

Hoteli Vodice d.d., Vodice

Revidirani godišnji financijski izvještaji za 2025. godinu

SADRŽAJ

Godišnji izvještaj posloводства.....	4
Izjava o odgovornosti Uprave.....	17
Izvešće neovisnog revizora	18
Bilanca	21
Račun dobiti i gubitka.....	25
Bilješke uz financijske izvještaje	27

Izvešće posloводства za 2025. godinu

GODIŠNJI IZVJEŠTAJ POSLOVODSTVA

1. UVOD

Članovi Uprave društva Hoteli Vodice d.d., predstavljaju svojim dioničarima, radnicima, poslovnim partnerima i cjelokupnoj javnosti godišnje izvješće o stanju Društva za 2025. godinu.

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU

Naziv:	Hoteli Vodice d.d.
Sjedište:	Grgura Ninskog 1, 22 211 Vodice
MBS:	100006793
OIB:	94858559872
MB:	02077507
Brojčana oznaka razreda NKD 2007:	55.10 Hoteli i sličan smještaj
Nadležni registarski sud:	Trgovački sud u Zadru - stalna služba u Šibeniku
Status:	Predstečajna nagodba u provedbi

Osnivanje:

Rješenjem Trgovačkog suda u Šibeniku od 17. svibnja 2006. godine Tt-06/184-5 upisano je osnivanje društva Hoteli Vodice dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 100006793. Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Šibeniku u Hrvatskoj te u svom vlasništvu u Hrvatskoj ima smještajne objekte više kategorije a to su hotel Punta i Villa Arausa.

Temeljni kapital:

U skladu s člankom 89., a u svezi s člankom 90. st. 2. Pravila Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, dioničkog društva i rješenjem br. Tt-21/4938-3 koje je 25. studenoga 2021. godine provedeno u sudskom registru Trgovačkog suda u Zadru, stalna služba u Šibeniku, a sve na temelju odluke Glavne skupštine održane dana 20. rujna 2021. godine, 22. prosinca 2021. godine provedena je korporativna akcija smanjenja temeljnog kapitala spajanjem dionica s iznosa od 157.743.243,96 HRK na iznos od 2.359.697,00 HRK podijeljen na 13.037 redovnih dionica.

U skladu s člankom 89., a u svezi s člankom 90. st. 2. Pravila Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, dioničkog društva i rješenjem br. Tt-21/4938-3 koje je 25. studenoga 2021. godine provedeno u sudskom registru Trgovačkog suda u Zadru, stalna služba u Šibeniku, a sve na temelju odluke Glavne skupštine održane dana 20. rujna 2021. godine, 22. prosinca 2021. godine provedena je korporativna akcija povećanja temeljnog kapitala s iznosa od 2.359.697,00 HRK na iznos od 5.074.697,00 HRK izdanjem 15.000 redovnih dionica.

Na temelju odredbe članka 21. Zakona o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima (NN 114/22) i članka 18. Zakona o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima (NN 18/23), Glavna skupština je 31.08.2023 donijela odluku o usklađenju iznosa temeljnog kapitala. Temeljni kapital društva iznosi 5.074.697,00 HRK a preračunat prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450 hrk/1 eur uz zaokruživanje na najbliži cent, u skladu sa pravilima za preračunavanje i zaokruživanje kako su uređena Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/22 i 88/22 ispravak) iznosi 673.528,04 euro. Sa svrhom usklađenja iznosa temeljnog kapitala sukladno Zakonu o trgovačkim društvima (NN 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23) Glavna skupština je donijela odluku o smanjenju temeljnog kapitala sa iznosa 673.528,04 eur za 0,04 euro (četiri euro centi) na iznos od 673.528,00 eur kao prvi najniži cijeli broj. Iznos od 0,04 euro (četiri euro centi) unosi se u rezerve kapitala sukladno odluci Glavne skupštine. Temeljni kapital i nakon

Izvešće posloводства za 2025. godinu

preračunavanja i smanjenja podijeljen je na 28.037 redovnih dionica na ime, bez nominalnog iznosa. Nakon upisa promjena u sudskom registru, SKDD je sukladno odlukama Glavne skupštine i Zakona o uvođenju eura izvršila korporativnu akciju denominacije (preračunavanja) temeljnog kapitala.

Djelatnost:

Temeljna djelatnost Društva je pružanje ugostiteljskih usluga i usluga smještaja u smještajnim kapacitetima Društva.

Tijela Društva:

Skupština dioničara

Tomislav Tus – Predsjednik Skupštine dioničara

Nadzorni odbor

Graciano Rudan – predsjednik Nadzornog odbora

Toni Buršić – zamjenik predsjednika Nadzornog odbora do 30.08.2024. Od 31.08.2024. član Nadzornog odbora

Sonja Bulić – član Nadzornog odbora do 30.08.2024.

Leonardo Rudan zamjenik predsjednika Nadzornog odbora od 31.08.2024

Uprava

Goran Fabris, član Uprave, imenovan odlukom Nadzornog odbora od 23.09.2022.g.

Vladan Zubak, predsjednik Uprave imenovan odlukom Nadzornog odbora od 19. ožujka 2021.g.

2. VLASNIČKA STRUKTURA NA DAN 31.12.2025. GODINE

Na datum Bilance prema izvještaju Središnje depozitarne agencije na dan 31. prosinca 2024. godine vlasnička struktura je sljedeća:

Račun vlasnika	OIB	Prezime i ime/Skraćena tvrtka	Stanje/Broj glasova	% udjela u temeljnom kapitalu
9773770	84430586938	RUDAN d.o.o.	21.153	75,45
9173439	32752549786	MANGO INVESTMENTS LTD	400	1,43
9379460	38083028711	CERP	97	0,35
5374154	94858559872	HOTELI VODICE D.D.	6239	22,25
Ostali dioničari			148	0,50
UKUPNO			28.037	100

Izvešće posloводства za 2025. godinu

3. SMJEŠTAJNI KAPACITETI DRUŠTVA

Hoteli Vodice d.d. u 2025. godini u vlasništvu imaju 193 smještajne jedinice u hotelskom kompleksu Punta.

4. STANJE DRUŠTVA I REZULTAT POSLOVANJA U 2025. GODINI

Financijski izvještaji društva Hoteli Vodice d.d. sastavljeni su po osnovi neograničenog vremenskog poslovanja. Ukupni prihodi ostvareni u 2025. godini iznose **3.465 tisuća eura**, a sastoje se od poslovnih prihoda prodaje proizvoda i usluga u iznosu od **3.024 tisuća eura**, ostalih poslovnih prihoda u iznosu od **409 tisuća eura** te financijskih prihoda u iznosu od **32 tisuća euro**. Društvo bilježi porast prihoda od 5,8%.

POSLOVNI PRIHODI

	2024.	(u tisućama eura) 2025.
Prihodi od prodaje proizvoda i usluga	2.971	3.024
Ostali poslovni prihodi	304	441
UKUPNO	3.275	3.465

Ukupni rashodi ostvareni u 2025. godini iznose **3.855 tisuća euro**, a sastoje se od poslovnih rashoda.

Poslovni rashodi se sastoje od materijalnih troškova u iznosu od **1.964 tisuća eura**, troškova zaposlenika u iznosu od **1.019 tisuća eura**, troška amortizacije od **549 tisuća eura**, rezerviranja **31 tisuća eura** te ostalih poslovnih rashoda u iznosu od **292 tisuća eura**.

POSLOVNI RASHODI

	2024.	(u tisućama eura) 2025.
Materijalni troškovi	1.791	1.964
Plaće/troškovi djelatnika	887	1.019
Amortizacija	676	549
Ostali poslovni rashodi	738	323
UKUPNO	4.092	3.855

U 2025. godini je Društvo je **iskazalo gubitak u iznosu 390 tisuća eura**. Društvo je prije amortizacije **ostavilo dobitak od 159 tisuća euro**. Društvo je sposobno podmiriti eventualne buduće izdatke za koje je u poslovnim knjigama provelo rezerviranja po pitanju sudskih sporova (ovršni procesi), a s obzirom da su Društvu u svakom trenutku dostupna likvidna sredstva, a sve zahvaljujući strateškom partneru i većinskom vlasniku tvrtki Rudan d.o.o.. Obveze prema različnim vjerovnicima NLB Interfinanz AG i eventualne obveze prema Ktitor d.o.o. s kojim Društvo vodi sudske sporove, sukladno pravomoćnim sudskim presudama Trgovačkog suda u Zadru, Stalna služba Šibenik i Županijskog suda u Varaždinu, stalna služba Koprivnica, ne mogu biti veće od potencijalnog gubitka

Izvešće posloводства za 2025. godinu

imovine nad kojom postoji upisano založno pravo razlučnih vjerovnika jer se navedeni razlučni vjerovnici mogu naplaćivati isključivo iz imovine na kojoj je upisano njihovo založno pravo. Društvo posjeduje i imovinu koja nije opterećena založnim pravom. Dana 15.04.2024. Društvo je kao pružatelj usluge sklopilo *Ugovor o upravljanju nekretninama i vođenju projekata* sa tvrtkom Rudan d.o.o. iz Žminja te na taj način osiguralo kontinuirane prihode koji nisu ovisni o osnovnoj djelatnosti Društva i angažmanu vlastite imovine. Društvo je sposobno iz redovitih poslovnih sktivnosti uredno servisirati svoje dospjele obveze.

Društvo je svoje smještajne kapacitete (hotel Punta) otvorilo 04.04.2025 te je u periodu rada 04.04.2025. do 01.11.2025. uspjelo ostvariti navedeni rezultat i 49 852 noćenja. Struktura noćenja po tržišnim segmentima: individualni tržišni segment (on line plus individualci) 38%, alotmani i fiksni zakup su sudjelovali sa 44,5% , grupe 16,6% te korporativni segment koji je sačinjavao ispod 1% noćenja. Vežano za emitivna tržišta, najviše noćenja su ostvarili gosti sa sljedećih tržišta: Slovenija 20%, Njemačka 5%, Slovačka 8,5%, Poljska 8%, Mađarska 5,4%, Austrija 7%). Društvo je u svojim smještajnim kapacitetima zabilježilo visok udio domaćih gostiju koji su ostvarili 13 095 noćenja odnosno 26% što je posljedica i jaćih marketinških aktivnosti Društva na domaćem tržištu. Društvo je u odnosu na prethodnu 2024.g. ostvarilo 180 noćenja više.

5. UPRAVLJANJE LJUDSKIM RESURSIMA

Društvo je na dan 31.12.2025. godine zapošljavalo 41 djelatnika, od kojih je 23 djelatnika zaposlenih na neodređeno vrijeme. Dugoročna kadrovska politika usmjerena je ka prilagođavanju broja stalnozaposlenih radnika osnovnoj djelatnosti vodeći računa o sezonskom karakteru poslovne aktivnosti Društva. U periodu najintenzivnijeg odvijanja djelatnosti (svibanj – kolovoz) angažira se do 60-ak sezonskih djelatnika. Prosječan broj zaposlenih u 2025.g. iznosio je 46.

Struktura zaposlenika po spolu i dobi na dan 31.12.2025

NA DAN 31.12.2025.

