

# AMINESS d.d.

---

DIONIČKO DRUŠTVO  
ZA HOTELIJERSTVO I TURIZAM  
NOVIGRAD

Godišnje izvješće za 2023. godinu

Lipanj 2024. godine

**AMINESS d.d.**  
**NOVIGRAD**

SADRŽAJ

	Stranica
Izvešće posloводства	1
Izvešće odgovornosti Uprave	8
Izvešće neovisnog revizora	9
Nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2023. godinu	12
Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na datum 31. prosinca 2023. godine	13
Nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku za 2023. godinu	14
Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za 2023. godinu	15
Bilješke uz nekonsolidirane financijske izvještaje za 2023. godinu	16

## IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA





za 2023. godinu

### 1. OPĆENITO

AMINESS d.d. za hotelijerstvo i turizam (u daljnjem tekstu „Društvo“) sa sjedištem u Novigradu, jedno je od vodećih turističkih tvrtki u Hrvatskoj.

Zajedno sa društvima HTP Korčula d.d., HTP Orebić d.d. i Hoteli Njivice d.o.o. nad kojima Društvo ima kontrolu te koje posluju pod brendom Aminess, cijela Aminess Grupa je jedna od vodećih turističkih grupacija u Hrvatskoj s preko 4,7 tisuća smještajnih jedinica.

Što se tiče samoga društva Aminess d.d., ono raspolaže s 807 smještajnih jedinica u četiri hotela:

	Aminess Maestral Hotel****, Novigrad
	Aminess Lume Hotel****, Brna, otok Korčula
	Aminess Grand Azur Hotel****, Orebić
	Aminess Laguna Hotel***, Novigrad

te 1.700 smještajnih jedinica u kampovima:

	Aminess Sirena Campsite****, Novigrad
	Aminess Maravea Camping Resort****, Novigrad

### 2. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI TIJEKOM 2023. GODINE

#### Potpisivanje ugovora o upravljanju sa društvom Aminess Hospitality Group d.o.o.

Tijekom 2023. godine, Društvo je sklopilo ugovor o upravljanju (engl. „hotel management agreement“) s društvom Aminess Hospitality Group d.o.o. čime je centralizirano upravljanje nad svim objektima Društva.

Jednako tako i svi ostali objekti koji posluju pod brandom Aminess Hotels&Resorts (uključujući one koji nisu u samom vlasništvu Društva ili su izvan Aminess grupacije) imaju sklopljeni ugovor o upravljanju sa društvom Aminess Hospitality Group.

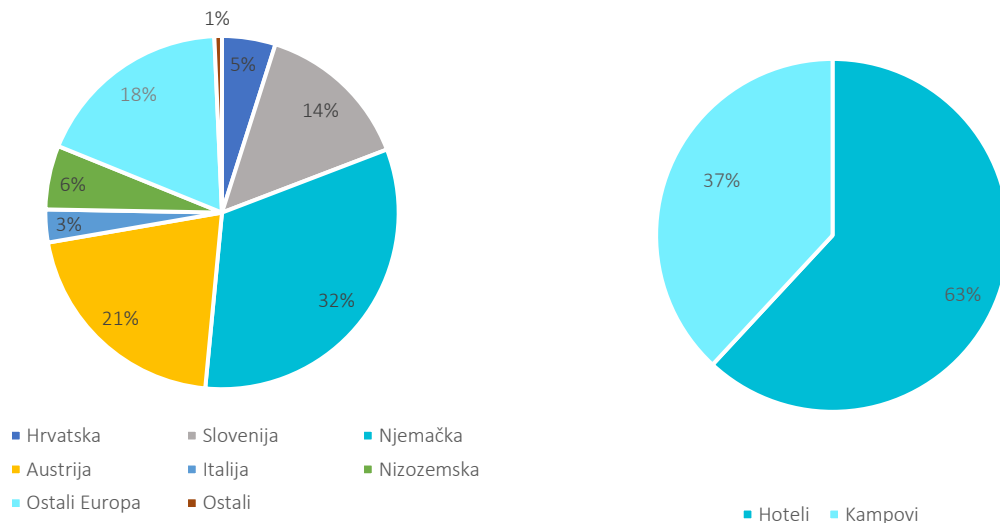
Na ovaj način je centralizirano upravljanje nad svim objektima pod brandom Aminess Hotels&Resorts te je stvorena baza za daljnji razvoj branda bilo putem vlastitih projekata ili projekata u vlasništvu trećih strana, kako u Hrvatskoj tako i u inozemstvu.

### 3. POSLOVANJE DRUŠTVA U 2023. g.

Tijekom 2023. g., Društvo je ostvarilo ukupno 47,4 m€ poslovnih prihoda što predstavlja rast od oko 24,8% u odnosu na 2022. godinu kada je Društvo ostvarilo 38,0 m€ poslovnih prihoda.

Tijekom 2023. godine ostvareno je 778.754 noćenja dok je tijekom 2022. ostvareno 754.927 noćenja što predstavlja rast od cca 3,2% u odnosu na 2022. godinu. Najveći doprinos u povećanju ostvarenih prihoda u odnosu na 2022. godinu, uz rast broja noćenja je i povećanje prosječne cijene i optimizacija kanala prodaje.

Struktura ostvarenih noćenja prema tržištima prodaje u 2023. godini bila je kako slijedi:



#### Ključni pokazatelji poslovanja:

Aminess d.d.				
u EUR'000	2023	2022	23/22 Index	
Prihodi	47.050	37.792	124	
Usklađeni prihodi*	45.097	37.792	119	
EBITDA	12.947	11.378	114	
marža	27,5%	30,1%	91	
Usklađena EBITDA**	12.420	11.378	109	
marža	26,4%	30,1%	88	
Broj noćenja	778.754	754.927	103	
Broj prodanih soba	338.752	319.332	106	
ABR (u kunama)	97	87	111	

\* Isključen prihod od prodaje brenda

\*\*EBITDA usklađena za prihod od prodaje brenda, troškove naknada za upravljanje, jednokratog troška za najam turističkog zemljišta i trošak zaposlenika koji su prešli u novo društvo tijekom 2023. godine

Usprkos izazovnim makroekonomskim neizvjesnostima, visokom stopom inflacije i nedostatkom radne snage, Društvo je tijekom 2023. godine ostvarilo rast prilagođene EBITDA-e za 9% u odnosu na 2022. godinu. Uprava Društva u cilju smanjenja inflatornog pritiska rasta cijena kontinuirano prati rast i strukturu troškova.

