Neto gubitak/(dobit) od prodaje dugotrajne imovine	-	(972)	-	(972)
Realizirani gubici/(dobici) od vrijednosnih papira	(13)	-	(13)	-
Nerealizirani gubici/(dobici) od vrijednosnih papira	218	81	218	81
Prihod od dividendi	-	-	(15)	-
Vrijednosno usklađenje	40	-	5	-
Prihod od kamata	(217)	(160)	(316)	(232)
Trošak kamata	150	125	138	109
Novac iz poslovanja prije promjena u obrtnom kapitalu	984	820	669	606
Povećanje/(smanjenje) kratkotrajnih potraživanja	(459)	(262)	(382)	(70)
Smanjenje/(povećanje) zaliha	(169)	(127)	-	-
(Smanjenje)/povećanje obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	565	416	757	234
Plaćeni porez na dobit	(210)	(93)	(184)	(89)
Plaćene kamate	(91)	(327)	(92)	(109)
Neto povećanje novčanog tijeka od poslovnih aktivnosti	620	427	768	572
NOVČANI TIJEK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani izdaci za ulaganje u nekretnine	(2.032)	(576)	(2.050)	(362)
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-	(574)	-	(389)
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	-	2.350	-	2.350
Novčani primici od prodaje vrijednosnih papira	18	-	18	-
Dani zajmovi neto	950	(1.516)	835	(2.088)
Primici od dividende	-	-	15	16
Dani depoziti neto	26	(7)	26	(7)
Primici od kamata	165	113	169	110
Neto smanjenje novčanog tijeka od investicijskih aktivnosti	(873)	(210)	(987)	(370)
NOVČANI TIJEK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI				
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmica i drugih posudbi	1.317	1.038	1.293	438
Otplata primljenih pozajmica	(860)	(1.176)	(865)	(593)
Izdaci za dividende	(131)	(73)	(74)	(73)
Ostali neto financijski primici/(izdaci)	-	-	-	-
Neto povećanje/(smanjenje) novčanog tijeka od financijskih aktivnosti	326	(211)	354	(228)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	246	240	119	145
Neto povećanje/(smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	73	6	135	(26)
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	319	246	254	119

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih godišnjih financijskih izvještaja.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

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 68.11 - 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 eura 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 eura.

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 132.723 eura temeljnog kapitala te je tada ukupni temeljni kapital društva iznosio 3.897.869 eura. Odlukom članova društva od 30. lipnja 2016. godine povećan je temeljni kapital za 2.105.170 eura pretvaranjem dijela potraživanja u temeljni kapital te je isti tada iznosio 6.093.039 eura. 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 6.093.039 eura, za iznos od 4.026.810 eura, uplatom u novcu, izdavanjem 151.700 novih redovnih dionica u nematerijaliziranom obliku, na iznos od 10.119.849 eura.

Odlukom Skupštine Društva od 24. svibnja 2021., povećan je temeljni kapital radi provedbe pripajanja sa iznosa od 10.119.849 eura, za iznos od 9.430.460 eura, na iznos od 19.550.309 eura. Temeljni kapital povećan je ulogom u pravima i izdavanjem novih redovnih dionica članovima pripojenog društva.

Odlukom Skupštine Društva od 21. lipnja 2023., usklađen je temeljni kapital sa Zakonom o trgovačkim društvima na način da je temeljni kapital u iznosu od 19.550.308,58 eura smanjen za iznos od 401.074,59 eura na iznos od 19.149.234,00 eura, te se iznos od 401.074,59 eura unosi u rezerve kapitala.

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

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, energetska 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 godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

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	31.12.2025.	31.12.2024.	Osnovna djelatnost
	% udjela	% udjela	
Nova nekretnine d.o.o.	85,40%	85,40%	Upravljanje nekretninama
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	94,07%	Poslovanje nekretninama
Hvar Hills d.o.o.	100,00%	100,00%	Proizvodnja vina i trgovina
Hvar Hills Winery d.o.o.	75,00%	75,00%	Proizvodnja vina i trgovina
Local market d.o.o. – u likvidaciji	100,00%	100,00%	Upravljanje nekretninama i izrada elaborata
Maxilari d.o.o.	100,00%	100,00%	Usluge smještaja, hrane i pića
West Vision d.o.o.	76,00%	76,00%	Usluge smještaja, hrane i pića

2. USVAJANJE NOVIH I IZMIJENJENIH MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

USVAJANJE NOVIH STANDARDARDA, TUMAČENJA I IZMJENA MEĐUNARODNIH STANDARDARDA FINACIJSKOG IZVJEŠTAVANJA („MSFI“)

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

U razdoblju koje počinje 1.siječnja 2025.godine na snazi su sljedeće izmjene postojećih standarda koje je objavio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde („OMRS“) i usvojila Europska unija:

- Učinci promjena tečaja stranih valuta: nemogućnost konverzije (Izmjena MRS-a 21„Učinci promjena tečaja stranih valuta“)

Usvajanje navedene izmjene postojećeg standarda nije dovelo do značajnih promjena u financijskim izvještajima Društva i Grupe.