Poslovni subjekt:	6 HOTELI VODICE d.d.		
Porezni broj:	9485859872		
Oblik vlasništva:			
Županija:	ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA		
Grad/općina:	VODICE	Mjesto:	VODICE
Ulica i kućni broj:	GRGURA NINSKOG 1	Telefon:	022/451-480

Rbr	Šifra	Ljestvica	12		29		41	
			Muškarci	Žene	Muškarci	Žene	Muškarci	Žene
1		20-24	1	1	1	1	2	2
2		25-29	3	2	3	2	5	5
3		30-34	1	3	1	3	4	4
4		35-39	1	5	1	5	6	6
5		40-44	1	4	1	4	5	5
6		45-49	2	0	2	0	2	2
7		50-54	0	1	0	1	1	1
8		55-59	1	6	1	6	7	7
9		60-64	2	5	2	5	7	7
10		65-99	0	2	0	2	2	2

Sveukupno:	12	29	41
-------------------	-----------	-----------	-----------

Izvješće posloводства za 2025. godinu

Struktura zaposlenih prema kvalifikacijama na dan 31.12.2025:

NA DAN 31.12.2025.

Poslovni subjekt: **6 HOTELI VODICE d.d.**
 Porezni broj: **9485859872**
 Oblik vlasništva:
 Županija: **ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**
 Grad/općina: **VODICE** Mjesto: **VODICE**
 Ulica i kućni broj: **GRGURA NINSKOG 1** Telefon: **022/451-480**

Rbr	Šifra	Naziv stručne spreme	12	29	41
			Muškarci	Zene	Ukupno
1	1	nekvalificirani djelatnik	0	3	3
2	3	kvalificirani djelatnik	1	0	1
3	4	srednje stručno obrazovanje	8	21	29
4	5	visokokvalificirani djelatnik	0	1	1
5	6	više stručno obrazovanje	0	1	1
6	7	visoko stručno obrazovanje	3	2	5
7	8	vis.str.obr.- magistar	0	1	1
Sveukupno:			12	29	41

6. OBAVIJEST O ZAŠTITI OKOLIŠA

U poslovnoj 2025. godini u Društvu nije zabilježen niti jedan slučaj ekološkog incidenta. Temeljna djelatnost Društva je ugostiteljsko-turistička te se ne ubraja u rizičnu skupinu djelatnosti koje mogu negativno utjecati na okoliš.

Sukladno odredbama Zakona o otpadu (NN 178/04, 111/16, 60/18 i 87/09) Društvo je donijelo Pravilnik o zbrinjavanju svih vrsta otpada iz tehnološkog procesa i mulja iz procesa pročišćavanju otpadnih voda kojega u cijelosti primjenjuje na lokaciju nastanka otpada Grgura Ninskog 1, 22 211 Vodice. Gospodarenje otpadom u društvu Hoteli Vodice d.d. obavlja se na način da se izbjegne opasnost za ljudsko zdravlje, rizik od onečišćenja mora, voda, tla i zraka iznad propisanih graničnih vrijednosti, pojava buke, pojava neugodnih mirisa, ugrožavanje biljnog i životinjskog svijeta, štetan utjecaj na područja kulturno-povijesnih estetskih i prirodnih vrijednosti te nastajanje eksplozija i požara.

Obveza svih zaposlenika Društva je pridržavanje načela dobrog gospodarenja sirovinama, materijalom i opremom koja se koristi u Društvu. Unutar poslovnog kompleksa otpad se treba ispravno tehnički i dokumentacijski privremeno skladištiti. Sve vrste otpada iz Društva predaju se na zbrinjavanje u propisanim zakonskim rokovima tvrtkama koje su registrirane i posjeduju dozvole za obavljanje djelatnosti sakupljanja, uporabe i zbrinjavanja otpada.

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Postupak konačnog zbrinjavanja otpremjenog otpada iz Društva završava prikupljanjem ovjerenog pratećeg lista od strane ovlaštenog obrađivača otpada.

7. STJECANJE VLASTITIH DIONICA

U 2025.g. Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

8. POSTOJANJE PODRUŽNICA DRUŠTVA

Od datuma osnivanja 17. svibnja 2006. godine Društvo nije osnivalo podružnice.

9. OVISNA DRUŠTVA

Društvo nema ovisnih društava niti ima vlasničke udjele u drugim društvima. Društvo je ovisno društvo unutar Grupe.

10. IZLOŽENOST RIZICIMA I UPRAVLJANJE RIZICIMA

Društvo Hoteli Vodice d.d. je izloženo rizicima koji su uobičajeni za turističku djelatnost, a rezultat su kretanja na tržištu turističkih usluga.

Sezona 2025 je bila još jedna u nizu uspješnih sezona. Sukladno trenutnim najavama i ugovorenim aranžmanima očekuje se uspješna 2026. godina.

Hotelska industrija je posljednjih godina doživjela značajan preokret pojavom niskobudžetnih zrakoplovnih tvrtki te novih online agencija te samostalnih agenata, novih tehnologija, promjena navika gostiju prilikom vršenja rezervacija te njihovim očekivanjima. Očekuje se da će na turističku industriju i dalje utjecati porast direktnih online agencija poput internetskih pretraživača i društvenih mreža. Tvrtka je izložena rizicima poput prevladavanja jedne od takvih strana, gubitka kontrole nad svojim inventarom i/ili određivanjem cijena te izazovima vezanih uz držanje koraka s tržišnim trendovima.

Grupa ulaže u područja poput povezivanja s agencijama, distribuciju i marketing svojih proizvoda, elektroničku eksponiranost i tehnologiju. Rukovodeće osoblje i menadžeri redovno sudjeluju na seminarima, radionicama i edukacijama kako bi osigurali da njihovo znanje ostane ažurno i u skladu s najnovijim informacijama.

Sezonalnost i nepovoljni vremenski uvjeti

Poslovanje društva Hoteli Vodice je isključivo sezonskog karaktera, što bi značilo da se većina dolaska gostiju realizira od travnja do listopada. Visoka razina sezonalnosti prihoda na hrvatskom tržištu povećava utjecaj određenih vremenskih prilika na rezultate poslovanja Društva. Na dolaske gostiju na smještaj u kapacitete, utječu vremenske prilike te broj toplih i suhih dana tijekom ljetne sezone, uz otvaranje granica za posjetioce.

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Rizici vezani uz hotelsku industriju

Na djelatnost Društva može utjecati globalna ekonomska nesigurnost, politička nestabilnost te porast terorističkih napada. Utjecaj bilo kojeg od tih čimbenika može negativno utjecati na stalne razine popunjenosti kapaciteta, cijene soba i prodaju kapaciteta. Iako upravljačka struktura je u stalnom nastojanju utvrditi rizike što u što ranijoj fazi nastanka, mnogi od tih rizika su izvan kontrole Društva.

Rizici povezani s radnom snagom

Društvo stavlja naglasak na svoje djelatnike jer prepoznaje važnost djelatnika za uspjeh poslovanja u usluživanju gostiju te brigom oko njih te ulaže značajne napore kako bi osiguralo brojne programe obuke za svoje djelatnike, koji su usmjereni na njegovanje i zadržavanje talenata te motivaciju, što u konačnici služi poboljšanju rezultata zadovoljstva djelatnika i gostiju.

Rizik likvidnosti

Rizik likvidnosti koji prati hotelske tvrtke s obzirom na sezonski karakter poslovanja nije prisutan u Društvu jer društvo generira dovoljno likvidnih sredstava iz redovnog poslovanja poslovanja iako se većina prihoda ostvaruje u ljetnim mjesecima. Ovaj rizik Društvo je dodatno anuliralo jer u svakom trenutku Društvu su na raspolaganju likvidna sredstva zahvaljujući većinskom dioničaru tvrtki- Rudan d.o.o.

Transakcijski račun Društva tijekom 2025. godine nije bio u blokadi.

Kod promatranja likvidnosti društva, važno za napomenuti je da se na pozicij kratkoročnih obveza nalaze i obveze prema različnim vjerovnicima u iznosu 4.906 tisuća eura (obveze prema bankama i dr.financijskim institucijama) koji ne opterećuju likvidnost društva jer je pravo navedenih vjerovnika ograničeno na pravo naplate isključivo iz zaloga te za vjerodostojnu sliku likvidnosti društva potrebno je promatrati korigirane koeficijente likvidnosti:

Korigirani koeficijent tekuće likvidnosti=kr.imovina/kr.obveze-obveze prema bankama i dr.fin.inst.=1.148.182/5.282.257-4.906.153=1.148.182/376.104=3,05 **vrijednost bi trebala biti veća ili jednako 2 što znači da je Društvo izuzetno likvidno**

Korigirani koeficijent ubrzane likvidnosti=novac+potraživanja/kr.obveze-obveze prema bankama i dr.fin.inst.=925.241+191.047/5.282.257-4.906.153=1.116.288/376.104=2,96 **vrijednost bi trebala biti veća od 1 što pokazuje visoki stupanj ubrzane likvidnosti (isključuje zalihe iz kr.imovine)**

Korigirani koeficijent trenutačne likvidnosti (cash ratio)=novac/kr.obveze-obveze prema bankama i dr.fin.inst.=925.241/5.282.257-4.906.153=925.241/376.104=2,5 **što pokazuje visok stupanj likvidnosti odnosno sposobnost da se iz trenutnog stanja novčanih sredstava podmire sve dospjele obveze koje terete poslovni račun Društva.**

Dugoročni kredit za refinanciranje odobren Društvu od Jadranske banke d.d. Šibenik odobren je po Ugovoru od 27.07.2010. godine na deset godina u iznosu 31.000.000,00 kuna uz valutnu klauzulu (4.281.060 EUR). Otplata kredita je mjesečna i prva rata je dospjela 31.08.2012. godine. Ugovorena godišnja kamatna stopa je 6,5 % godišnje, promjenjiva i obračunava se mjesečno. Za osiguranje naplate kredita Društvo je dalo hipoteku nad nekretninama. U srpnju 2014. godine sklopljena je predstečajna nagodba u kojoj vjerovnik Jadranska banka d.d. Šibenik ne sudjeluje u postupku predstečajne nagodbe jer se nije odrekao odvojenog namirenja, a čija potraživanja iznose 4.717.200 eura od čega na kamate i naknade otpada 438.399 eura, a na glavnici 4.278.800 eura.

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Dodatno, Jadranska banka je navedeno potraživanje navodno prenijela (ustupanje potraživanja) na SPV-u za sanaciju d.o.o., a SPV za sanaciju d.o.o. spomenuto potraživanje je navodno prenijelo (ustupilo) tvrtki Ktitor d.o.o. u studenom 2019.. Društvo po ovom pitanju vodi sudski spor sa spomenutom tvrtkom između ostalog i radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o ustupu potraživanja između Jadranske banke d.d. i SPV za sanaciju d.o.o., potom Ugovora o ustupu potraživanja između SPV za sanaciju d.o.o. i Ktitor d.o.o., potvrde SPV za sanaciju d.o.o. od 26.05.2020. te utvrđena nevaljanim i bez pravnog učinka upisa ustupanja založnog prava i promjene imena založnog vjerovnika sa imena Jadranska banka d.d. u korist Ktitor d.o.o. u zemljišnim knjigama te uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižno stanja.

11. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Istekom poslovne 2025.g. nije bilo značajnijih poslovnih događaja koji bi znatno utjecalo na psolovanje Društva.

Izazovi s kojima se Društvo suočilo u 2025. godini, dodatni je fokus prebacilo na održavanje i povećanje operativne učinkovitosti kroz direktnu prodaju i ciljane marketinške aktivnosti. Društvo svojim gostima nastoji pružati nezaboravna iskustava kroz kontinuirano unapređenje i poboljšanje usluga.

12. AKTIVNOSTI ISTRAŽIVANJA I RAZVOJA

Hoteli Vodice d.d. ulažu velike aktivnosti u istraživanje tržišta na tuzemnom i inozemnom tržištu. Ulažu se veliki naponi na poboljšanju kvalitete turističkih proizvoda i usluga.

13. INVESTIRANJE

U 2025. godini, Društvo je uz pomoć strateškog partnera i većinskog vlasnika tvrtke Rudan d.o.o. uložilo dodatnih 45.216,71 euro u poboljšanje opreme.