**Prihod po objektu - Aminess d.d.**

u 000 EUR	Prihodi		TRevPAR	
	2023.	2022.	2023.	2022.
Hotel Maestral	15.850	11.828	51.797	38.653
Hotel Laguna	4.351	3.974	21.013	18.432
Hotel Lume	1.446	1.326	17.630	16.172
Hotel Azur	4.016	3.386	20.183	17.017
Kamp Maravea	10.752	10.141	9.792	9.253
Kamp Sirena	5.039	4.637	8.399	7.729

Usklade EBITDA-e se odnose na jednokratne stavke koje su detaljno opisane u nastavku:

- A. utjecaj nove Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu;
- B. prilagodbu za jednokratne prihode od prodaje Aminess standarda, aplikativnog softvera i ostale imovine povezanom Društvu Aminess Hospitality Group;
- C. prilagodbu za troškove uslijed potpisivanja ugovora o upravljanju s povezanim Društvom Aminess Hospitality Group (dio troškova je prebačen na spomenuto Društvo, ali je i fakturiran trošak menadžment naknade u skladu s ugovorom o upravljanju).

A) Utjecaj nove Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja i Uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske 8. veljače 2024. godine, kojom je Društvo priznalo dodatnu rezervaciju troška zakupa, (za period 2010. – 2022.) iznosi 743 tisuća eura u 2023. godini.

B) Kako je ranije spomenuto, povezani poslovni događaj uključivao je i prodaju Aminess standarda (upute i smjernice, prava intelektualnog vlasništva, upute za projektiranje, internetske stranice, logotipovi), aplikativnog softvera i ostale imovine povezanom društvu Aminess Hospitality Group d.o.o., od čega je Društvo ostvarilo izvanredne prihode u iznosu od 1,9 m€. Ukupna kupoprodajna cijena bit će podmirena u 10 (deset) jednakih rata koje dospijevaju 15.06. i 15.09. u godini, počevši od 15.09.2024.

C) Nadalje, tijekom 2023. godine potpisan je ugovor o upravljanju objektima Društva sa društvom Aminess Hospitality Group d.o.o. za koji je naplaćena menadžment naknada za upravljanje od 18. srpnja 2023. godine u iznosu od 1,7m€. Bez navedenog troška prilagođena EBITDA bi bila za 1,7m€ viša. Dodatno, dio zaposlenika tijekom promatranog poslovnog perioda, prešao je iz Društva u povezano društvo Aminess Hospitality Group d.o.o. EBITDA društva prilagođena za navedene događaje bila bi za 0,7 m€ viša u odnosu na izvještajnu.

Financijski pokazatelji - Aminess d.d.			Pro forma utjecaj dokapitalizacije
u EUR'000	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Infrastruktura	38.885	40.853	38.885
Ostala dugotrajna imovina	48.391	45.737	48.391
Radni kapital	(21.190)	(21.412)	(21.190)
Stanje novca	3.327	4.424	<b>23.877</b>
Dug prema financijskim institucijama 1	(32.375)	(37.486)	(32.375)
Dug prema financijskim institucijama i povezanim društvima 2	(53.038)	(58.989)	(53.038)
Neto dug 1	(29.048)	(33.062)	(8.498)
Neto dug 2	(49.711)	(54.565)	(29.161)
Upisani kapital	3.964	3.968	<b>24.514</b>
Zadržana dobit i rezerve	31.856	28.346	31.856
Ukupno kapital	35.820	32.314	56.370
Neto dug 1 / EBITDA	2,3	2,9	
Neto dug 2 / EBITDA	4,0	4,8	

\*Neto dug 1 - bez pozajmica povezanih društava

\*Neto dug 2 - ukupan dug

Ukupan dug Društva prema financijskim institucijama iznosi 32,4 m€, a 53,0 m€ iznosi ukupan dug društva s uključenim pozajmicama od povezanih društava (20,0 m€ pozajmica od Auctor Holdinga a.s. i 0,6 m€ pozajmica od povezanog društva Litmus d.o.o.). Pozajmica od Auctor Holdinga a.s. otplaćena je nakon datuma bilance iz sredstava dokapitalizacije.

Nakon provedene dokapitalizacije, bilančna pozicija Društva je osnažena te je ukupna zaduženost snižena, a omjer ukupnog neto duga i EBITDA iznosi 2,3x, što omogućava daljnji rast kroz nove kapitalne projekte.

Činjenica da je Društvo najveća turistička tvrtka na području grada Novigrada smjer razvoja Društvo vidi kroz buduće investicije u obnovu i proširenje kapaciteta radi postizanja boljeg poslovnog rezultata i veće otpornosti prema konkurenciji u samoj destinaciji Novigrada.

### Kapitalna ulaganja

Tijekom 2023. godine kapitalna ulaganja Društva bila su usmjerena na obnovu F&B punkta Half 8 te uređenju i opremanju igraonice u Aminess Maestral Hotelu te ostale objekte za pripremu sezone.

#### 4. VLASTITE DIONICE

Na 31. prosinca 2023. godine Društvo ima ukupno 6.950 vlastitih dionica, što čini 0,79% temeljnog kapitala. Tijekom 2023. godine Društvo nije stjecalo vlastite dionice.

#### 5. IZLOŽENOST RIZICIMA

Politika upravljanja rizicima koji su povezani s kratkoročnim financiranjem kupaca, upravljanje novčanim sredstvima, kreditima i obvezama može se sažeti u sljedeće:

##### VALUTNI RIZIK

Od 1. siječnja 2023. godine uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj valutni rizik u poslovanju za Društvo bitno je smanjen. Društvo nije značajno izloženo promjenama tečaja eura prema drugim valutama.