Sljedeći ilustrativni primjeri izdani su tijekom 2025.godine bez datuma stupanja na snagu:

- Ilustrativni primjeri o izvještavanju o neizvjesnostima u financijskim izvještajima

Dana 28. studenog 2025. godine, Odbor za međunarodne računovodstvene standarde (OMRS) izdao je Objave o neizvjesnostima u financijskim izvještajima – Ilustrativni primjeri, kojima je izmijenjeno više MSFI računovodstvenih standarda kako bi se uključili ilustrativni primjeri koji pokazuju kako tvrtke mogu primijeniti MSFI računovodstvene standarde prilikom izvještavanja o učincima neizvjesnosti u svojim financijskim izvještajima. Ilustrativni primjeri prateći su materijali uz MSFI računovodstvene standarde i nemaju datum stupanja na snagu. OMRS je izdao gotovo konačnu verziju ilustrativnih primjera u srpnju 2025 godine.

Društvo i Grupa uzeli su u obzir ove ilustrativne primjere prilikom pripreme nekonsolidiranih i konsolidiranih financijskih izvještaja i nisu bile potrebne dodatne objave ili promjene u prezentaciji.

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

Sljedeće izmjene i dopune stupaju na snagu za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2026.:

- Izmjene i dopune Klasifikacije i mjerenja financijskih instrumenata (Izmjene i dopune MSFI-ja 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ja 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)
- Ugovori koji se odnose na električnu energiju ovisnu o prirodi (Dodaci MSFI-ju 9 „Financijski instrumenti“ i MSFI-ju 7 „Financijski instrumenti: objavljivanje“)

Društvo i Grupa trenutno procjenjuju učinak ovih novih izmjena računovodstvenih standarda.

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):

Sljedeći standardi su na snazi za godišnje izvještajno razdoblje koje počinje 1. siječnja 2027.:

- MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima
- MSFI 19 Podružnice bez javne odgovornosti: objave.

Društvo i Grupa trenutno procjenjuju učinak ovih novih računovodstvenih standarda.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

USPOREDNI PODACI I PRERPAVLJANJE POČETNIH STANJA

Osnove sastavljanja

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

Nekonsolidirani i konsolidirani godišnji financijski izvještaji Društva i Grupe sastavljeni su sukladno Zakonu o računovodstvu Republike Hrvatske i MSFI-jevima. Nekonsolidirani 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.

Stavke uključene u nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje Društva i Grupe iskazani su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo i Grupa posluju (funkcijska valuta). Društvo i Grupa su nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje za godinu završenu 31. prosinca 2025. godine pripremili u eurima, službenoj/funkcijskoj valuti u Republici Hrvatskoj.

Nekonsolidirani i konsolidirani godišnji financijski su pripremljeni na principu vremenske neograničenosti poslovanja.

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.

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 godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Priznavanje rashoda

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

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

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

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

Financijska imovina

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

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

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.

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 dobici ili gubici po fer vrijednosti priznati u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.

3. TEMELJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (NASTAVAK)

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti uključuju novac u blagajnama, kratkoročne depozite kod banaka s ugovorenim dospijecem do 3 mjeseca i sredstva na računima banaka. Stanje novca na računima kod banaka i u blagajni iskazuje se u nominalno vrijednosti izraženoj u eurima. 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

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.

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.

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 godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

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.

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE

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

Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

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

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.

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.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

4. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE PROSUDBE I PROCJENE (nastavak)

Model očekivanog gubitka

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

Nakon utuženja i postojanja objektivnih dokaza o 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.

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 godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

5. POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Prihodi koji se priznaju kroz razdoblje				
Prihodi od najma	824	759	1.171	1.107
Prihodi od usluga	978	861	-	-
	1.802	1.620	1.171	1.107
Prihodi koji se priznaju u trenutku prodaje				
Prihodi od hrane i pića	1.813	1.730	-	-
Prihodi od prodaje proizvoda	361	343	-	-
Prihodi od prefakturiranja	96	87	99	91
	2.270	2.160	99	91
	4.072	3.780	1.270	1.198

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).