U 2026. godini Društvo planira uložiti dodatnih 150.000,00 euro u hotel Punta a kako bi zadržala i unaprijedila kvaliteta boravka gostiju. Planirana ulaganja odnose se na:

Zamjena tepisona podnim vinil oblogama u pansionskom i a la carte restoranu
Strop lobby-zamjena plivajućeg barisol stropa knaug gips pločama
Rasvjeta stropa, oprema, kreveti, namještaj lobby
Elektronske brave na sobnim vratima u 132 smještajne jedinice

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Ukupna ulaganja u Društvo u periodu 2019-2026 uz potporu strateškog partnera i većinskog dioničatra tvrtke Rudan d.o.o.:

Ulaganja u imovinu Hoteli Vodice d.d. 2019-2026 (oprema i građevine)	eur
2019	195.209,78
2020	43.507,86
2021	25.720,27
2022	3.887,44
2023	437.754,92
2024	50.082,68
2025	45.216,71
2026	143.831,35
Total ulaganja u imovinu	945.211,01

14. STRUKTURA DIONIČARA

Na dan 31.12.2025. godine prema izvještaju Središnje depozitarne agencije struktura kapitala po vrstama nositelja dionica je bila kako slijedi:

Naziv sektora	Oznaka vrijednosnog papira	Količina vrijednosnog papira	%Udjela u temeljnom kapitalu
STRANA OSOBA	HVDC-R-A	400	1,4267
DOMAĆA FIZIČKA OSOBA	HVDC-R-A	148	0,524
JAVNI SEKTOR	HVDC-R-A	97	0,346
TRGOVAČKO DRUŠTVO	HVDC-R-A	19.041	67,9138
TRGOVAČKO DRUŠTVO	HVDC-R-B	8.351	29,7
UKUPNO		28.037	100

15. GLAVNA SKUPŠTINA

Sjednice Glavne skupštine Društva sazivaju se i održavaju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva, a Glavna skupština je nadležna za odlučivanje o pitanjima utvrđenim Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva.

Pozivi za kao i odluke predložene i usvojene na Glavnoj skupštini javno se objavljuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom Društva i Zakonom o tržištu kapitala. Prema sadašnjem Statutu Društva, postoji obveza dioničara da unaprijed prijave svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini. Pravo sudjelovanja na Glavnoj skupštini i korištenja prava glasa može ostvariti onaj dioničar, koji je kao imatelj dionica upisan u registru dionica kod Središnjega klirinškog depozitarnog društva 7 dana prije održavanja Glavne skupštine pri SKDD-u. Nema povlaštenih dionica Društva i nema ograničenja glasačkih prava koja proizlaze iz dionica Društva. Svaka dionica Društva daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini Društva. Glavna skupština je, između ostalog, nadležna za izmjenu Statuta Društva odlukom donesenom većinom od ¾.

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Održavanje Glavne skupštine odvija se redovito. U 2025.g. održana je Glavna skupština dana 28.08.2025. godine.

16. NADZORNI ODBOR

Nadzorni odbor Društva sastoji se od tri člana, koje bira Glavna skupština Društva. Prema Statutu Društva, mandat članova Nadzornog odbora je do četiri godine i oni mogu biti ponovno birani. Sadašnji članovi Nadzornog odbora izabrani su i imenovani na mandat od 4 godine a koji teče od 30. kolovoza 2024. godine. Član Nadzornog odbora može biti opozvan prije isteka mandata odlukom Glavne skupštine, koja se donosi većinom od 3/4 danih glasova Društva. Ovlasti i rad Nadzornog odbora regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Nadzornog odbora, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Članovi Nadzornog odbora su: Graciano Rudan (predsjednik), Leonardo Rudan od 31.08.2024 (zamjenik predsjednika) i Toni Buršić (član). Sonja Bulić prestala biti članom NO-a sa danom 31.08.2024.

Nadzorni odbor Društva održao je dvije sjednice tijekom 2025. godine.

Tijekom 2025. godine Nadzorni odbor je vršio svoje Zakonom propisane obveze.

17. PRAVILA ZA IMENOVANJE I OPOZIV UPRAVE

Članove Uprave imenuje i opoziva Nadzorni odbor na razdoblje od najviše pet godina.

Uprava Društva sastoji se od najmanje jednog i najviše tri člana, koje imenuje Nadzorni odbor na mandat do pet godina. Na dan 31. prosinca 2021., godine kao i na dan izdavanja ovog Izvešća predsjednik Uprave je: Vladan Zubak, a član Uprave je: Goran Fabris. Ovlasti i rad Uprave regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Uprave, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uprava je sveukupno odgovorna za uspostavljanje procesa interne kontrole i upravljanja rizicima, uključujući i odgovarajuću računovodstvenu evidenciju kao i točno i pravično evidentiranje transakcija. Uprava daje informacije o prirodni rizika i aktivnostima upravljanja rizicima.

18. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA DRUŠTVA(KONTINUITET POSLOVANJA) I OČEKIVANI RAZVOJ DRUŠTVA U BUDUĆNOSTI

Financijski izvještaji Društva Hoteli Vodice d.d. na dan 31.12.2025.g. ukazuju kako Društvo ispunjava preduvjete vremenski neograničenog poslovanja i da će poslovati u doglednoj budućnosti te da nema namjeru niti potrebu likvidirati Društvo.

Društvo HOTELI VODICE d.d. osnovano je 2006. godine diobenom bilancom dioničkog društva Vodičanka Vodice d.d. Društvo se bavi ugostiteljstvom i turizmom.

Osnovna djelatnost društva je hotelijerstvo. Društvo je vlasnik hotelskog kompleksa Punta smještenog na istoimenom poluotoku u samom centru grada Vodica.

Sastoji se od glavne zgrade (132 smještajne jedinice) i ville Arausa (61 smještajna jedinica) te predstavlja visoko kategoriziran smještajni objekt (4 zvjezdice) koji svojim gostima pruža vrhunsku usluga smještaja, prehrane, točenja pića i dodatnih usluga kao što su : wellness & spa, usluge točenja

Izvješće posloводства za 2025. godinu

i posluživanja pića i hrane u hotelskom restoranu i lobby baru, a la carte restoran, kongresna ponuda (tri konferencijske dvorane, te velika gradska dvorana u neposrednoj blizini samog hotela), usluge animacije, parking, room service, organiziranje izleta, sobe za nepušače i dr.

Kompleks raspolaže ukupno sa 193 smještajne jedinice te može smjestiti 400 gostiju i predstavlja važan gospodarski čimbenik ne samo u gradu Vodicama nego i u cijeloj regiji. Sve smještajne jedinice su moderno opremljene i zadovoljavaju uvjete smještajnog objekta kategoriziranog sa 4 zvjezdice (sustav hlađenja i grijanja u svim prostorijama, tv, telefon sa direktnom izlaznom linijom, moderno uređene kupaonice, sušilo za kosu, internet pristup-u lobbyu bežični pristup, minibar, sef, svaka smještajna jedinica ima balkon sa pogledom na more-sea view, sea side).

Društvo od 2019.g. ostvaruje strateško partnerstvo sa renomiranom tvrtkom Rudan d.o.o. koja kroz vlasništvo, management ili najam upravlja turističkim kapacitetima: Hotel i Kamp Terme Jezerčica, hotel Pagus na otoku Pagu, hotel Adria u Biogradu, Hotel Villa Radin i Ville Arausana&Antonina u Vodicama te Kamp Galeb u Omišu koja je u međuvremenu postala i vlasnik 75,45% dionica Društva te zahvaljujući toj činjenici Društvo je osiguralo financijsku stabilnost i preduvjete za dodatna ulaganja i rast Društva koji se očekuje u narednim godinama. Tvrtka Rudan d.o.o. je u 2025.g.postala većinski vlasnik Proficio d.d. sada Pine Beach d.d. koji upravlja i vlasnik je jednog od najvećih turističkih naselja u RH. Društvu su zahvaljujući matici Društva odnosno većinskom vlasniku Rudan d.o.o. u svakom trenutku na raspolaganju likvidna sredstva te je Društvo, u svakom trenutku, u slučaju nepovoljnih ishoda sudskih sporova u stanju podmiriti potencijalne buduće izdatke i nastaviti poslovanje kao i daljnju ekspanziju. Tome u prilog idu i činjenice u nastavku, iz kojih je vidljivo da je Društvo i u COVID periodu neometano poslovalo, ostvarivalo pozitivan rezultat i raslo unatoč činjenici da su smještajni kapaciteti Društva bili zatvoreni i nije ostvarivalo operativne prihode. Društvo unatoč svjetskoj pandemiji COVID 19 koja je započela u 2020.g. (smještajni kapaciteti u 2020.g. su bili zatvoreni) uredno posluje, ostvaruje svake godine sve veće prihode čak i u 2020 g. kada su smještajni kapaciteti Društva bili zatvoreni, Društvo je ostvarilo dobit. Društvo je u 2023.g. ostvarilo operativne prihode koje su iznad razine prihoda koji su bili ostvareni u predpandemijskoj 2019 godini. Nesmetano poslovanje Društva je ostvareno zahvaljujući strateškom partnerstvu sa tvrtkom Rudan d.o.o. koja je ujedno i vlasnik 75,45% dionica Društva. Društvu se otvaraju poslovne prilike u smislu širenja poslovanja i upravljanja drugim smještajnim kapacitetima kroz razne poslovne aranžmane kao što su usluge managementa, najam objekata, a s obzirom da Društvo ima dugu tradiciju upravljanja hotelskim i drugim turističkim kapacitetima. Društvo je 15.04.2024.g. kao pružatelj usluge sklopio Ugovor o upravljanju nekretninama i vođenju projekata sa tvrtkom Rudan d.o.o. iz Žminja.

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Plan operativnog poslovanja	2026
Hoteli Vodice d.d.	
Hotel Punta	
Broj noćenja	50987
Broj zauzetih SJ	21800
Čisti prihod odjela smještaja- hoteli	1.939.189,00
Ostali prihodi odjela smještaja	18.707,00
Ukupni prihod odjela smještaja	1.957.896,00
Prihod od pansionске hrane	860.811,00
Prihod a la carte hrane	421.000,00
Prihod a la carte pića	182.000,00
Ostali prihodi hrane i pića	11.500,00
Ukupni prihod hrane i pića	1.475.311,00
Prihodi wellnessa	25.000,00
Prihodi animacije i sporta	0,00
Prihodi trgovina	0,00
Prihod parking i garaža	65.000,00
Prihodi od najma i ostali prihodi	258.530,00
UKUPAN OPERATIVNI PRIHOD	3.781.737,00
Direktni trošak odjela smještaja	129.111,00
Direktni trošak pansionске hrane	365.000,00
Direktni trošak a la carte hrane	175.400,00
Direktni trošak a la carte pića	39.200,00
Ostali direktni troškovi prodaje hrane i pića	0,00
Ukupni direktni troškovi hrane i pića	579.600,00
Direktni trošak wellnessa	3.200,00
Direktni trošak trgovine	0,00
UKUPNI DIREKTNI TROŠKOVI	711.911,00
Plaće odjela smještaja	305.000,00
Plaće odjela hrane i pića	621.000,00
Plaće wellnessa	42.100,00
Plaće sporta i animacije	0,00
Plaće trgovine	0,00
UKUPNO PLAĆE I POVEZANI TROŠKOVI	968.100,00
Ostali odjelni troškovi odjela smještaja	99.200,00
Ostali odjelni troškovi odjela hrane i pića	41.500,00
Ostali odjelni troškovi wellnessa	3.900,00
Ostali odjelni troškovi sporta i animacije	19.100,00
Ostali odjelni troškovi trgovina	0,00
Ostali odjelni troškovi - najam i ostalo	100.550,00
UKUPNO OSTALI ODJELNI TROŠKOVI	264.250,00
Doprinosi odjela smještaja	1.424.585,00
Doprinosi odjela hrane i pića	233.211,00
Doprinosi odjela wellnessa, sporta i animacije	21.700,00