##### KAMATNI RIZIK

Kamatni rizik je rizik da će se vrijednost financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tržišnih kamatnih stopa u odnosu na kamatne stope primjenjive na financijske instrumente. Društvo ima značajne dugoročne obveze po kreditima, te kao posljedicu toga i izloženost riziku promjene kamatnih stopa.

##### KREDITNI RIZIK

Kreditni rizik je rizik da jedna strana u financijskom instrumentu neće ispuniti svoje obveze te da će time prouzročiti nastanak financijskog gubitka drugoj strani. Društvo kontinuirano prati sva potraživanja, te se redovno provode rezerviranja sumnjivih potraživanja. Uprava ne očekuje dodatne gubitke od neizvršavanja obveza od strane kupaca.

##### RIZIK LIKVIDNOSTI

Na nivou Društva upravlja se rizikom likvidnosti održavajući prikladne pričuve, bankovna sredstva i pričuve pozajmljenih sredstava, neprekidnim praćenjem predviđenih i stvarnih novčanih tijekova te uspoređujući rokove dospijeca financijske imovine i obveza.

## 6. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma bilance, Društvo je provelo sljedeće ključne događaje:

- **Turističko zemljište**

Nakon postupka pretvorbe i privatizacije, nastale su određene nejasnoće i sporovi glede vlasništva dijela zemljišta u sastavu većine društava iz turističkog sektora u Republici Hrvatskoj. Radi preciznijeg uređenja tih imovinskopravnih odnosa, na snagu je 2. svibnja 2020. godine stupio Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (dalje u tekstu ZNGZ). Time je prestao važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe privatizacije (dalje u tekstu ZOTZ), koji je bio na snazi od 1. kolovoza 2010. godine.

Vlada Republike Hrvatske je dana 8. veljače 2024. godine donijela dvije uredbe kojima se uređuju turistička zemljišta: (1) Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu je izgrađen hotel i turističko naselje, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu i (2) Uredbu o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu (dalje u tekstu: Uredbe).

Ovim su Uredbama utvrđene su cijene najma turističkog zemljišta na 50 godina od stupanja na snagu ZNGZ-a te je definiran pravni okvir koji kompanijama u turističkom sektoru omogućuje konkretno planiranje, pripremu investicija i razvoja na duži rok. Pozitivni se efekti posebice odnose na segment kampova u kojem se nalazi većina predmetnog turističkog zemljišta.

Uređenje raspolaganja zemljištem doprinosi sveukupnom podizanju razine kvalitete i unapređenju usluga, a time i razvoju održivih turističkih proizvoda visoke dodane vrijednosti. S obzirom da su Uredbe (kojima se, među ostalim, uređuje i jedinični trošak najma po kvadratnome metru) donesene tek u 2024. godini, iz načela opreznosti Društvo je već ranije ukalkulirao pripadajući trošak najma za razdoblje od stupanja na snagu ZNGZ-a, tj. od svibnja 2020. godine do kraja 2022. godine.

Nakon donošenja Uredbi, Društvo je u financijskim izvješćima za 2023. godinu ukinulo sve rezervacije iz prethodnih godina (2020.-2022.) te iskazalo iznos troška zakupnine po novim cijenama sukladno odredbama iz Uredbi, uključujući i trošak koji se odnosi na 2023. godinu. Neto efekt ovih transakcija u 2023. godini iznosi 1,5 milijuna eura.

- **Provedena dokapitalizacija tijekom svibnja 2024. godine i otplata duga prema Društvu Auctor Holding a.s.**

Društvo je dana 13. ožujka 2024. objavilo Poziv ulagateljima na upis Novih dionica društva AMINESS d.d. u dva kruga, a 17. travnja 2024. donesena je Odluka o uspješnosti javne ponude, iznosu povećanja temeljnog kapitala i broju novih dionica. Ukupno je upisano 4.546.350 (četiri milijuna petsto četrdeset šest tisuća tristo pedeset) dionica ukupne vrijednosti 20.549.502 (dvadeset milijuna petsto četrdeset devet tisuća petsto dva) eura. Nakon provedene dokapitalizacije, Društvo je otplatilo ukupan dug prema Auctor Holdingu a.s. i time optimiziralo svoju bilančnu poziciju te se pozicioniralo za daljnji rast.

- **Sklopanje ugovora o zajmu sa J&T Bank a.s. te zajam prema Romana d.o.o.**

Društvo je krajem svibnja sklopilo ugovor o zajmu sa J&T bank a.s. u ukupnom iznosu od 9.2 milijuna eura sa rokom otplate od 6 godina. Nadalje, društvo je navedena sredstva plasiralo kroz ugovor o zajmu prema Romana d.o.o. s kamatnom stopom od 10% godišnje.

**Zrinka Bokulić**  
*Predsjednik Uprave*

**Dino Hrelja**  
*Član Uprave*

**Ivica Sulje**  
*Član Uprave*

**Mladen Knežević**  
*Član Uprave*

## IZJAVA ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava Društva dužna je osigurati da financijski izvještaji za 2023. godinu budu sastavljeni u skladu sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od Europske unije tako da fer prezentiraju financijsko stanje, rezultat poslovanja, promjene kapitala i novčane tijekove Društva za to razdoblje. Društvo je koristilo izuzeće za prezentiranje konsolidiranih financijskih izvještaja prema članku 4 MSFI-a 10. Društva koja se nisu konsolidirala u financijskim izvještajima Aminess d.d. su konsolidirana u financijskim izvještajima društava Auctor Holding a.s., Češka koji se pripremaju u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI).

Na temelju provedenih istraživanja, Uprava opravdano očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u dogleđnoj budućnosti. Sukladno tomu, Uprava je izradila financijske izvještaje pod pretpostavkom neograničenosti vremena poslovanja Društva. Pri izradi financijskih izvještaja Uprava je odgovorna:

- za odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- za davanje razumnih i razboritih prosudbi i procjena;
- za primjenu važećih standarda financijskog izvještavanja i za objavu i objašnjenje u financijskim izvještajima te svakog odstupanja koje je od materijalnog značaja;
- izradu financijskih izvještaja uz pretpostavku o neograničenosti vremena poslovanja.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj i rezultate poslovanja Društva, kao i njihovu usklađenost sa Zakonom o računovodstvu i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji se primjenjuju u Europskoj uniji.