6. OSTALI POSLOVNI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Dobit od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	972	-	972
Ostali poslovni prihodi	102	72	23	15
	102	1.044	23	987

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

7. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Troškovi materijala				
Troškovi sirovina i materijala	1.384	943	24	19
Električna energija i plin	111	93	36	29
Voda	10	11	6	4
Troškovi prodane robe	112	78	-	-
	1.617	1.125	66	52
Troškovi usluga				
Profesionalne usluge	175	242	124	167
Usluge održavanja	124	145	35	73
Zakupnine i najamnine	203	146	3	2
Komunalne usluge	73	69	38	38
Troškovi telefona i pošte	22	22	12	10
Marketing i provizije	98	86	28	12
Ostali troškovi usluga	110	115	16	23
	805	825	256	325
	2.422	1.950	322	377

Troškovi najma u iznosu od 203 tisuće eura (2024: 146 tisuća eura) 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 sirovine i materijale u proizvodnji vina, održavanje te troškove telefona, goriva i dijelova.

Profesionalne usluge odnose se na usluge odvjetnika, revizije, računovodstva, posredovanja pri prodaji nekretnina.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

8. TROŠKOVI OSOBLJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Neto plaće	632	592	123	107
Doprinosi iz plaće i porezi	214	183	42	34
Doprinosi na plaće	112	81	26	20
	958	856	191	161

Na dan 31. prosinca 2025. godine Grupa je imala 58 djelatnika, a Društvo 11 djelatnika (31. prosinca 2024. godine: 59 djelatnika je imala Grupa, a Društvo 11 djelatnika).

9. OSTALI TROŠKOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Troškovi banke i ostalih financijskih institucija	54	47	13	7
Gubitak od prodaje dugotrajne materijalne imovine	-	-	-	-
Ostali troškovi zaposlenika	208	204	49	42
Troškovi reprezentacije	18	11	22	10
Porezi koji ne ovise o rezultatu	8	3	4	2
Premije osiguranja imovine	18	19	11	10
Upravni i sudski troškovi i takse	2	4	-	1
Trošak donacija	6	2	-	-
Ostali rashodi	39	31	12	11
	353	321	111	83

10. OSTALI DOBICI/GUBICI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Neto dobit/(gubitak) od financijskih instrumenata po fer vrijednosti:				
- Realizirani dobitak	13	-	13	-
- Nerealizirani gubitak	(218)	(81)	(218)	(81)
Umanjenje vrijednosti goodwilla	(32)	-	-	-
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	543	96	-	-
Umanjenje vrijednosti potraživanja	(8)	(1)	(5)	(2)
	298	14	(210)	(82)

Promjena fer vrijednosti dionica koje aktivno kotiraju na burzi dovela je do ostvarenja gubitka od 218 tisuća eura (2024.: gubitak 81 tisuću eura). Najveći dio se odnosi na dionice koje kotiraju na inozemnoj burzi.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

11. FINANCIJSKI PRIHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Prihodi od kamata	217	161	316	233
Prihod od dividendi	-	-	15	15
	217	161	331	248

12. FINANCIJSKI RASHODI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Troškovi kamata	150	125	138	110
Ostali financijski rashodi	-	1	-	-
	150	126	138	110

13. 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	
	2025.	2024.
Dobit nakon poreza	(101)	719
Prosječni ponderirani broj redovnih izdanih dionica	736.509	736.509
Osnovna i razrijeđena zarada / (gubitak po dionici) (izraženi u eurima i centima po dionici)	(0,14)	0,98

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

14. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Računovodstvena dobit/(gubitak)	157	1.635	176	1.016
Porez po stopi od 18% / 10%	75	252	32	183
Umanjenja porezne osnovice	-	(3)	-	(3)
Uvećanja porezne osnovice	41	17	38	15
Porezni gubici koji nisu priznati kao odgođena porezna imovina	(1)	-	-	-
Iskorišteni porezni gubici	-	(54)	-	-
Ukupno porez na dobit	115	212	70	195

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.	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Porezni gubitak 2021.g - istječe 2026.	3	18	-	-
Porezni gubitak 2022.g - istječe 2027.	61	11	-	-
Porezni gubitak 2023.g - istječe 2028.	288	73	-	-
Porezni gubitak 2024.g - istječe 2029.	10	294	-	-
Porezni gubitak 2025.g - istječe 2030.	134	-	-	-
Ukupno	523	396	-	-

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

15. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA I NEMATERIJALNA IMOVINA