Izvešće posloводства za 2025. godinu

Doprinosi odjela trgovine	0,00
Doprinos ostalih operativnih odjela	157.980,00
UKUPNO DOPRINOSI	1.837.476,00
Plaće administracije hotela	165.933,13
Plaće tehničke službe	85.956,34
Ukupno neraspoređene plaće	251.889,47
Izdaci administracije hotela	556.393,00
Neraspoređeni izdaci tekućeg održavanja	51.645,00
Troškovi energenata	171.184,52
ALOCIRANI TROŠKOVI CENTRALNIH SLUŽBI	0,00
Ukupno neraspoređeni izdaci	779.222,52
UKUPNO NERASPOREĐENI TROŠKOVI	1.031.111,99
UKUPNI TROŠKOVI PRIJE GOP-A	2.975.372,99
GOP	806.364,01
Premije osiguranja	2.170,00
Ostali fiksni troškovi	195.068,00
UKUPNO FIKSNI TROŠKOVI	197.238,00
EBITDA	609.126,01
UKUPNI PRIHODI	3.781.737,00
UKUPNI RASHODI	3.172.610,99
BRUTO DOBIT	609.126,01

Iz plana poslovanja za 2026.g. vidljivo da su planirani prihodi Društva 3.781.737,00 euro i uz predviđeni GOP (bruto operativna dobit) 806.364,01 euro odnosno dobit prije amortizacije 609.126,01 euro.

U Vodicama, 25.04.2025.

HOTELI VODICE d.d.

Vladan Zubak
Predsjednik Uprave



Goran Fabris
Član Uprave



IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava je odgovorna za pripremu financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz financijskog stanja Društva, rezultata njegova poslovanja u skladu s primijenjenim računovodstvenim politikama te za održavanje adekvatne računovodstvene evidencije kako bi omogućio pripremu takvih financijskih izvještaja u svakom trenutku. Uprava ima opću odgovornost za poduzimanje koraka koji bi mu u razumnoj mjeri omogućili očuvanje imovine Društva i otkrivanje i sprečavanje prijevара ili drugih nepravilnosti.

Uprava je odgovorna za odabir prikladnih računovodstvenih politika koje su u skladu s primijenjenim računovodstvenim standardima te ih potom treba konzistentno primjenjivati, imati razumne i oprezne prosudbe i procjene i pripremati financijske izvještaje u skladu s načelom neograničenog vremena poslovanja osim ako je pretpostavka da će Društvo nastaviti poslovati neprikladna.

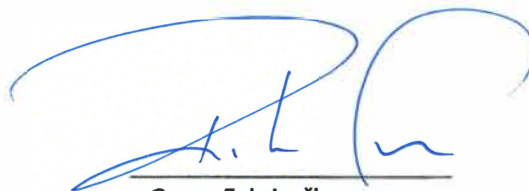
Uprava je odgovorna za sastavljanje i javnu objavu godišnjih financijskih izvještaja Društva.

Uprava je odobrila izdavanje financijskih izvještaja na stranicama od 21. do 51. na dan 25.04.2026. godine, što se potvrđuje potpisom.

Za i u ime Uprave, 25. travanj 2026. godine



Vladan Zubak, predsjednik uprave



Goran Fabris, član uprave

HOTELI VODICE d.d., Vodice
Grgura Ninskog 1
22 211 Vodice
Republika Hrvatska

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA DIONIČARIMA DRUŠTVA HOTELI VODICE D.D.

Izvešće o reviziji financijskih izvještaja

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Hoteli Vodice d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na dan 31. prosinca 2025. godine, račun dobiti i gubitka za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2025. godine i njegovu financijsku uspješnost za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću revizora u odjeljku Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja. Neovisni smo od Društva 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), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja 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.

Isticanje pitanja

Skrećemo pozornost na bilješku 27. u financijskim izvještajima u kojoj je navedeno da su nad nekretninama Društva pokrenuti ovršni postupci radi namirenja tražbina. U bilješci 29. navedeni su planovi Društva kao i mjere koje je Uprava Društva poduzela s ciljem osiguranja vremenske neograničenosti poslovanja. Naše mišljenje nije modificirano u vezi s tim pitanjem.

Odgovornosti uprave i onih koji su zaduženi za upravljanje za financijske izvještaje

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

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

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće 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 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 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 prijevaramo može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, pogrešna prikazivanja 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.
- 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 da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo prekine s vremenski neograničenim poslovanjem.

- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

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.

U Zagrebu, 29.05.2026.

UHY RUDAN d.o.o. za porezno savjetovanje i reviziju

Ilica 213
10 000 Zagreb
Republika Hrvatska

Mr.sc. Dragan Rudan



Direktor

UHY RUDAN d.o.o.
za porezno savjetovanje i reviziju
ZAGREB, Ilica 213

Sandra Mikić



Ovlašteni revizor

BILANCA
stanje na dan 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
AKTIVA				
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		0	0
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002		17.431.324	15.967.222
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003		0	0
1. Izdaci za razvoj	004		0	0
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		0	0
3. Goodwill	006		0	0
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		0	0
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		0	0
6. Ostala nematerijalna imovina	009		0	0
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	4	17.431.324	15.967.222
1. Zemljište	011		784.893	681.288
2. Građevinski objekti	012		16.398.848	15.045.996
3. Postrojenja i oprema	013		215.688	208.042
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		0	0
5. Biološka imovina	015		0	0
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		0	0
7. Materijalna imovina u pripremi	017		0	0
8. Ostala materijalna imovina	018		31.896	31.896
9. Ulaganje u nekretnine	019		0	0
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020		0	0
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		0	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		0	0
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		0	0
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		0	0
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031		0	0
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		0	0
3. Potraživanja od kupaca	034		0	0
4. Ostala potraživanja	035		0	0

BILANCA (NASTAVAK)
stanje na dan 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA	036		0	0
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037		796.272	1.148.183
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	5	6.927	23.873
1. Sirovine i materijal	039		6.437	23.371
2. Proizvodnja u tijeku	040		0	0
3. Gotovi proizvodi	041		0	0
4. Trgovačka roba	042		490	502
5. Predujmovi za zalihe	043		0	0
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		0	0
7. Biološka imovina	045		0	0
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	6	173.561	191.048
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		0	0
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		0	0
3. Potraživanja od kupaca	049		7.989	14.830
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		0	650
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051		5.429	6.074
6. Ostala potraživanja	052		160.143	169.493
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	7	508.021	8.021
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		0	0
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		0	0
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		500.000	0
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		0	0
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		0	0
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		0	0
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		0	0
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		8.021	8.021
9. Ostala financijska imovina	062		0	0
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	8	107.763	925.242
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		0	4.248
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065		18.227.596	17.119.653
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		0	0

BILANCA (NASTAVAK)
stanje na dan 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
PASIVA				
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+083+086+089)	067	9	7.778.773	7.423.355
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068		673.528	673.528
II. KAPITALNE REZERVE	069		2.163.621	2.163.621
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070		-9.030	-9.030
1. Zakonske rezerve	071		0	0
2. Rezerve za vlastite dionice	072		141.710	141.710
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		150.757	150.757
4. Statutarne rezerve	074		0	0
5. Ostale rezerve	075		17	17
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		7.112.049	6.444.699
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077		0	0
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		0	0
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		0	0
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		0	0
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		0	0
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		0	0
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083		0	0
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084		-1.340.237	-1.459.714
1. Zadržana dobit	085		0	0
2. Preneseni gubitak	086		1.340.237	1.459.714
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087		-821.158	-389.749
1. Dobit poslovne godine	088		0	0
2. Gubitak poslovne godine	089		821.158	389.749
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090		0	0
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091	10	3.604.357	2.943.727
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		0	0
2. Rezerviranja za porezne obveze	093		0	0
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		3.604.357	2.943.727
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095		0	0
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096		0	0
6. Druga rezerviranja	097		0	0

BILANCA (NASTAVAK)
stanje na dan 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098	11	1.561.181	1.434.878
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099		0	0
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100		0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103		0	0
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104		0	0
7. Obveze za predujmove	105		0	0
8. Obveze prema dobavljačima	106		0	0
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107		0	0
10. Ostale dugoročne obveze	108		0	0
11. Odgođena porezna obveza	109		1.561.181	1.434.878
D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110	12	5.260.313	5.286.505
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111		21.611	119.582
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112		0	0
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113		0	0
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114		0	0
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115		66	66
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116		4.906.154	4.906.154
7. Obveze za predujmove	117		231.666	107.321
8. Obveze prema dobavljačima	118		29.646	55.203
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119		0	0
10. Obveze prema zaposlenicima	120		36.347	53.038
11. Obveze za poreze, doprinose i sličana davanja	121		34.824	45.142
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122		0	0
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123		0	0
14. Ostale kratkoročne obveze	124		0	0
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125	13	22.972	31.187
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126		18.227.596	17.119.653
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127		0	0

RAČUN DOBITI I GUBITKA
za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)	128		3.269.530	3.433.323
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129	14	146.112	133.200
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130	15	2.824.393	2.891.116
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131		0	0
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132	16	158.293	227.500
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133	17	140.733	181.507
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)	134		4.092.489	3.854.442
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135		0	0
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136	18	1.791.123	1.963.634
a) Troškovi sirovina i materijala	137		726.247	811.322
b) Troškovi prodane robe	138		15	608
c) Ostali vanjski troškovi	139		1.064.861	1.151.704
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140	19	887.048	1.018.507
a) Neto plaće i nadnice	141		561.117	634.771
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142		209.173	250.928
c) Doprinosi na plaće	143		116.758	132.808
4. Amortizacija	144	20	676.473	549.119
5. Ostali troškovi	145	21	226.656	275.422
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146		0	0
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147		0	0
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148		0	0
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149	22	478.803	31.187
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150		0	0
b) Rezerviranja za porezne obveze	151		0	0
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152		455.831	0
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153		0	0
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154		0	0
f) Druga rezerviranja	155		22.972	31.187
8. Ostali poslovni rashodi	156	23	32.386	16.573

RAČUN DOBITI I GUBITKA (NASTAVAK)
za razdoblje 01.01.2025. do 31.12.2025.

Izraženo u eurima

Obveznik: 94858559872; HOTELI VODICE d.d.				
Naziv pozicije	AOP oznaka	Rbr. bilješke	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	3	4	5
III. FINANCIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)	157	24	5.621	31.562
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158		0	0
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159		0	0
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160		0	0
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161		5.328	29.904
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162		0	0
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163		0	0
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164		293	1.647
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165		0	11
9. Nerealizirani dobiti (prihodi) od financijske imovine	166		0	0
10. Ostali financijski prihodi	167		0	0
IV. FINANCIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)	168	24	3.819	192
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169		0	0
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170		0	0
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171		3.818	157
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172		2	35
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173		0	0
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174		0	0
7. Ostali financijski rashodi	175		0	0
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176		0	0
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177		0	0
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178		0	0
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179		0	0
IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)	180		3.275.151	3.464.885
X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)	181		4.096.309	3.854.634
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)	182		-821.158	-389.749
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	183		0	0
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	184		821.158	389.749
XII. POREZ NA DOBIT	185	25	0	0
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)	186		-821.158	-389.749
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	187		0	0
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	188		821.158	389.749

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**1. OPĆI PODACI**

Naziv:	Hoteli Vodice d.d.
Sjedište:	Grgura Ninskog 1, 22 211 Vodice, Republika Hrvatska
MBS:	100006793
OIB:	94858559872
MB:	02077507
Brojčana oznaka razreda NKD 2007:	55.10 Hoteli i sličan smještaj
Nadležni registarski sud:	Trgovački sud u Zadru - stalna služba u Šibeniku

Osnivanje:

Rješenjem Trgovačkog suda u Šibeniku od 17. svibnja 2006. godine Tt-06/184-5 upisano je osnivanje društva Hoteli Vodice dioničko društvo za ugostiteljstvo i turizam, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 100006793. Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Šibeniku u Hrvatskoj te putem vlastitih kapaciteta u Hrvatskoj upravlja smještajnim objektima više kategorije, a to su hotel Punta i Villa Arausa.