Uprava je odgovorna za čuvanje imovine Društva pa stoga i za poduzimanje opravdanih mjera da bi se spriječile i otkrile prijevare i ostale nezakonitosti. Uprava je također odgovorna i za pripremu i sadržaj izvješća poslovanja, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Izvješće poslovanja odobreno je za izdavanje od strane Uprave.

Godišnje izvješće, uključujući i financijske izvještaje, odobreno je od strane Uprave 26. lipnja 2024. godine i potpisano je niže od strane

AMINESS d.d.

Predsjednica Uprave  
Zrinka Bokunčić



Član Uprave  
Dino Hrelja



Član Uprave  
Ivica Sulje



Član Uprave  
Mladen Knežević



## IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Aminess d.d.

### Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Aminess d.d. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2023., izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o promjenama kapitala i izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući značajne informacije o računovodstvenim politikama.

Prema našem mišljenju, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2023., njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, usvojenima od Europske unije (MSFI).

### Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su detaljnije opisane u našem izvješću u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*.

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti (IESBA Kodeks), Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), 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.

### Ostala pitanja

Reviziju financijskih izvještaja Društva za godinu završenu 31. prosinca 2022. obavio je drugi revizor koji je dana 28 lipnja 2023. godine izdao revizorsko mišljenje bez rezerve.

### Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvješće posloводства uključeno u Godišnje izvješće, ali ne uključuju financijske izvještaje i naše izvješće revizora o njima. Naše mišljenje o financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije.

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

U pogledu Izvješća posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvješće posloводства sastavljeno u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu.

### Ostale informacije (nastavak)

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

1. su informacije u priloženom Izvješću posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima; te
2. je priloženo Izvješće posloводства sastavljeno u skladu sa člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i njegova okruženja stečenog u okviru revizije financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću posloводства. U tom smislu nemamo što izvijestiti.

### Odgovornosti uprave i Nadzornog odbora za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s MSFI, 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.

Nadzorni odbor je odgovoran 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:

- Prepoznavamo 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 prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerne propuste, lažna predstavljanja ili zaobilaženje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.

### Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja (nastavak)

- 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 Nadzornim odborom 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.



Zvonimir Madunić  
Član Uprave i ovlašteni revizor

Ernst & Young d.o.o.  
Radnička cesta 50  
10000 Zagreb  
Republika Hrvatska  
26. lipnja 2024. godine

## Nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2023. godinu

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>Bilješka</b>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Prihodi od prodaje	16	44.239	36.648
Ostali prihodi	18	2.811	1.144
Troškovi materijala i usluga	19	(17.768)	(13.419)
Troškovi zaposlenih	20	(12.382)	(9.605)
Amortizacija	21	(5.294)	(4.948)
Ostali poslovni rashodi	22	3.953	(3.390)
<b>Dobit iz poslovanja</b>		<b>7.653</b>	<b>6.430</b>
Financijski prihodi	23	424	350
Financijski rashodi	24	(3.443)	(2.787)
<b>Neto financijski rashod</b>		<b>(3.019)</b>	<b>(2.437)</b>
<b>Dobit prije poreza</b>		<b>4.634</b>	<b>3.993</b>
Porez na dobit	25	(1.147)	(1.102)
<b>Dobit za godinu</b>		<b>3.487</b>	<b>2.891</b>
Ostala sveobuhvatna dobit		22	43
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu</b>		<b>3.509</b>	<b>2.934</b>

*Bilješke su sastavni dio Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti*

## Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2023. godine

<i>(u tisućama eura)</i>	Bilješka	31.12.2023	31.12.2022
<b>IMOVINA</b>			
<b>Dugotrajna imovina</b>			
Nematerijalna imovina	3	365	309
Nekretnine, postrojenja i oprema	4	38.360	40.346
Ulaganja u nekretnine		160	198
Imovina s pravom korištenja	5	1.232	680
Ulaganja u ovisna društva	6	43.220	43.082
Ulaganja u vlasničke instrumente	6	166	141
Ostala ulaganja	6	4.550	-
Dugoročna potraživanja	6	2.223	1.834
<b>Ukupno dugotrajna imovina</b>		<b>90.276</b>	<b>86.590</b>
<b>Kratkotrajna imovina</b>			
Zalihe	7	315	240
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	8	3.582	1.961
Potraživanja za dane pozajmice	8	750	5.185
Novac i novčani ekvivalenti	9	3.327	4.424
<b>Ukupno kratkotrajna imovina</b>		<b>7.974</b>	<b>11.810</b>
<b>Ukupno imovina</b>		<b>98.250</b>	<b>98.400</b>
<b>GLAVNICA I OBVEZE</b>			
<b>Kapital i rezerve</b>			
Temeljni (upisani) kapital	10	3.964	3.968
Pričuve	11	17.849	17.823
Zadržana dobit		14.007	10.523
		<b>35.820</b>	<b>32.314</b>
<b>Dugoročne obveze</b>			
Posudbe	13	26.066	30.537
Obveze po najmovima	5	769	434
Rezerviranja	12	3.413	1.879
Odgodena porezna obveza		18	14
		<b>30.266</b>	<b>32.864</b>
<b>Kratkoročne obveze</b>			
Posudbe	13	25.769	27.748
Obveze po najmovima	5	434	270
Obveza za porez na dobit		765	510
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	14,15	5.196	4.694
		<b>32.164</b>	<b>33.222</b>
<b>Ukupno glavnica i obveze</b>		<b>98.250</b>	<b>98.400</b>