	Goodwill	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Zemljište	Biološka imovina	Oprema	Imovina u pripremi i avansi	Ukupno materijalna imovina
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva								
NABAVNA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2023. godine	244	296	540	448	1.357	2.322	84	4.211
Povećanje	-	14	14	12	11	125	412	560
Na dan 31. prosinca 2024. godine	244	310	554	460	1.368	2.447	496	4.771
Povećanje	-	4	4	3	3	179	50	235
Prijenos	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
Na dan 31. prosinca 2025. godine	244	314	558	463	1.371	2.626	535	4.995
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI								
Na dan 31. prosinca 2023. godine	-	(157)	(157)	-	(286)	(1.206)	-	(1.492)
Amortizacija	-	(16)	(16)	-	(29)	(386)	-	(413)
Na dan 31. prosinca 2024. godine	-	(173)	(173)	-	(315)	(1.592)	-	(1.907)
Amortizacija	-	(8)	(8)	-	(41)	(263)	-	(304)
Umanjenje nadoknadive vrijednosti	(32)	-	(32)	-	-	-	-	-
Na dan 31. prosinca 2025. godine	(32)	(181)	(213)	-	(356)	(1.855)	-	(2.211)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST								
Na dan 31. prosinca 2024. godine	244	137	381	460	1.053	855	496	2.864
Na dan 31. prosinca 2025. godine	212	133	345	463	1.015	771	535	2.784

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

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

	Koncesije, licence, softver	Ukupno nematerijalna imovina	Oprema	Imovina u pripremi i avansi	Ukupno materijalna imovina
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Stanovi Jadran d.d.					
NABAVNA VRIJEDNOST					
Na dan 31. prosinca 2023. godine	4	4	1.918	53	1.971
Povećanje	-	-	66	411	477
Na dan 31. prosinca 2024. godine	4	4	1.984	464	2.448
Povećanje	-	-	9	51	60
Na dan 31. prosinca 2025. godine	4	4	1.993	515	2.508
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI					
Na dan 31. prosinca 2023. godine	(3)	(3)	(898)	-	(898)
Amortizacija za godinu	-	-	(340)	-	(340)
Na dan 31. prosinca 2024. godine	(3)	(3)	(1.238)	-	(1.238)
Amortizacija za godinu	-	-	(208)	-	(208)
Na dan 31. prosinca 2025. godine	(3)	(3)	(1.446)	-	(1.446)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST					
Na dan 31. prosinca 2024. godine	1	1	746	464	1.210
Na dan 31. prosinca 2025. godine	1	1	547	515	1.062

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

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

Imovina s pravom korištenje odnosi se na najam nekretnina i pokretnina.

Obveze za najam nastale u 2024. godini odnose se na dva poslovna prostora u Šibeniku, te po jedan poslovni prostor u Vrgorcu i Solinu. Najam za poslovni prostor u Rijeci prestao u lipnju 2024, a tijekom 2025. nije bilo novih značajnih najмова.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	
	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur
Stanje na 1.siječnja	393	34
Amortizacija za godinu-najmovi	(71)	(57)
Nove nabavke imovine s pravom korištenja	5	416
Stanje na 31. prosinca	327	393
Obveze po najmovima - dugoročne	265	329
Obveze po najmovima - kratkoročne	65	67
UKUPNO	330	396

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

16. ULAGANJA U NEKRETNINE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva '000 eur	Stanovi Jadran d.d. '000 eur
NABAVNA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2023. godine	20.735	18.407
Povećanje	576	362
Smanjenje	(1.534)	(1.534)
Na dan 31. prosinca 2024. godine	19.777	17.235
Povećanje	1.794	1.985
Smanjenje	(11)	(11)
Na dan 31. prosinca 2025. godine	21.560	19.209
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI		
Na dan 31. prosinca 2023. godine	(2.534)	(1.853)
Amortizacija za godinu	(263)	(263)
Smanjenje	42	42
Na dan 31. prosinca 2024. godine	(2.755)	(2.074)
Amortizacija za godinu	(266)	(268)
Smanjenje	(10)	(8)
Na dan 31. prosinca 2025. godine	(3.031)	(2.350)
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST		
Na dan 31. prosinca 2024. godine	17.022	15.161
Na dan 31. prosinca 2025. godine	18.529	16.859

Kao osiguranje vraćanja kreditnih obveza Društva i Grupe založene su nekretnine i imovina klasificirana kao ulaganje u nekretnine knjigovodstvene vrijednosti od 11.910 tisuća eura (2024.: 11.763 tisuća eura).