Temeljni kapital:

Temeljni kapital Društva utvrđen je u iznosu od 673.528 EUR i podijeljen je na 28.037 dionica koje glase na ime bez nominalnog iznosa, u skladu s odredbom članka 163. Zakona o trgovačkim društvima.

Djelatnost:Društvo je registrirano za obavljanje slijedećih djelatnosti:

- Kupnja i prodaja robe
- Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- Posredovanje i zastupanje u prometu roba i usluga u vanjskotrgovinskom poslovanju
- Međunarodni prometno agencijski poslovi
- Pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- Računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
- Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- Promidžba (reklama i propaganda)
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Djelatnosti za poboljšanje fizičke kondicije
- Rad sportskih objekata
- Djelatnost kockarnica i kladionica
- Mjenjački poslovi
- Poslovi privatne zaštite
- Tjelesna zaštita
- Tehnička zaštita
- Unutarnja čuvarska služba
- Skupljanje, uporaba i/ili zbrinjavanje (obrada, odlaganje, spaljivanje i drugi načini zbrinjavanja otpada)

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

- Djelatnost gospodarenja posebnim kategorijama otpada
- Proizvodnja, promet i korištenje opasnih kemikalija
- Iznajmljivanje plovila (charter).

Društvo se u odnosu na mjerenje veličine prema Zakonu o računovodstvu smatra malim.

Prosječan broj zaposlenih: 46 (46 u 2024. godini).

Tijela Društva:***Skupština dioničara***

Tomislav Tus – Predsjednik Skupštine dioničara

Nadzorni odbor

Graciano Rudan – Predsjednik Nadzornog odbora

Toni Buršić – Član Nadzornog odbora

Leonardo Rudan – Član Nadzornog odbora

Uprava

Vladan Zubak, predsjednik Uprave od 19. ožujka 2021. godine

Goran Fabris, član Uprave od 23. rujna 2022. godine

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)**2. OSNOVA ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA*****Osnova za pripremu***

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, kao i pod pretpostavkom vremenske neograničenosti poslovanja.

Financijski izvještaji su pripremljeni po načelu povijesnog troška izuzev nekretnina koje su iskazane po revaloriziranom iznosu. Računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane.

Izjava o sukladnosti

Financijski izvještaji pripremljeni su u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja (HSFI).

Poslovni segmenti

Za potrebe izvještavanja Uprave, Društvo je organizirano kao jedna poslovna jedinica, te se sve njegove aktivnosti smatraju jednim poslovnim segmentom.

Funkcionalna valuta i valuta prikazivanja

Financijski izvještaji prezentirani su u hrvatskoj valuti, eurima (EUR), koja je funkcionalna valuta Društva od 1. siječnja 2023. godine.

Strane valute

Transakcije u stranim valutama pretvaraju se u funkcionalnu valutu na temelju tečaja važećeg na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze prevode se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na dan sastavljanja bilance. Dobici ili gubici od plaćanja i naplata po takvim transakcijama te od svođenja monetarne imovine i obveza u funkcionalnu valutu uključuju se u račun dobiti i gubitka.

Tečaj eura na dan 31. prosinca 2025. godine bio je u odnosu na USD 1,1757 EUR.

Nemonetarna imovina i stavke koje se mjere po povijesnom trošku strane valute preračunavaju se po tečaju važećem na dan transakcije te se dalje ne usklađuju radi provjere tečaja.

Nemonetarna imovina i obveze izražene u stranim valutama koji su iskazani po fer vrijednosti, preračunavaju se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na dan utvrđivanja fer vrijednosti.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Materijalna imovina

Materijalna imovina se priznaje samo ako je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi koje se mogu pripisati imovini pritijecati tvrtki, a trošak nabave te imovine se može pouzdano izmjeriti.

Priznavanje

Materijalna imovina početno se mjeri po trošku nabave koji uključuje kupovnu cijenu, uključujući uvozne pristojbe i nepovratne poreze nakon odbitka trgovačkih popusta i rabata, sve troškove koji se izravno mogu pripisati dovođenju imovine na mjesto i u radno stanje za namjeravanu upotrebu.

Naknadni troškovi

Naknadni troškovi materijalne imovine priznaju se samo ako povećavaju buduće ekonomske koristi koje se mogu pripisati imovini te ako će iste pritijecati u tvrtku. Svi ostali troškovi predstavljaju trošak u računu dobiti i gubitka u razdoblju kad su nastali.

Mjerenje

Materijalna imovina se nakon početnog priznavanja mjeri po trošku nabave umanjenom za ispravak vrijednosti (amortizaciju) i za akumulirani gubitak od umanjenja, izuzev građevinskih objekata koji se nakon početnog priznavanja iskazuju po revaloriziranom iznosu, koji čini njegova fer vrijednost na datum revalorizacije umanjena za kasnije akumuliranu amortizaciju i kasnije akumulirane gubitke od umanjenja.

Amortizacija

Amortizacija se obračunava od trenutka kada je sredstvo spremno za upotrebu tj. kad se nalazi na lokaciji i u uvjetima potrebnim za korištenje koje je namijenila Društvo, a prestaje se obračunavati kada je sredstvo raspoloživo za prodaju ili se prestane priznavati kao imovina.

Trošak amortizacije tereti račun dobiti i gubitka, a računa se linearnom metodom tijekom procijenjenog očekivanog vijeka upotrebe pojedinih stavaka materijalne imovine, do procijenjenog ostatka vrijednosti. Zemljište i imovina u pripremi se ne amortiziraju.

Vijek upotrebe imovine određen je vremenom u kojem poduzetnik očekuje koristiti imovinu.

Promjene u metodi, očekivanom korisnom vijeku upotrebe i ostatku vrijednosti imovine se obračunavaju kao promjena računovodstvene procjene.

Metoda amortizacije, korisni vijek upotrebe, kao i ostatak vrijednost imovine se pregledavaju godišnje.

Amortizacijske stope korištene kod obračuna amortizacije su prikazane u sljedećoj tablici:

	<u>2024.</u>	<u>2025.</u>
Građevinski objekti	5%	2,5%
Postrojenja i oprema	12,50%-50,00%	12,50%-50,00%
Namještaj, alati i ostala oprema	10,00%-25,00%	10,00%-25,00%

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

3.SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

Procijenjeni vijek uporabe, ostatak vrijednosti i metoda amortizacije preispituju se na kraju svake poslovne godine, pri čemu se učinci eventualnih promjena procjena obračunavaju prospektivno.

Sukladno odluci Uprave od 01.01.2025. godine izvršena je promjena procijenjenog korisnog vijeka trajanja za grupu građevinskih objekata (hotelske zgrade), pri čemu je vijek trajanja produljen s 20 na 50 godina.

Odluka o promjeni stope amortizacije građevinski objekata (hotelske zgrade) temeljena je na objektivnoj procjeni promjene korisnog vijeka trajanja nekretnina .

Efekti promjene

<i>Izraženo u tisućama kuna</i>	Iznos amortizacije po starim am. stopama	Iznos amortizacije po novim am. stopama	Efekt promjene
Građevinski objekti	14.590.240	15.045.996	-455.756
Ukupno dugotrajna imovina	15.511.466	15.967.222	-455.756
UKUPNO IMOVINA	16.663.897	17.119.653	-455.756
Amortizacija	950.057	494.301	-455.756
Poslovni rashodi	3.398.686	3.854.442	-455.756
Neto dobit tekuće godine	-845.505	-389.749	-455.756

Prestanak priznavanja

Materijalna imovina se prestaje priznavati prilikom otuđenja, ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od uporabe ili otuđenja. Rashodi ili prihodi koji proizlaze iz povlačenja ili otuđenja nematerijalne imovine priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Financijska imovina

Financijski instrument je svaki ugovor temeljem kojeg nastaje financijska imovina i financijska obveza ili vlasnički instrument.

Financijska imovina klasificira se zbog potrebe mjerenja, kao zajmovi i potraživanja.

Zajmovi i potraživanja su nederivativna financijska imovina s fiksnim ili utvrdivim plaćanjima koja ne kotiraju na aktivnom tržištu. Uključuju depozite kod banaka sa dospijećem duljim od tri mjeseca i ostala potraživanja. Zajmovi i potraživanja se priznaju kada Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta.

Priznavanje

Financijska imovina se priznaje u trenutku kada Društvo postane jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti instrumenta.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)**3.SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**Mjerenje

Financijska imovina se početno mjeri po fer vrijednosti (trošku stjecanja) uvećano za transakcijske troškove, osim imovine čija se promjena fer vrijednosti priznaje u računu dobiti i gubitka. Pri početnom mjerenju ove imovine ne uključuju se transakcijski troškovi već oni terete rashode razdoblja.

Zajmovi, potraživanja i ulaganja koja se drže do dospijea se mjere po amortizacijskom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope i umanjuju se za umanjenje vrijednosti. Amortizirani trošak je iznos po kojem je financijska imovina mjerena po početnom priznanju umanjena za iznos otplate glavnice uvećana za kumulativnu amortizaciju primjenom efektivne kamatne stope. Efekti nastali naknadnim mjerenjem ove imovine priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Na svaki sljedeći datum bilance vrednuju se ulaganja u vlasničke instrumente čija cijena ne kotira na aktivnom tržištu i čija se fer vrijednost ne može pouzdano utvrditi i mjeriti po trošku stjecanja.

Prestanak priznavanja

Financijska imovina se prestaje priznavati ako ugovorna prava na primitak novca od financijske imovine isteknu ili su ispunjena, ili Društvo prenese drugoj osobi sve značajne rizike i koristi od financijske imovine ili Društvo unatoč zadržavanju nekih značajnih rizika i koristi vezanih uz financijsku imovinu, prenese kontrolu nad tom imovinom drugoj osobi na način da ta druga osoba temeljem vlastite odluke tu imovinu u cijelosti može prodati nepovezаноj osobi bez ikakvih ograničenja.

Potraživanja

Potraživanja su, na temelju obvezno-pravnih i drugih osnova, zasnovana prava potraživati od dužnika plaćanje duga, isporuku usluga ili pružanje usluga.

Priznavanje

Društvo će priznati potraživanja u bilanci samo i isključivo kada postaje jedna od ugovornih strana na koju se primjenjuju ugovorni uvjeti. Potraživanja od kupaca iskazuju se u iznosima utvrđenim u računima ispostavljenim kupcima u skladu s ugovorom, narudžbom, i drugim dokumentima koji su služili kao temelj za ispostavljanje računa, smanjenom za ispravak vrijednosti nenaplativih potraživanja.

Mjerenje

Potraživanja se početno mjere po fer vrijednosti. Ako se naplata potraživanja odgađa za dulje vremensko razdoblje (dulje od 1 godine), a nisu ugovorene kamate, ili su ugovorene po stopi koja je niža od tržišne, potraživanje će se priznati u iznosu koji predstavlja sadašnju vrijednost budućih novčanih tokova diskontiranih primjenom tržišne kamatne stope.