*Bilješke su sastavni dio Izvještaja o financijskom položaju*

## Nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku za 2023. godinu

<i>(u tisućama kuna)</i>	<b>Bilješka</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Dobit za godinu</b>		3.487	2.891
<b>Usklađenje za:</b>			
Amortizacija	21	5.294	4.948
Otpis nekretnina, postrojenja i opreme		253	(17)
Neto financijski rashodi		3.369	2.766
Povećanja rezerviranja		1.534	427
Porez na dobit	25	1.147	1.102
<b>Promjene u obrtnom kapitalu</b>			
Dobavljači i ostale obaveze		624	4.589
Kupci i ostala potraživanja		(2.632)	(838)
Zalihe		(75)	(67)
<b>Novčani priljev od poslovnih aktivnosti</b>		<b>13.001</b>	<b>15.801</b>
Plaćen porez na dobit		(892)	(69)
Plaćena kamata		(4.446)	(2.640)
<b>Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti</b>		<b>7.663</b>	<b>13.092</b>
<b>Novčani tok od ulagačkih aktivnosti</b>			
Primici od prodaje dugotrajne materijalne imovine		7	18
Dane pozajmice		(1.000)	(4.436)
Primici od kamata		218	-
Primici od pozajmica i štednih uloga		4.153	404
Nabava nekretnina, postrojenja i opreme		(3.017)	(5.604)
Ulaganje u povezana društva		-	(11.285)
Ulaganje u pridružena društva		(138)	(1)
Novac stečen pripajanjem ovisnog društva		-	1
Dani depoziti i pozajmice		(3.000)	(1.550)
<b>Neto novčani odljev od ulagačke aktivnosti</b>		<b>(2.777)</b>	<b>(22.453)</b>
<b>Novčani tok od financijske aktivnosti</b>			
Primici od dugoročnih kredita		-	7.527
Novčani izdaci za otplatu kredita		(5.368)	(4.632)
Otplata obaveza po pravu na korištenje imovine		(615)	(868)
<b>Neto novčani odljev iz financijskih aktivnosti</b>		<b>(5.983)</b>	<b>2.027</b>
<b>Ukupno povećanje (smanjenje) novčanog toka</b>		<b>(1.097)</b>	<b>(7.334)</b>
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	9	4.424	11.758
<b>Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja</b>	<b>9</b>	<b>3.327</b>	<b>4.424</b>

*Bilješke su sastavni dio Izvještaja o novčanom toku*

## Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za 2023. godinu

*u tisućama eura*

	Temeljni kapital	Vlastite dionice	Zakonske rezerve	Kapitalne rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
<b>Stanje 01. siječnja 2022.g.</b>	<b>3.968</b>	<b>(223)</b>	<b>1.798</b>	<b>15.654</b>	<b>532</b>	<b>19</b>	<b>7.643</b>	<b>29.391</b>
Dobit godine	-	-	-	-	-	-	2.891	2.891
Promjene rezervi - utjecaj pripajanja društva (bilješka 6.)	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Ostale promjene rezervi	-	-	-	-	-	43	(5)	38
<b>Ukupna dobit za godinu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>2.880</b>	<b>2.923</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2022. godine</b>	<b>3.968</b>	<b>(223)</b>	<b>1.798</b>	<b>15.654</b>	<b>532</b>	<b>62</b>	<b>10.523</b>	<b>32.314</b>
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	-	3.487	3.487
Usklađenje temeljnog kapitala	(4)	-	-	4	-	-	-	-
Ostale promjene rezervi	-	-	-	-	-	22	(3)	19
<b>Ukupna dobit za godinu</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>3.484</b>	<b>3.506</b>
<b>Stanje 31. prosinca 2023. godine</b>	<b>3.964</b>	<b>(223)</b>	<b>1.798</b>	<b>15.658</b>	<b>532</b>	<b>84</b>	<b>14.007</b>	<b>35.820</b>

*Bilješke su sastavni dio Izvještaja o promjenama na kapitalu*

## 1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Društvo Aminess d.d. (prethodno Laguna Novigrad d.d.) (dalje u tekstu: Društvo) sa sjedištem u Novigradu, Škverska 8, nastalo je pretvorbom bivšeg društvenog poduzeća Laguna Novigrad u dioničko društvo dana 30.12.1994. godine, kada je pretvorba upisana u Okružnom privrednom sudu u Rijeci.

OIB Društva je 58935879058, matični broj 03051773, te matični broj subjekta 040060543.

Na dan 31.12.2023. u Društvu je bilo zaposleno 386 radnika od čega 240 stalno zaposlenih, 145 na određeno vrijeme, 1 pripravnik (prosječan broj zaposlenih u 2023. godini iznosio je 511, a u 2022. godini 452).

Djelatnost Društva odvija se pod krovnim brandom Aminess Hotels & Resorts kroz četiri hotela s ukupno 807 smještajnih jedinica i dva kampa s ukupno 1.700 smještajnih jedinica.

Osnovna djelatnost Društva obuhvaća pružanje usluga smještaja.

U Novigradu posluju Aminess Maestral Hotel, kategoriziran s četiri zvjezdice te Aminess Laguna Hotel, s tri zvjezdice. Aminess Lume Hotel na Korčuli ima kategoriju četiri zvjezdice, isto kao i Aminess Grand Azur hotel u Orebiću. Dva kampa kategorizirana su s četiri zvjezdice (kamp Aminess Sirena i kamp Aminess Maravea Camping Resort), a nalaze se na području Novigrada.

Temeljni kapital Društva: Na dan 31.12.2023. godine iznosi 3.964.333,80 eura podijeljen je u 877.065 dionica bez nominalne vrijednosti.

Krajnji vlasnik društva je društvo Auctor Holding a.s., Republika Češka.

Društvo konsolidira svoje financijske izvještaje na razini Auctor Holding a.s., sa sjedištem Češkoj, Sokolovská 700/113a, Karlín, Prag (<https://auctorfinance.sk/>).

Za predsjednicu uprave imenovana je Zrinka Bokulić koja zastupa društvo skupno sa još jednim članom Uprave, a mandat je u 2022. godini produžen na 5 (pet) godina, počevši od 26. svibnja 2022. godine.