Procijenjena vrijednost ulaganja u nekretnine Grupe iznosi 23.637 tisuća eura, a procijenjena vrijednost ulaganja u nekretnine Društva eura iznosi 21.602 tisuće eura.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

17. UDJELI U OVISNIM DRUŠTVIMA

	Stanovi Jadran d.d.			
	31.12.2025.	31.12.2024.	31.12.2025.	31.12.2024.
	Udjel u kapitalu	Udjel u kapitalu	'000 eur	'000 eur
Nova Nekretnine d.o.o.	85,40%	85,40%	773	773
Local market d.o.o.	100,00%	100,00%	62	62
Maxilari d.o.o.	100,00%	100,00%	3	3
West Vision d.o.o.	76,00%	76,00%	-	-
Hvar Hills Winery d.o.o.	75,00%	75,00%	2	2
Samoborske vile d.o.o.	94,07%	94,07%	1.062	1.062
Hvar Hills d.o.o.	100,00%	100,00%	1.061	1.061
			2.963	2.963

Društvo je tijekom 2024. godine povećalo svoj udio u društvu Hvar Hills d.o.o. sa 98,86% na 100%. U društvu West Vision d.o.o. Društvo ima 20% udjela uz 76% glasova čime ostvaruje kontrolu nad tim društvom.

18. ULAGANJA U VRIJEDNOSNE PAPIRE

Tijekom 2024. godine priznato je 218 tisuća eura nerealiziranog gubitka od vrijednosti dionica pri čemu se glavnina odnosi na JP elektroprivreda Sarajevo (2024.: 81 tisuća eura).

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025.	31.12.2024.	31.12.2025.	31.12.2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
<i>Dionice - mjerenje kroz dobit ili gubitak</i>				
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi	-	-	-	-
Dionice koje se vode po fer vrijednosti	774	996	774	996
	774	996	774	996
Dionice koje kotiraju na Zagrebačkoj burzi - OSD	399	399	399	399
	399	399	399	399

Prikaz po vrsti ulaganja:

	31.12.2025.	31.12.2024.
	'000 eur	'000 eur
Dionice PNCS/Punta Cesarica	399	399
Dionice INFS-R-A/Infosistem	6	6
Vrijednosno usklađenje INFS	(2)	(2)
Dionice SEM-R-A/Linijska nacionalna plovidba	6	6
Dionice VART-R-1/Varteks d.d.	6	6
Vrijednosno usklađenje VART	(6)	(6)
Dionice IFNK-R-A/Info poslovne nekretnine	5	5
JP Elektroprivreda d.d. Sarajevo/JPESR	723	723
I.V. JP Elektroprivreda Sarajevo dionice	31	255
JP Elektroprivreda HZHB d.d. Mostar /JPEMR	5	5
I.V. JP elektroprivreda HZHB d.d. Mostar	-	(2)
	1.173	1.395

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

19. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

Starosna struktura potraživanja od kupaca kod kojih nije utvrđeno umanjenje:

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Do 30 dana	262	141	207	98
Do 90 dana	88	45	153	91
Do 180 dana	101	56	128	26
Do 360 dana	79	91	83	66
Preko 360 dana	141	105	184	116
	671	438	755	397
Ispravak vrijednosti za sumnjiva potraživanja	(36)	(36)	(36)	(36)
Neto vrijednost potraživanja od kupaca	635	402	719	361
Dugotrajna potraživanja od kupaca	540	540	-	-
Ukupno dugotrajna potraživanja od kupaca	540	540	-	-

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. Tijekom 2025. godine, navedena potraživanja su ustupljena društvu Lucy nekretnine d.o.o.

20. OSTALA POTRAŽIVANJA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Ostala potraživanja	1.293	1.101	1.104	1.037
Potraživanja od države	104	58	8	4
Potraživanja od zaposlenika	4	3	-	-
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi	130	166	123	159
	1.531	1.328	1.235	1.200

Ostala potraživanja odnose se na potraživanje od smanjenja kapitala društva Vile Orašac d.o.o.

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

21. DANI ZAJMOVI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Kratkotrajni dani zajmovi	2.759	3.724	5.119	5.969
Potraživanja za kamate	202	150	436	290
Kratkotrajni dani zajmovi - umanjenje	-	-	-	-
	2.961	3.874	5.555	6.259

Dani zajmovi su dani povezanim/ovisnim društvima i nepovezanim društvima. Kamatne stope iznose do 6% (2024.: do 6%), a dospijevaju u roku godine dana (ili na zahtjev).