Transakcije u stranoj valuti evidentiraju se u funkcionalnoj valuti, primjenjujući na iznos u stranoj valuti Srednji tečaj HNB-a.

Na svaki sljedeći datum bilance, Društvo će potraživanja čija se naplata očekuje u razdoblju dužem od godinu dana mjeriti po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope umanjeno za gubitak od umanjenja vrijednosti. Sva ostala potraživanja mjere se po početno priznatom iznosu umanjeno za naplaćene iznose i umanjenja vrijednosti.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)**3.SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

Uprava provodi ispravak sumnjivih i spornih potraživanja na temelju pregleda ukupne starosne strukture svih potraživanja, te na temelju pregleda značajnih, pojedinačnih iznosa uključenih u potraživanja. Ispravak vrijednosti za procijenjene nenaplative iznose priznaje se u računu dobiti i gubitka ako postoji objektivan dokaz o umanjenju vrijednosti potraživanja.

Rashod se priznaje u računu dobiti i gubitka ako su se potraživanja prestala priznavati zbog nenadoknadivosti ili je njihova vrijednost umanjena.

ZalihePriznavanje

Zalihe Društvo priznaje po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno koja je niža. U trošak zaliha uključuju se svi troškovi nabave, troškovi konverzije i drugi troškovi koji su nastali dovođenjem zaliha na njihovu sadašnju lokaciju i u sadašnje stanje, ali ne i tečajne razlike.

Mjerenje zaliha

Zalihe se mjere po trošku nabave ili po neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže. U trošak zaliha uključuju se svi troškovi nabave, troškovi konverzije i drugi troškovi nastali dovođenjem zaliha na sadašnju lokaciju i sadašnje stanje.

Troškovi nabave zaliha obuhvaćaju kupovnu cijenu, uvozne carine, poreze (osim onih koje poduzetnik kasnije može vratiti), troškove prijevoza, rukovanje zalihama i druge troškovi koji se mogu izravno pripisati stjecanju, materijala i usluga. Trgovački i količinski popusti te druge slične stavke oduzimaju se kod određivanja troškova nabave.

Utrošak zaliha sirovina i materijala mjeri se metodom prosječnih ponderiranih cijena.

Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju novac u blagajni i depozite po viđenju te druga kratkoročna likvidna ulaganja koja se mogu trenutno konvertirati u poznate iznose novca i kod kojih je rizik promjene vrijednosti beznačajan.

Dionički kapital

Vanjski troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih dionica, osim onih koji proizlaze iz poslovnih kombinacija, odbijaju se od vlasničke glavnice umanjeno za sve povezane poreze.

Dividende na redovne dionice priznaju se u okviru vlasničke glavnice u razdoblju u kojem su objavljene.

Kada Društvo ili njegova povezana društva kupe dionički kapital Društva ili steknu pravo na kupnju njegovog dioničkog kapitala, plaćena naknada, uključujući sve troškove transakcije umanjeno za poreze, prikazuje se kao odbitak od ukupne vlasničke glavnice. Dobici i gubici od prodaje vlastitih dionica terete ili se knjiže u korist računa premija/diskoanta na izdane dionice, u okviru vlasničke glavnice.

Zadržana dobit ili preneseni gubitak je dio dobiti prethodnih razdoblja koja ostaje nakon raspoređivanja u rezerve, isplate dividende ili udjela u dobiti umanjena za gubitke prethodnih razdoblja.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

3. SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

Obveze

Obveza je sadašnja obveza tvrtke, proizašla iz prošlih transakcija i prošlih događaja za čije se podmirenje očekuje da će doći do odljeva resursa.

Obveza se priznaje u bilanci kada je vjerojatno da će zbog podmirivanja sadašnje obveze nastati odljev resursa i kada se iznos kojem će se ona podmiriti može pouzdano izmjeriti.

Mjerenje

Kod početnog priznanja financijske obveze mjere se po fer vrijednosti. Ako se naknadno ne mjere financijske obveze po fer vrijednosti čija se promjena ne priznaje u računu dobiti i gubitka tada se pri početnom priznavanju dodaju transakcijski troškovi.

Naknadno, financijske obveze se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode efektivne kamatne stope tijekom trajanja osim:

- financijskih obveza čija se promjena fer vrijednosti priznaje u računu dobiti i gubitka
- financijskih obveza koje nastaju ako prijenos financijske imovine ne udovoljava zahtjevima prestanka priznavanja ili se računovodstveno tretiraju primjenom pristupa nastavka kontinuiranog sudjelovanja u imovini.

Prestanak priznavanja

Obveza se prestaje priznavati ako je ona nestala tj. ako je ona podmirena, istekla ili ako se vjerovnik odrekao svojih prava ili ih je izgubio.

Prihodi

Prihod je povećanje ekonomske koristi u obliku priljeva ili povećanja imovine ili smanjenja obveza koje ima za posljedicu povećanje kapitala, osim unosa sudionika u kapitalu.

Priznavanje poslovnih prihoda

Prihod se priznaje kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi ulaziti kod poduzetnika i kada se koristi mogu pouzdano izmjeriti.

Prihodi od prodaje priznaju se umanjeno za poreze i popuste, nakon što je pružena usluga te nakon prijenosa rizika i koristi. Prihodi od kamata priznaju se po načelu nastanka. U slučaju da je prihod priznat, a nastane nesigurnost naplate, Društvo će nenaplativi iznos ili iznos za koji je prestala vjerojatnost naplate, priznati kao rashod.

Priznavanje ostalih – izvanrednih prihoda

Prihod ili rashod od prestanka priznavanja dugotrajne materijalne imovine putem otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi treba priznati u računu dobiti i gubitka kao izvanredne prihode.

Mjerenje

Prihod treba mjeriti po fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja.

Rashodi

Rashodi su smanjenje ekonomske koristi u obliku odljeva ili smanjenja imovine ili stvaranja obveza što ima za posljedicu smanjenje kapitala, osim raspodjele sudionicima u kapitalu.

Troškovi posudbe obuhvaćaju kamate i druge troškove koji nastanu u tvrtki u svezi posudbe izvora imovine. Tečajna razlika je razlika koja proizlazi iz svođenja broja jedinica jedne valute u drugu po različitim tečajevima.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)**3.SAŽETAK TEMELJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**Priznavanje

Rashodi se priznaju u računu dobiti i gubitka kada smanjenje budućih ekonomskih koristi proizlazi iz smanjenja imovine ili povećanja obveza i koje se može pouzdano izmjeriti. To znači da se priznavanje rashoda pojavljuje istodobno s priznavanjem povećanja obveza ili smanjenja imovine.

Troškovi posudbe

Troškovi kamata na posuđena sredstva za financiranje izgradnje nekretnina, postrojenja i opreme terete troškove razdoblja.

Porez na dobit

Porez na dobit ili gubitak za godinu obuhvaća tekući porez na dobit i odgođeni porez. Porez na dobit je iskazan u računu dobiti i gubitka, osim u slučaju da se odnosi na poziciju koja je priznata direktno u kapitalu u kojem slučaju se on nalazi u kapitalu. Tekući porez je očekivana porezna obveza na oporezivu dobit godine, primjenjujući zakonske stope ili uobičajene stope važeće na datum bilance uvažavajući eventualne korekcije iz prethodnih godina.

Ključne računovodstvene procjene i ključni izvori neizvjesnosti procjena

U primjeni računovodstvenih politika, Uprava je dužna davati prosudbe, procjene i izvoditi pretpostavke o knjigovodstvenim iznosima imovine i obveza koje ne moraju biti očigledne iz drugih izvora. Procjene i s njima povezane pretpostavke se temelje na prošlom iskustvu i drugim čimbenicima koji se smatraju relevantnim. Ostvareni rezultati mogu se razlikovati od procijenjenih. Procjene i pretpostavke na temelju kojih su izvedene se kontinuirano preispituju. Promjene računovodstvenih procjena priznaju se u razdoblju promjene ako promjena utječe samo na to razdoblje, odnosno i u razdoblju promjene i budućim razdobljima ako promjena utječe i na tekuće i na buduća razdoblja.

Vijek trajanja dugotrajne materijalne imovine

Utvrdjivanje korisnog vijeka imovine temelji se na povijesnom iskustvu sa sličnom imovinom, kao i predviđenim promjenama u gospodarskom okruženju i čimbenicima vezanim za industriju u kojoj Društvo posluje. Primjerenost procijenjenog korisnog vijeka razmatra se jednom godišnje, ili kad god postoji naznaka značajnih promjena u pretpostavkama. Vjerujemo da je ovo važna računovodstvena procjena s obzirom na značajan udio imovine koja se amortizira u ukupnoj imovini, te bi utjecaj značajnijih promjena ovih pretpostavki mogao bi biti materijalan učinak za financijski položaj i rezultate poslovanja Društva.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

4. MATERIJALNA IMOVINA

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Zemljište	784.893	681.288
Građevinski objekti	16.398.848	15.045.996
Postrojenja i oprema	215.688	208.042
Ostala materijalna imovina	31.896	31.896
UKUPNO	17.431.324	15.967.222

Na teret nekretnina upisano je založno pravo po osnovi dugoročnih kredita odobrenih od NLB-a i Jadranske banke. Društvo po ovom pitanju vodi sudski spor između ostalog i radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o ustupu potraživanja između Jadranske banke d.d. i SPV za sanaciju d.o.o., potom Ugovora o ustupu potraživanja između SPV za sanaciju d.o.o. i Ktitor d.o.o., potvrde SPV za sanaciju d.o.o. od 26.05.2020. te utvrđena nevaljanim i bez pravnog učinka upisa ustupanja založnog prava i promjene imena založnog vjerovnika sa imena Jadranska banka d.d. u korist Ktitor d.o.o. u zemljišnim knjigama te uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja.

Društvo mjeri zemljište i građevinske objekte po modelu revalorizacije. Datum zadnje revalorizacije za zemljište i građevinske objekte je listopad 2023. godine.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Promjene na dugotrajnoj materijalnoj imovini u bilanci Društva su prikazane u sljedećoj tablici:

Za 2024. godinu:

	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Alati, pogonski inventar i transportna sredstva	Ostala materijalna imovina	Ukupno	Izraženo u eurima
Nabavna vrijednost							
Na dan 1.1.2024.	784.893	21.347.126	1.846.937	33.216	31.896	24.044.068	
Povećanja	0	2.296	47.788	0	0	50.084	
Smanjenja	0	0	(105.128)	(17.591)	0	(122.719)	
Na dan 31.12.2024.	784.893	21.349.422	1.789.597	15.625	31.896	23.971.433	
Akumulirana amortizacija							
Na dan 1.1.2024.	0	(4.375.737)	(1.575.592)	(32.823)	0	(5.984.152)	
Amortizacija razdoblja	0	(574.837)	(101.243)	(393)	0	(676.473)	
Smanjenja	0	0	102.925	17.591	0	120.516	
Na dan 31.12.2024.	0	(4.950.574)	(1.573.910)	(15.625)	0	(6.540.109)	
Neto knjigovodstvena vrijednost							
Na dan 1.1.2024.	784.893	16.971.389	271.345	393	31.896	18.059.916	
Na dan 31.12.2024.	784.893	16.398.848	215.687	0	31.896	17.431.324	

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Za 2025. godinu:

	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenja i oprema	Alati, pogonski inventar i transportna sredstva	Materijalna imovina u pripremi	Ostala materijalna imovina	Ukupno	Izraženo u eurima
Nabavna vrijednost								
Na dan 1.1.2025.	784.893	21.349.422	1.789.597	15.625	0	31.896	23.971.433	
Povećanja	0	0	20.479	0	63.127	0	83.606	
Preknjiženja	0	0	63.127	0	(63.127)	0	0	
Smanjenja	0	(1.032.456)	(177.814)	(304)	0	0	(1.210.574)	
Na dan 31.12.2025.	784.893	20.316.966	1.695.389	15.321	0	31.896	22.844.465	
Akumulirana amortizacija								
Na dan 1.1.2025.	0	(4.950.574)	(1.573.910)	(15.625)	0	0	(6.540.109)	
Amortizacija razdoblja	0	(468.061)	(81.058)	0	0	0	(549.119)	
Smanjenja	(103.605)	147.666	167.620	304	0	0	211.985	
Na dan 31.12.2025.	(103.605)	(5.270.969)	(1.487.347)	(15.321)	0	0	(6.877.243)	
Neto knjigovodstvena vrijednost								
Na dan 1.1.2025.	784.893	16.398.848	215.687	0	0	31.896	17.431.324	
Na dan 31.12.2025.	681.288	15.045.997	208.042	0	0	31.896	15.967.222	

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

5. ZALIHE

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Sirovine i materijal	6.437	23.371
Trgovačka roba	490	502
UKUPNO	6.927	23.873

Sirovine i materijal

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Zalihe sirovina i materijal	6.437	23.371
Sitni inventar u upotrebi	74.361	71.165
Vrijednosno usklađenje sitnog inventara u upotrebi	(74.361)	(71.165)
UKUPNO	6.437	23.371

Kretanje ispravka vrijednosti sitnog inventara

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Na dan 01. siječnja	(79.199)	(74.361)
Nove rezervacije	0	0
Ukidanje starih rezervacija	4.838	3.196
Otpisi	0	0
Na dan 31. prosinca	(74.361)	(71.165)

6. KRATKOTRAJNA POTRAŽIVANJA

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Potraživanja od kupaca	7.989	14.830
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	0	650
Potraživanja od države i drugih institucija	5.429	6.074
Ostala potraživanja	160.143	169.493
UKUPNO	173.561	191.048

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Potraživanja od kupaca

	Izraženo u eurima	
	2024.	2025.
Bruto iznos potraživanja	11.551	15.543
Ispravak vrijednosti potraživanja	(3.562)	(713)
UKUPNO	7.989	14.830

Ostala potraživanja se odnose na potraživanja za dane predujmove za odvjetničke usluge.

7. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	500.000	0
Dani zajmovi, depoziti i slično	8.021	8.021
UKUPNO	508.021	8.021

8. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNI

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Žiro-računi	106.336	923.639
Novac u blagajni	1.427	1.603
UKUPNO	107.763	925.242

9. KAPITAL I REZERVE

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Temeljni (upisani) kapital	673.528	673.528
Kapitalne rezerve	2.163.621	2.163.621
Rezerve iz dobiti	(9.030)	(9.030)
Revalorizacijske rezerve	7.112.049	6.444.699
Zadržana dobit (preneseni gubitak)	(1.340.237)	(1.459.714)
Dobit (gubitak) poslovne godine	(821.158)	(389.749)
UKUPNO	7.778.773	7.423.355

Temeljni kapital je podijeljen na 28.037 dionica.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Revalorizacijske rezerve su iskazane na osnovu vrijednosnog usklađenja nekretnina po procjeni kvalificiranog procjenitelja.

Na dan Balance struktura vlasništva je bila slijedeća:

	31.12.2025.		31.12.2024.	
	Broj dionica	%	Broj dionica	%
Dioničar				
Rudan d.o.o.	21.153	75,45	21.153	75,45
Hoteli Vodice d.d._ vlastite dionice	6.239	22	339	22,25
NLB INTERFINANZ AG, Zurich, Switzerland	0	0	5.899	0
Mango Investments ltd, Belize	400	1,43	400	1,43
Centar za restrukturiranje i prodaju (CERP), Republika Hrvatska	97	0,37	103	0,37
Ostali dioničari (ukupno)	148	0,5	143	0,5
	28.037	100	28.037	100

Za 2024. godinu:

Izraženo u eurima

	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Rezerve iz dobiti	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit (preneseni gubitak)	Dobit (gubitak) poslovne godine	Ukupno
Stanje na dan 1.1.2024.	673.528	2.021.911	(9.030)	7.151.778	(2.529.778)	1.282.801	8.591.210
Prijenos dobiti (gubitka) u zadržanu dobit	0	0	0	0	1.282.801	(1.282.801)	0
Otpuštanje revalorizacijskih rezervi	0	0	0	(39.729)	48.450	0	8.721
Kreiranje rezervi za vlastite dionice	0	141.710	0	0	(141.710)	0	0
Gubitak 2024. godine	0	0	0	0	0	(821.158)	(821.158)
Stanje na dan 31.12.2024.	673.528	2.163.621	(9.030)	7.112.049	(1.340.237)	(821.158)	7.778.773

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Za 2025. godinu:

Izraženo u eurima

	Temeljni (upisani) kapital	Kapitalne rezerve	Rezerve iz dobiti	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit (preneseni gubitak)	Dobit (gubitak) poslovne godine	Ukupno
Stanje na dan 1.1.2025.	673.528	2.163.621	(9.030)	7.112.049	(1.340.237)	(821.158)	7.778.773
Prijenos dobiti (gubitka) u zadržanu dobit	0	0	0	0	(821.158)	821.158	0
Otpuštanje revalorizacijskih rezervi	0	0	0	(667.350)	667.350	0	0
Korekcija pogreške	0	0	0	0	34.331	0	34.331
Gubitak 2025. godine	0	0	0	0	0	(389.749)	(389.749)
Stanje na dan 31.12.2025.	673.528	2.163.621	(9.030)	6.444.699	(1.459.714)	(389.749)	7.423.355

U svrhu računanja zarade po dionici zarada predstavlja neto dobit poslije oporezivanja. Broj običnih dionica je 28.037 koliko iznosi i ponderirani broj dionica (31.12.2024: 28.037 prosječni broj običnih dionica i ponderirani broj dionica). Gubitak po dionici u 2025. godini iznosi 13,90 eura po dionici (2024.: dobit od 29 eura po dionici).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

10. REZERVIRANJA

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Rezerviranja za započete sudske sporove	3.604.357	2.943.727
UKUPNO	3.604.357	2.943.727

Ukupna rezerviranja se odnose na sudske sporove koje Društvo vodi sa hipotekarnim vjerovnicima Ktitor d.o.o. i NLB Interfinaz AG Švicarska. Sukladno pravomoćnim sudskim presudama Ovr 428/2021 Općinski sud u Šibeniku i Gž Ovr-42 2023/4 Županijski sud u Varaždinu, stalna ispostava Koprivnica (Ktitor d.o.o.) i P-163/2021 Trgovački sud u Zadru, stalna ispostava Šibenik (NLBI) te sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, navedeni vjerovnici imaju pravo naplate isključivo iz nekretnina na kojima imaju upisano založno parvo. Dakle, sukladno gore navedenim pravomoćnim presudama kao i sukladno pokrenutim ovršnim procesima Ovr 336/2021, Ovr 337/2021, Ovr 279/2020 i Ovr 428/2021 ukupna rezerviranja na dan 31.12.2025 iznose 3.604.357 euro i odnose se na sudske sporove sa hipotekarnim vjerovnicima. Zajedno sa iznosom od 4.906.153,82 euro koji je knjižen u okviru kratkoročnih obveza predstavljaju mogući gubitak po sudskim sporovima sa založnim vjerovnicima.

11. DUGOROČNE OBVEZE

	Izraženo u eurima	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Odgođena porezna obveza	1.561.181	1.434.878
UKUPNO	1.561.181	1.434.878

Odgođena porezna obveza iskazana je na osnovu revalorizacije dugotrajne materijalne imovine primjenjujući na tu revalorizacijsku rezervu propisanu stopu poreza na dobit.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

12. KRATKOROČNE OBVEZE

Izraženo u eurima

	31.12.2024.	31.12.2025.
Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	21.611	119.582
Obveze za zajmove, depozite i slično	66	66
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	4.906.154	4.906.154
Obveze za predujmove	231.666	107.321
Obveze prema dobavljačima	29.646	55.203
Obveze prema zaposlenicima	36.347	53.038
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	34.824	45.142
UKUPNO	5.260.313	5.286.505

Dugoročni kredit za refinanciranje od Jadranske banke d.d., Šibenik odobren je po Ugovoru od 27.07.2010. godine na deset godina u iznosu 31.000.000,00 kuna uz valutnu klauzulu (4.281.060 EUR). Otplata kredita je mjesečna. Prva rata je dospjela 31.08.2012. godine. Ugovorena godišnja kamatna stopa je 6,5% godišnje, promjenjiva i obračunava se mjesečno. Za osiguranje naplate kredita Društvo je dalo hipoteku nad nekretninama.

Zbog neispunjenja ugovornih obveza od strane Društva, dospjela je na naplatu ukupna glavica u 2014. godini. Banka je pokrenula ovrhu nad nekretninama Društva radi naplate dospjelih obveza. Nad Jadranskom bankom otvoren je postupak sanacije pa su sva potraživanja po gore navedenom ugovoru prenesena na društvo SPV ZA SANACIJU d.o.o., Zagreb, a naknadno je društvo SPV za sanaciju d.o.o. prenijelo spomenuta potraživanja na tvrtku Ktitor d.o.o te Društvo po ovom pitanju vodi sudski spor sa spomenutom tvrtkom između ostalog i radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o ustupu potraživanja između Jadranske banke d.d. i SPV za sanaciju d.o.o., potom Ugovora o ustupu potraživanja između SPV za sanaciju d.o.o. i Ktitor d.o.o., potvrde SPV za sanaciju d.o.o. od 26.05.2020. te utvrđena nevaljanim i bez pravnog učinka upisa ustupanja založnog prava i promjene imena založnog vjerovnika sa imena Jadranska banka d.d. u korist Ktitor d.o.o. u zemljišnim knjigama te uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja.

13. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

Za 2024. godinu

Izraženo u eurima

	1.1.2024.	Nastalo tijekom obračunskog razdoblja	Ukinuto tijekom obračunskog razdoblja	31.12.2024.
Obračunati troškovi poslovanja	25.516	22.972	(25.516)	22.972
UKUPNO	25.516	22.972	(25.516)	22.972

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

Za 2025. godinu

Izraženo u eurima

	1.1.2025.	Nastalo tijekom obračunskog razdoblja	Ukinuto tijekom obračunskog razdoblja	31.12.2025.
Obračunati troškovi poslovanja	22.972	31.187	(22.972)	31.187
UKUPNO	22.972	31.187	(22.972)	31.187

14. PRIHODI OD PRODAJE UNUTAR GRUPE

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Prihodi od hrane i pića	130.389	101.630
Ostali prihodi od prodaje usluga	15.723	31.570
UKUPNO	146.112	133.200

15. PRIHODI OD PRODAJE IZVAN GRUPE

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Prihodi od prodaje smještaja	1.869.035	1.903.650
Prihodi od hrane i pića	883.541	897.128
Ostali prihodi od prodaje usluga	71.817	90.338
UKUPNO	2.824.393	2.891.116

16. OSTALI POSLOVNI PRIHODI UNUTAR GRUPE

Izraženo u eurima

	01.01.2023.- 31.12.2023.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Prihodi od najma	0	158.048
Ostali poslovni prihodi	0	245
UKUPNO	0	158.293

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

17. OSTALI POSLOVNI PRIHODI IZVAN GRUPE

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Prihodi od državnih potpora	31.798	4.894
Prihodi od najma	52.950	46.189
Prihodi od naknadno naplaćenih potraživanja	0	2.149
Prihodi od prodaje dugotrajne materijalne imovine	1.500	91.972
Ostali poslovni prihodi	54.485	36.303
UKUPNO	140.733	181.507

18. MATERIJALNI TROŠKOVI

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Troškovi sirovine i materijala	726.247	811.322
Troškovi prodane robe	15	608
Ostali vanjski troškovi	1.064.861	1.151.704
UKUPNO	1.791.123	1.963.634

Ostali vanjski troškovi

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Troškovi telefona, prijevoza i sl.	3.552	7.899
Troškovi vanjskih usluga pri izradi dobara i obavljanju usluga	44.650	114.692
Usluge održavanja i zaštite (servisne usluge)	162.096	145.342
Usluge registracije prijevoznih sredstava i troškovi dozvola	534	462
Usluge zakupa - leasinga	204.872	218.572
Trošak agencijskih usluga	151.772	115.438
Intelektualne i osobne usluge	202.366	212.716
Troškovi operativnog upravljanja	131.607	129.974
Troškovi komunalnih i sličnih usluga	103.794	117.672
Usluge reprezentacije - ugošćivanja	1.419	6.900
Troškovi ostalih vanjskih usluga	58.199	82.038
UKUPNO	1.064.861	1.151.704

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

19. TROŠKOVI OSOBLJA

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Neto plaće i nadnice	561.117	634.771
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	209.173	250.928
Doprinosi na plaće	116.758	132.808
UKUPNO	887.048	1.018.507

Troškovi osoblja uključuju 172.371 eura (2024.: 157.156 eura) obveznih doprinosa za mirovinsko osiguranje plaćenih Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, izračunatih kao postotak od bruto plaća djelatnika.