Za članove Uprave imenovani su:

Dino Hrelja – 28.12.2020. godine

Ivica Sulje - 19.7.2021. godine

Mladen Knežević – 1.11.2023. godine

Ante Barić – 1.1.2023. – 31.10.2023. godine

Nadzorni odbor Aminess d.d. djelovao je tijekom dijela 2023. godine u sastavu:

Oleg Uskoković, predsjednik

Nenad Pavletić, zamjenik predsjednika,

Josef Pilka, član

Miroslava Goričnik-Gojsalić, član

Zoran Ćato, član.

## 2. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA

### 2.1. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije („EU MSFI“). Financijski izvještaji izrađeni su primjenom metode povijesnog troška, osim gdje je naznačeno drugačije.

Sastavljanje financijskih izvještaja sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su usvojeni od Europske unije zahtijeva upotrebu određenih ključnih računovodstvenih procjena. Također se od Uprave zahtijeva da se služi prosudbama u procesu primjene računovodstvenih politika Društva. Područja koja uključuju viši stupanj prosudbe ili složenosti, odnosno područja gdje su pretpostavke i procjene značajne za financijske izvještaje prikazana su u *Ključne računovodstvene procjene*.

### 2.2 Strane valute

#### a) Funkcionalna i izvještajna valuta

Stavke uključene u financijske izvještaje su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje. Financijski izvještaji prikazani su u tisućama eura, što predstavlja funkcionalnu i izvještajnu valutu Društva. Iznosi su zaokruženi na najbližu tisućicu.

Obzirom da je Republika Hrvatska od 1. siječnja 2023. godine sukladno Zakonu u uvođenju eura kao službene valute, uvela euro kao funkcionalnu valutu, Društvo je za potrebe pripreme financijskih izvještaja za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine, promijenilo prezentacijsku valutu iz kuna u eure, te su financijski izvještaji za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine pripremljeni prvi put u eurima. Euro je od 1. siječnja 2023. godine također funkcionalna valuta Društva.

Iako promjena prezentacijske valute u financijskim izvještajima predstavlja promjenu računovodstvene politike koja zahtijeva retroaktivnu primjenu, Društvo nije objavilo i treću bilancu u financijskim izvještajima za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine sukladno Međunarodnom računovodstvenom standardu 8 (MRS) Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške, obzirom da je utvrdilo da promjena prezentacijske valute nema značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva zbog stabilnog tečaja HRK/EUR zadnjih nekoliko godina.

## 2. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (nastavak)

### 2.3 Nekretnine postrojenja i oprema

Amortizacija se obračunava po linearnoj metodi.

Zemljište, umjetnička djela i imovina u pripremi se ne amortiziraju.

Procijenjeni korisni vijek trajanja za pojedinu imovinu tijekom 2022. i 2023. godine je kako slijedi:

Građevinski objekti	4-40 godina
Postrojenja i oprema; uredski inventari, prijevozna sredstva	2 do 20 godina
Ostala materijalna imovina	10 godina

Naknadni izdaci uključuju se u knjigovodstvenu vrijednost imovine ili se, po potrebi, priznaju kao zasebna imovina samo ako će Društvo imati buduće ekonomske koristi od spomenute imovine, te ako se trošak imovine može pouzdano mjeriti. Svi ostali troškovi investicijskog i tekućeg održavanja terete izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti u razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se prestaje priznavati.

#### 2.3.1. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Na svaki datum izvještavanja, Društvo utvrđuje pokazatelje umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme primjenom metode multiplikatora neto knjigovodstvene vrijednosti i operativne dobiti segmenta (kao jedinice koja stvara novac ili „JKSN“), na način da se u odnos stavlja neto knjigovodstvena vrijednost pojedine imovine, odnosno njezinog segmenta s ostvarenom operativnom dobiti imovine odnosno segmenta. U slučaju da multiplikator prelazi zadane vrijednosti, utvrđuje se njena nadoknadiva vrijednost putem fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje ili vrijednosti imovine u uporabi, ovisno koja je veća.

Nadoknadiva vrijednost imovine ili JKSN je veći od vrijednosti u uporabi i fer vrijednosti umanjene za trošak prodaje. Vrijednost u uporabi temelji se na procijenjenim budućim novčanim tokovima, diskontiranim na njihovu sadašnju vrijednost korištenjem diskontne stope prije oporezivanja koja odražava trenutne tržišne procjene vremenske vrijednosti novca i rizika za imovinu ili jedinicu koja stvara novac.

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se ako knjigovodstvena vrijednost imovine ili jedinice koja stvara novac premašuje njezin nadoknadivi iznos.

#### 2.3.1. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine (nastavak)

Gubici od umanjenja vrijednosti priznaju se u računu dobiti i gubitka. Oni se prvo raspoređuju kako bi se smanjila knjigovodstvena vrijednost JKSN, a zatim kako bi se umanjili knjigovodstveni iznosi ostale imovine u segmentu ili JKSN-u po proporcionalnoj osnovi.

## **2. ZNAČAJNE INFORMACIJE O RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA (nastavak)**

### **2.4. Nematerijalna imovina**

Nematerijalnu imovinu čine ulaganja u vrijednost licenci za software, ulaganja u tuđu imovinu, ulaganja u brand trgovačkog imena, a iskazuju se po trošku nabave. Ovi troškovi amortiziraju se tijekom njihovog korisnog vijeka uporabe u razdoblju od 4 godine. Imovina u pripremi se ne amortizira.

### **2.5. Dionički kapital**

Dionički kapital se sastoji od redovnih dionica. Troškovi koji se mogu izravno pripisati izdavanju novih dionica, a koji se ne odnose na poslovna spajanja, iskazuju se u glavnici kao umanjenje primitaka. Troškovi izdavanja dionica nastali izravno u vezi s poslovnim spajanjem uključuju se u trošak stjecanja.

Plaćena naknada za kupljene vlastite dionice Društva, uključujući sve pripadajuće troškove transakcije (umanjeno za porez na dobit), umanjuju ukupnu glavnici sve do povlačenja vlastitih dionica. Kada se takve dionice kasnije prodaju ili ponovno izdaju, svaka primljena naknada uključuje se u glavnici, umanjeno za transakcijske troškove koji se direktno vežu uz transakciju.