22. ZALIHE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Sirovine i materijali	138	126	-	-
Nedovršeni proizvodi i poluproizvodi	518	383	-	-
Gotovi proizvodi	158	124	-	-
Trgovačka roba	9	5	-	-
	823	638	-	-

Društva Hvar hills d.o.o i Hvar hills winery d.o.o. obavljaju djelatnost proizvodnje vina i trgovinom. Na dan 31. prosinca 2025. nije bilo neubranih plodova koji bi se vodili po fer vrijednosti.

23. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Novac na žiro računu	307	229	254	119
Novac u blagajni	12	17	-	-
	319	246	254	119

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

24. TEMELJNI KAPITAL

Na dan 31. prosinca 2025. godine temeljni kapital iznosi 19.149 tisuća eura (na dan 31. prosinca 2024. godine: 19.149 tisuća eura).

Na dan izvještaja struktura vlasništva Grupe je bila sljedeća:

	31.12.2025.		31.12.2024.	
	Iznos udjela '000	Udio %	Iznos udjela '000	Udio %
Jadran kapital d.d.	7.219	37,70	7.462	38,97
PBZ CO OMF - B	4.860	25,38	4.860	25,38
Punta Cesarica d.d.	2.359	12,32	2.359	12,32
Cubus forma d.o.o.	672	3,51	672	3,51
Adriatic osiguranje d.d.	664	3,47	664	3,47
Agram life osiguranje d.d.	649	3,39	649	3,39
Fond za financiranje razgradnje NEK	649	3,39	649	3,39
COFISI S.A.	350	1,83	350	1,83
Euroherc osiguranje d.d.	289	1,51	220	1,15
Mali dioničari	1.438	7,50	1.264	6,59
	19.149	100,00	19.149	100,00

25. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Obveze prema dobavljačima u zemlji i inozemstvu	884	499	555	112
	884	499	555	112

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

26. PRIMLJENI ZAJMOVI

Kreditor	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Dugoročni zajmovi				
Dugoročne obveze prema bankama	2.537	3.052	2.537	3.037
	2.537	3.052	2.537	3.037
Kratkoročni zajmovi				
Kratkoročne obveze prema bankama	1.921	580	1.921	580
Ostale kratkoročne obveze za pozajmice	67	401	32	396
Obveze za kamate	14	1	13	15
	2.002	982	1.966	991

Primljeni krediti banaka dospijevaju do 2035. godine uz kamatnu stopu od 1,40% - 4,90% (2023.: 1,40% - 4,90%).

Pozajmice nefinancijskih društava dospijevaju do 12 mjeseci od datuma bilance i nose kamatnu stopu do 5,50%

27. OSTALE KRATKOROČNE OBVEZE

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Obveze za primljene predujmove	63	48	37	37
Obveze prema zaposlenicima	74	97	16	15
Obveze za porez na dobit	58	212	24	136
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	86	15	41	33
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	326	57	317	38
Ostale kratkoročne obveze	11	63	10	2
	618	492	445	261

Odgođeni prihodi od potpora u iznosu od 258 tisuća eura na 31.12.2025. odnose se na potpore odobrene za investiciju u hotel Armerun na Korzu (Rijeka).

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

28. OBVEZE ZA NAJAM

Obveze za najam odnose se jedno vozilo (stopa 6,50%), na dva poslovna prostora u Šibeniku, te po jedan poslovni prostor u Vrgorcu i Solinu. Najam za poslovni prostor u Rijeci prestao u lipnju 2024.

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva	
	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur
Stanje na 1. siječnja	396	35
Plaćena obveza najma	(71)	(78)
Povećanje obveze za najam	5	439
Trošak kamata	11	12
Plaćena kamata	(11)	(12)
UKUPNO	330	396
Obveze po najmovima - dugoročne	265	329
Obveze po najmovima - kratkoročne	65	67
UKUPNO	330	396

29. 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	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Jadran kapital d.d.	18	-	-	-
Hvar Hills d.o.o.	40	32	-	-
Capturis d.o.o.	2	79	10	-
Capturis poslovanja d.o.o.	18	-	1	-
Hvar hills winery d.o.o.	47	32	19	8
Nova nekretnine d.o.o.	6	6	-	-
Malojan d.o.o.	-	-	-	-
Local market d.o.o.	3	1	-	-
Samoborske vile d.o.o.	1	1	-	-
Maxilari d.o.o.	208	207	-	-
West vision d.o.o.	179	168	-	-
Punta cesarica d.o.o.	4	-	-	-
Strana ulaganja d.o.o.	-	-	-	-
Raptatores d.o.o.	-	-	-	-
	526	526	30	8

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

29. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (NASTAVAK)