Prosječan broj djelatnika u 2025. godini iznosio je 46 (2024. - 46).

20. AMORTIZACIJA

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Amortizacija nematerijalne imovine	0	0
Amortizacija materijalne imovine	676.473	549.119
UKUPNO	676.473	549.119

21. OSTALI TROŠKOVI

	Izraženo u eurima	
	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Dnevnice za službena putovanja i putni troškovi	1.144	1.307
Nadoknade troškova, darovi i potpore	185.125	185.760
Troškovi članova uprave	7.134	0
Troškovi reprezentacije i promidžbe (interne)	5.022	0
Premije osiguranja	3.712	3.689
Bankovne usluge i troškovi platnog prometa	13.655	13.170
Članarine, nadoknade i slična davanja	8.791	8.441
Porezi koji ne ovise o dobitku i pristojbe	(2.631)	1.257
Ostali troškovi poslovanja - nematerijalni	4.704	61.798
UKUPNO	226.656	275.422

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

22. REZERVIRANJA

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Rezerviranja za započete sudske sporove	455.831	0
Druga rezerviranja	22.972	31.187
UKUPNO	478.803	31.187

23. OSTALI POSLOVNI RASHODI

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Rashodi - otpisi nematerijalne i materijalne imovine	2.250	10.296
Manjkovi i provalne krađe na zalihama i drugim sredstvima	2.620	1.013
Kazne, penali, nadoknade šteta i troškovi iz ugovora	33	170
Naknadno utvrđeni troškovi poslovanja	25.430	5.040
Darovanje do 2% od ukupnog prihoda	2.000	0
Ostali troškovi - rashodi	53	54
UKUPNO	32.386	16.573

24. FINANCIJSKI PRIHODI I RASHODI

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	5.328	29.904
Ostali prihodi s osnove kamata	293	1.647
Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	0	11
Ukupno financijski prihodi	5.621	31.562
Kamate iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	(3.818)	(157)
Zatezne kamate	0	0
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	(3.818)	(157)
Tečajne razlike iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima	(2)	(35)
Tečajne razlike i drugi rashodi	(2)	(35)
Ukupno financijski rashodi	(3.820)	(192)
Neto prihodi / (rashodi) financiranja	1.801	31.370

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

25. POREZ NA DOBIT

Porez na dobit obračunava se sukladno hrvatskim propisima. Stopa poreza na oporezivu dobit iznosi 18% (2024. : 18%).

Izraženo u eurima

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Dobit (gubitak) prije oporezivanja	(821.158)	(389.749)
Porez na dobit po 18%	(147.808)	(70.155)
Efekt porezno nepriznatih troškova	9.750	127.299
Efekt poreznog gubitka tekuće godine	138.058	0
Efekt prenesenog poreznog gubitka prethodne godine	0	(57.144)
Porez na dobit	0	0
Efektivna porezna stopa	0,00%	0,00%

Pregled prenesenog poreznog gubitka

	01.01.2024.- 31.12.2024.	01.01.2025.- 31.12.2025.
Porezni gubici preneseni iz prethodnih razdoblja	220.616	987.604
Porezni gubici istekli ili korišteni u tekućoj godini	0	(317.465)
Porezni gubici tekuće godine	766.988	0
Porezni gubici za prijenos u iduće razdoblje	987.604	670.139

Godina isteka prenesenog poreznog gubitka	Iz razdoblja	Iznos poreznog gubitka	Efekt poreznog gubitka (18%)
2028.	2024.	670.139	120.625

Sredstva odgođenog poreza na gubitak priznaju se kao preneseni porezni gubitak samo u onom iznosu u kojem je vjerojatno da će se ostvariti povezana porezna olakšica. Pogodnosti poreznih gubitaka nisu priznate u financijskim izvještajima zbog neizvjesnosti ostvarivanja uvjeta za njihovo korištenje u budućnosti.

U skladu sa važećim propisima Republike Hrvatske, Porezna uprava ima pravo pregledati poslovne knjige i evidencije Društva za godinu u kojoj je porezna obveza iskazana. Uprava Društva nije upoznata sa okolnostima koje bi mogle dovesti do potencijalno značajnih obveza po osnovu poreza.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

26. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANKAMA

Povezanim stranama smatraju se vlasnik i ključni management Društva, njihovi najuži članovi obitelji te sva društva u kojima ključni management i/ili njihovi ključni članovi obitelji imaju udjele. Sve transakcije s povezanim društvima temelje se na uobičajenim poslovnim i komercijalnim uvjetima. Značajne transakcije s povezanim društvima bile su sljedeće:

Prihodi i rashodi	Izraženo u EUR	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Prihodi od prodaje	130.389	133.200
Prihodi od najma	158.048	162.208
Ostali prihodi	15.967	65.292
Prihodi od kamata	5.328	29.904
	309.732	390.604
Trošak najma	204.206	212.861
Ostali vanjski troškovi	187.493	178.032
	391.699	390.893

Potraživanja i obveze	Izraženo u EUR	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Potraživanja za dane pozajmice	500.000	0
Obveze prema dobavljačima	21.611	119.582
	521.611	119.582

Značajne transakcije s menadžmentom Društva bile su sljedeće:

Prihodi i rashodi	Izraženo u EUR	
	31.12.2024.	31.12.2025.
Plaće	27.443	37.731
Doprinosi za mirovinsko osiguranje	7.483	10.441
Ostali porezi i doprinosi	2.491	12.313
Naknade	4.730	6.480
	42.147	66.965

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)**27. POTENCIJALNE OBVEZE I IMOVINA****a) Nepredviđene obveze**

Na dan 31. prosinca 2025. godine protiv Društva se vode sudski sporovi s hipotekarnim vjerovnicima. U vezi s tim sporovima, vjerovnici imaju pravo namirenja isključivo iz nekretnina na kojima imaju upisano založno pravo.

Ukupna rezerviranja na dan 31. prosinca 2025. iznose 2.943.726 EUR, a odnose se na sudske sporove s hipotekarnim vjerovnicima. Ta rezerviranja uvećano za iznos od 4.906.153,82 euro (na poziciji kratkoročnih obveza) predstavljaju mogući gubitak koji može nastati u slučaju nepovoljnog ishoda sporova.

Za preostale sudske sporove koji su otvoreni na dan 31. prosinca 2025. Društvo nije iskazalo rezerviranja, budući da Uprava smatra kako je vjerojatnost odljeva novčanih sredstava temeljem tih sporova vrlo mala.

b) Nepredviđena imovina

Na dan 31. prosinca 2025. bilo je nekoliko sudskih sporova u kojem je Društvo tužitelj, a koji se odnose na nekretnine. Uprava Društva smatra da će pozitivno riješiti sporove.

28. POLITIKA ZAŠTITE OKOLIŠA

Politika zaštite okoliša u Društvu je da djelatnici stalno budu svjesni brige za okoliš i da osiguraju stalan doprinos njegovoj zaštiti i unapređenju, kao i radne okoline u kojoj rade.

29. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAVANJA

U skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja, određene informacije o naknadnim događajima nisu objavljene jer bi njihova objava mogla ozbiljno naštetiti poslovanju Društva. Društvo je procijenilo da bi objava tih podataka mogla ugroziti njegove poslovne interese i konkurentsku poziciju. O izostavljanju ovih informacija obavještavamo korisnike financijskih izvještaja radi potpune transparentnosti.

30. VREMENSKA NEOGRANIČENOST POSLOVANJA

Uprava Društva Hoteli Vodice d.d. smatra kako Društvo ispunjava preduvjete vremenski neograničenog poslovanja i da će poslovati u doglednoj budućnosti te nema namjeru niti potrebu likvidirati Društvo.

Društvo od 2019.g. ostvaruje strateško partnerstvo sa renomiranom tvrtkom Rudan d.o.o. koja kroz vlasništvo, management ili najam upravlja turističkim kapacitetima: Hotel i Kamp Terme Jezerčica, hotel Pagus na otoku Pagu, hotel Adria u Biogradu, Hotel Villa Radin i Ville Arausana&Antonina u Vodicama te Kamp Galeb u Omišu koja je u međuvremenu postala i vlasnik 75,45% dionica Društva te zahvaljujući toj činjenici Društvo je osiguralo financijsku stabilnost i preduvjete za dodatna ulaganja i rast Društva koji se očekuje u narednim godinama. Društvu su zahvaljujući matici Društva odnosno

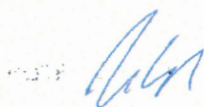
BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE (NASTAVAK)

većinskom vlasniku Rudan d.o.o. u svakom trenutku na raspolaganju likvidna sredstva te je Društvo, u svakom trenutku, u slučaju nepovoljnih ishoda sudskih sporova u stanju podmiriti potencijalne buduće izdatke i nastaviti poslovanje kao i daljnju ekspanziju. Nesmetano poslovanje Društva je ostvareno zahvaljujući strateškom partnerstvu sa tvrtkom Rudan d.o.o. koja je ujedno i vlasnik 75,45% dionica Društva. Društvo se otvaraju poslovne prilike u smislu širenja poslovanja i upravljanja drugim smještajnim kapacitetima kroz razne poslovne aranžmane kao što su usluge managementa, najam objekata, a obzirom da Društvo ima dugu tradiciju upravljanja hotelskim i drugim turističkim kapacitetima. Društvo je 15.04.2025.g. kao pružatelj usluge sklopio Ugovor o upravljanju nekretninama i vođenju projekata sa tvrtkom Rudan d.o.o. iz Žminja.

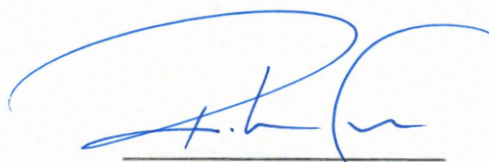
31. ODOBRENJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Financijske izvještaje usvojili su članovi Uprave Hoteli Vodice d.d., Vodice i odobrio njihovo izdavanje 25. travnja 2026. godine.

Za i u ime Uprave, 25. travnja 2026. godine



Vladan Zubak, predsjednik uprave



Goran Fabris, član uprave