### **2.6. Primanja zaposlenih**

#### *(a) Obveze za mirovine i ostale obveze nakon umirovljenja*

U toku redovnog poslovanja prilikom isplata plaća Društvo u ime svojih zaposlenika, koji su članovi obveznih mirovinskih fondova, obavlja redovita plaćanja doprinosa sukladno zakonu. Obvezni mirovinski doprinosi fondovima iskazuju se kao dio troška plaća kada se obračunaju. Društvo nema dodatni mirovinski plan te stoga nema nikakvih drugih obveza u svezi s mirovinama zaposlenika osim jednokratne otpremnine za svakog zaposlenika prilikom njegovog odlaska u mirovinu. Nadalje, Društvo nema obvezu osiguravanja bilo kojih drugih primanja zaposlenika nakon njihova umirovljenja.

### **2.7. Priznavanje prihoda**

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane robu i usluge. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za rabate kupcima i porez na dodanu vrijednost. Uobičajeni uvjeti plaćanja su po predračunu ili po fakturi uz osiguranje plaćanja.

Prihodi se priznaju kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za djelatnosti društva koje su opisane u nastavku. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene („over the time“).

#### *(a) Prihodi od prodaje usluga*

Društvo prodaje usluge hotelskog smještaja i turističke usluge. Navedene usluge pružaju se temeljem sklopljenih ugovora s fiksnom cijenom. Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene. Cjenici uključuju količine i vrste smještajnih jedinica i ostalih usluga i definiraju se razdobljem na koje se usluga odnosi. Prihodi su priznati u trenutku kada su usluge obavljene odnosno kada kupac preuzme kontrolu nad proizvodima i uslugama („point in time“). Utvrđivanje nastaje li prijenos kontrole u određenom trenutku u vremenu ili tijekom vremena zahtijeva prosudbu.

## **2. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)**

### **2.7. Priznavanje prihoda (nastavak)**

Kao praktično rješenje, subjekt ne mora uskladiti obećani iznos naknade za učinke važne komponente financiranja ako na početku ugovora očekuje da će od trenutka u kojem subjekt prenese obećanu robu ili uslugu kupcu do trenutka njegova plaćanja za tu robu ili usluge proteći najviše godinu dana.

#### *(a) Prihodi od prodaje usluga (nastavak)*

Provizije agencijama predstavljaju dodatni trošak stjecanja ugovora i Društvo ih priznaje kao trošak u vrijeme nastanka te su iste iskazane u okviru ostalih operativnih troškova.

#### *(b) Prihodi od prodaje dobara*

Društvo nudi svojim kupcima hranu i piće u hotelskim sobama i hotelskim restoranima. Prihodi se priznaju u trenutku prodaje dobara. Društvo ostvaruje i ostale prihode od usluga sporta, izleta i drugih popratih usluga koje nudi u svojim objektima.

## 2. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

### A) Promjene u računovodstvenim politikama i objavama

#### Standardi/Izmjene i dopune standarda koji su na snazi i usvojeni na razini Europske unije

Usvojene računovodstvene politike usklađene su s računovodstvenim politikama prethodne financijske godine osim sljedećih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja (MSFI) te njihovih izmjena i dopuna usvojenih od strane Društva od 1. siječnja 2023.:

- **MSFI 17** Ugovori o osiguranju,
- **MRS 8** Računovodstvene politike, promjene u računovodstvenim procjenama i pogreške: Definicija računovodstvenih procjena (Izmjene i dopune),
- **MRS 12** Porezi na dobit: Odgođeni porez vezan za imovinu i obveze koje nastaju iz jedinstvene transakcije (Izmjene i dopune),
- **MRS 12** Porezi na dobit: Međunarodna porezna reforma – pravila modela drugog stupa (Izmjene i dopune)

Usvajanje novih MSFI-jeva i njihovih izmjena i dopuna nije imalo značajnog utjecaja na računovodstvene politike Društva.

#### • **MRS 1** Prezentacija financijskih izvještaja i **MSFI smjernica 2: Objava računovodstvenih politika (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2023. godine. Izmjene i dopune pružaju smjernice za primjenu prosudbi o značajnosti na objave računovodstvenih politika. Posebno, izmjene i dopune MRS-a 1 zamjenjuju zahtjev za objavom „značajnih“ računovodstvenih politika sa zahtjevom za objavu „značajnih informacija“ o računovodstvenim politikama. Također, dodane su smjernice i ilustrativni primjeri radi pomoći kod primjene koncepta značajnosti prilikom prosudbi o objavama računovodstvenih politika. Društvo je procijenilo svoje objave računovodstvenih politika te identificiralo one materijalno značajne.

### B) Standardi koji su izdani, ali još nisu na snazi i nisu ranije usvojeni

#### B.1) Standardi/Izmjene i dopune standarda koji još nisu na snazi, ali su usvojeni od strane Europske unije

- **MRS 1** Prezentacija financijskih izvještaja: **Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2024. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena te će se morati primjenjivati retroaktivno u skladu s odredbama MRS-a 8.

- **MSFI 16** Najmovi: **Obveza za najam u povratnom najmu (Izmjene i dopune)**

Izmjene i dopune primjenjuju se za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na ili nakon 1. siječnja 2024. godine pri čemu je ranija primjena dopuštena.

Uprava očekuje da usvajanje navedenih standarda neće imati značajan utjecaj na financijska izvješća Društva.