	Potraživanja		Obveze	
	2025.	2024.	2025.	2024.
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Hvar Hills d.o.o.	1.020	972	-	-
Hvar hills winery d.o.o.	1.282	857	19	8
Nova nekretnine d.o.o.	186	169	-	-
Jadran kapital d.d.	42	418	1	1
Capturis d.o.o.	65	287	35	-
Capturis poslovanja d.o.o.	394	-	2	-
Malojan d.o.o.	1	1	-	-
Punta cesarica d.o.o.	7	6	26	-
Samoborske vile d.o.o.	25	21	-	1
Maxilari d.o.o.	379	287	-	-
West vision d.o.o.	79	36	3	21
Strana ulaganja d.o.o.	-	4	-	-
Local market d.o.o.	-	231	6	-
Raptatores d.o.o.	2	1	-	-
No rush d.o.o.	-	-	-	-
	3.482	3.290	92	31

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 75 tisuća eura (2024: 60 tisuća eura).

30. 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 umanjene 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.

30. 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.

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.

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Kreditni rizik (nastavak)

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

Rizik za planirane investicije

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

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

Upravljanje financijskim rizikom

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

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

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. 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.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Potraživanja od kupaca do 30 dana	262	141	207	98
Potraživanja od kupaca do 90 dana	88	45	153	91
Potraživanja od kupaca do 180 dana	101	56	128	26
Potraživanja od kupaca do 360 dana	79	91	83	66
Potraživanja od kupaca preko 360 dana	141	105	184	116
Potraživanja za dane zajmove i kamate	2.961	3.874	5.555	6.259
Ispravak vrijednosti	(36)	(36)	(36)	(36)
Neto potraživanje	3.596	4.276	6.274	6.620

Društvo smatra da na 31. prosinca 2025. 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 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. 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.	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
Dug (dugoročni i kratkoročni zajmovi)	4.539	4.034	4.503	4.028
Novac i novčani ekvivalenti	(319)	(246)	(254)	(119)
Neto dug	4.220	3.788	4.249	3.909
Glavnica	23.548	23.631	24.270	24.238
Omjer duga i glavnice	17,92%	16,03%	17,51%	16,13%

Kategorije financijskih instrumenata

	Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva		Stanovi Jadran d.d.	
	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur	31.12.2025. '000 eur	31.12.2024. '000 eur
Financijska imovina				
Novac i novčani ekvivalenti	319	246	254	119
Dani depoziti	25	51	25	51
Dani zajmovi	2.961	3.874	5.555	6.259
Vrijednosni papiri	1.173	1.395	1.173	1.395
Dugotrajna potraživanja od kupaca	540	540	-	-
Potraživanja od kupaca	635	402	719	361
Ostala potraživanja	1.531	1.328	1.235	1.200
	7.184	7.836	8.961	9.385
Financijske obveze				
Obveze po kreditima	4.539	4.034	4.503	4.028
Obveze prema dobavljačima	884	499	555	112
Ostale obveze	618	492	445	261
	6.041	5.025	5.503	4.401

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Rizik promjene deviznih tečajeva

Funkcionalna valuta Društva je euro, a određene transakcije obavljaju se u stranim valutama koje se preračunavaju u eure 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	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
EUR	6.372	6.795	6.041	5.025
BAM	812	1.041	-	-
EUR	<u>7.184</u>	<u>7.836</u>	<u>6.041</u>	<u>5.025</u>

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

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

	Imovina		Obveze	
	2025. '000 eur	2024. '000 eur	2025. '000 eur	2024. '000 eur
EUR	8.149	8.344	5.503	4.401
BAM	812	1.041	-	-
EUR	<u>8.961</u>	<u>9.385</u>	<u>5.503</u>	<u>4.401</u>

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

		Grupa	Društvo
		BAM '000 kn	BAM '000 kn
2025.	1,00%	8	8
	-1,00%	(8)	(8)
2024.	1,00%	10	10
	-1,00%	(10)	(10)

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. 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
2024.		
EUR	1,00%	(17)
EUR	-1,00%	17
2025.		
EUR	1,00%	(19)
EUR	-1,00%	19

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Upravljanje rizikom likvidnosti

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

Analiza rizika likvidnosti

U tablici su prikazana dospijuća 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 dospijuća.

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 2025. godine		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		884	-	-	-	884
Ostale obveze (beskamatne)		618	-	-	-	618
Obveze temeljem zajma	3,21%	95	1.893	2.154	383	4.525
		1.597	1.893	2.154	383	6.027
31. prosinca 2024. godine		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		499	-	-	-	499
Ostale obveze (beskamatne)		492	-	-	-	492
Obveze temeljem zajma	2,56%	71	888	1.944	1.130	4.033
		1.062	888	1.944	1.130	5.024

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

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 2025. godine		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		555	-	-	-	555
Ostale obveze (beskamatne)		445	-	-	-	445
Obveze temeljem zajma	3.20%	95	1.858	2.154	383	4.490
		1.095	1.858	2.154	383	5.490

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 2024. godine		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Obveze prema dobavljačima (beskamatne)		112	-	-	-	112
Ostale obveze (beskamatne)		261	-	-	-	261
Obveze temeljem zajma	2,55%	72	881	1.930	1.130	4.013
		434	881	1.930	1.130	4.386

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

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
		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
31. prosinca 2025. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		635	-	540	-	1.175
Ostala potraživanja (beskamatna)		1.531	-	-	-	1.531
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	11	-	-	11
Potraživanja po zajmovima	5,24%	-	2.961	-	-	2.961
Ulaganja u vrijednosne papire		1.173	-	-	-	1.173
Novac i novčani ekvivalenti		319	-	-	-	319
		3.658	2.972	540	-	7.170

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
		'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
31. prosinca 2024. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		402	-	540	-	942
Ostala potraživanja (beskamatna)		1.328	-	-	-	1.328
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		11	-	-	-	11
Potraživanja po zajmovima	5,01%	258	3.455	-	-	3.713
Ulaganja u vrijednosne papire		1.395	-	-	-	1.395
Novac i novčani ekvivalenti		246	-	-	-	246
		3.640	3.455	540	-	7.635

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Upravljanje rizikom likvidnosti (nastavak)

Analiza potraživanja Društva niže je iskazana kako slijedi:

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 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
31. prosinca 2025. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		719	-	-	-	719
Ostala potraživanja (beskamatna)		1.235	-	-	-	1.235
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		-	11	-	-	11
Potraživanja po zajmovima	4,88%	-	5.555	-	-	5.555
Ulaganja u vrijednosne papire		1.173	-	-	-	1.173
Novac i novčani ekvivalenti		254	-	-	-	254
		3.381	5.566	-	-	8.947

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 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
31. prosinca 2024. godine						
Potraživanja od kupaca (beskamatna)		361	-	-	-	343
Ostala potraživanja (beskamatna)		1.200	-	-	-	1.200
Potraživanja po zajmovima (beskamatna)		11	-	-	-	11
Potraživanja po zajmovima	3,47%	258	5.700	-	-	5.958
Ulaganja u vrijednosne papire		1.395	-	-	-	1.395
Novac i novčani ekvivalenti		119	-	-	-	119
		3.344	5.700	-	-	9.026

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata

Financijski instrumenti koji se drže do dospeljega 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 2025. te 31. prosinca 2024. godine iskazani iznosi novca, kratkoročnih depozita, potraživanja, kratkoročnih obveza, ukalkuliranih troškova, kratkoročnih pozajmica, odgovaraju njihovoj tržišnoj vrijednosti zbog kratkoročne prirode ovih sredstava i obveza.

Pokazatelji fer vrijednosti priznati u izvještaju o financijskom položaju

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

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

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

30. UPRAVLJANJE RIZICIMA (NASTAVAK)

Fer vrijednost financijskih instrumenata (nastavak)

Stanovi Jadran d.d. i ovisna društva				2025.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Financijska imovina	759	414	-	1.173
				2024.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Financijska imovina	981	414	-	1.395
				2025.
Stanovi Jadran d.d.	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Financijska imovina	759	414	-	1.173
				2024.
	1. razina	2. razina	3. razina	Ukupno
	'000 eur	'000 eur	'000 eur	'000 eur
Financijska imovina	981	414	-	1.395

Bilješke uz nekonsolidirane i konsolidirane financijske izvještaje (nastavak)

Za godinu završenu 31. prosinca 2025.

(Svi iznosi izraženi su u eurima)

31. REVIZORSKE NAKNADE

Naknade za zakonom propisanu reviziju nekonsolidiranih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja za 2025. godinu iznosile su 15 tisuća eura.

32. DOGAĐAJI NAKON IZVJEŠTAJNOG DATUMA

Nije bilo događaja nakon završetka izvještajnog razdoblja koji bi značajno utjecali na poslovanje Društva i Grupe slijedom kojih bi isti trebali biti objavljeni uz ove nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje..

33. ODOBRENJE NEKONSOLIDIRANIH I KONSOLIDIRANIH GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Nekonsolidirane i konsolidirane godišnje financijske izvještaje odobrila je Uprava na dan 29. travnja 2026. 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