### 3. NEMATERIJALNA IMOVINA

Kretanje nematerijalne imovine prikazano je u sljedećoj tablici:

<i>(u tisućama eura)</i>	Licence, koncesije, patenti, software	Imovina u pripremi	Ukupno
<b><i>Nabavna vrijednost</i></b>			
<b>Stanje na dan 01.01.2022.</b>	1.198	43	<b>1.241</b>
Povećanje	18	90	<b>108</b>
Prijenos imovine u pripremi	81	(81)	-
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>1.297</b>	<b>52</b>	<b>1.349</b>
			-
Stanje na dan 01.01.2023.	1.297	52	1.349
Povećanje		320	<b>320</b>
Prijenos imovine u pripremi	347	(347)	-
Prodaja i rashodovanje	(430)	-	<b>(430)</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2023.</b>	<b>1.214</b>	<b>25</b>	<b>1.239</b>
			-
<b><i>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti</i></b>			
Stanje na dan 01.01.2022.	901	-	<b>901</b>
Trošak za godinu	139	-	<b>139</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>1.040</b>	-	<b>1.040</b>
			-
<b>Stanje na dan 01.01.2023.</b>	1.040	-	<b>1.040</b>
Trošak za godinu	142	-	<b>142</b>
Prodaja i rashodovanje	(308)		<b>(308)</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2023.</b>	<b>874</b>	-	<b>874</b>
			-
<b><i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i></b>			
<b>Stanje na kraju prošlog razdoblja</b>	<b>257</b>	<b>52</b>	<b>309</b>
<b>Stanje na kraju tekućeg razdoblja</b>	<b>340</b>	<b>25</b>	<b>365</b>

#### 4. MATERIJALNA IMOVINA

Kretanje dugotrajne materijalne imovine u 2023. godini prikazano je u sljedećoj tabeli:

-u tisućama  
 eura-

Pozicije	Zemljište	Građevinsk i objekti	Postrojenje i oprema; uredski inventar i prijevozna sredstva	Imovina u pripremi	Ostala imovina	Ukupno materijalna imovina
<b>NABAVNA VRIJEDNOST</b>						
<b>Stanje na dan 01.01.2022.</b>	<b>4.510</b>	<b>63.840</b>	<b>17.410</b>	<b>3.099</b>	<b>1.668</b>	<b>90.527</b>
Direktna povećanja	-	-	-	5.481	13	5.494
Prijenos	-	2.660	4.034	(6.153)	(541)	-
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(367)	-	-	(367)
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>4.510</b>	<b>66.500</b>	<b>21.077</b>	<b>2.427</b>	<b>1.140</b>	<b>95.654</b>
Direktna povećanja	-	-	-	2.697	-	2.697
Prijenos s imovine u pripremi	-	461	2.104	(2.573)	8	-
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(862)	-	-	(862)
<b>Stanje na dan 31.12.2023.</b>	<b>4.510</b>	<b>66.961</b>	<b>22.319</b>	<b>2.551</b>	<b>1.148</b>	<b>97.489</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>						
<b>Stanje na dan 01.01.2022.</b>	<b>-</b>	<b>35.573</b>	<b>15.322</b>	<b>-</b>	<b>689</b>	<b>51.584</b>
Amortizacija za 2022. godinu	-	2.827	1.189	-	75	4.091
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(367)	-	-	(367)
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>-</b>	<b>38.400</b>	<b>16.144</b>	<b>-</b>	<b>764</b>	<b>55.308</b>
Amortizacija za 2023. godinu	-	2.871	1.612	-	69	4.552
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(731)	-	-	(731)
<b>31.12.2023.</b>	<b>-</b>	<b>41.271</b>	<b>17.025</b>	<b>-</b>	<b>833</b>	<b>59.129</b>
<b>NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST</b>						
<b>31.12.2022.</b>	<b>4.510</b>	<b>28.100</b>	<b>4.933</b>	<b>2.427</b>	<b>376</b>	<b>40.346</b>
<b>31.12.2023.</b>	<b>4.510</b>	<b>25.690</b>	<b>5.294</b>	<b>2.551</b>	<b>315</b>	<b>38.360</b>

Najveći dio imovine u pripremi odnosi se na investiciju u pripremi izgradnje novog hotela kategorizacije četiri zvjezdice u Novigradu koja se planira realizirati u razdoblju od pet godina, te projekta rekonstrukcije hotela Aminess Grand Azur na Orebiću.

#### **4. MATERIJALNA IMOVINA (nastavak)**

Sukladno odredbama članka 8. i članka 11. stavak 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10) Društvo je dana 31.1.2011. podnijelo Vladi Republike Hrvatske putem Ministarstva turizma Zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje turističkog zemljišta u kampu Mareda i kampu Sirena.

Društvo je iskazalo kategoriju ulaganja u nekretnine za poslovni najam koji se odnosi na najam prostora marketa kod kampa Maravea. Prihod od najamnine koje je Društvo ostvarilo tijekom 2023. i 2022. godine iskazano je u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u kategoriji prihoda od prodaje.

U 2023. nije bilo nepredviđenih prihoda od najamnina koji su evidentirani u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Ugovori su sklopljeni za period od 1 do 5 godina i obnovljivi su na kraju razdoblja najma po tržišnoj cijeni, odnosno nakon raspisivanja natječaja biraju se najpovoljniji ponuđači.

Na dan 31. prosinca 2023. godine zemljište i zgrade u iznosu od 28.227 tisuća eura založeni su kao jamstvo za osiguranje povrata pozajmljenih sredstava.

## 5. NAJMOVI – IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA

Društvo s 1.1.2019. godine primjenjuje MSFI 16 koristeći modificirani retroaktivni pristup. Promjene u razdoblju od 31.12.2022. godine do 31.12.2023.godine iskazane su u sljedećem prikazu:

(u tisućama eura)

Imovina s pravom korištenja:	Vozila	Poslovni prostori	Mobilne kućice	Koncesije	Ukupno
<b>Nabavna vrijednost</b>					
<b>Stanje na početku prošlog razdoblja</b>	262	674	1.611	282	2.829
Nabavke	106	172	-	-	278
Modifikacija ugovora	-	137	-	-	137
Istek ugovora	(42)	-	(863)	-	(905)
<b>Stanje na kraju prošlog razdoblja</b>	<b>326</b>	<b>983</b>	<b>748</b>	<b>282</b>	<b>2.339</b>
<b>Stanje na početku tekućeg razdoblja</b>					
Stanje na početku tekućeg razdoblja	326	983	748	282	2.339
Nabavke	277	867	-	-	1.180
Modifikacija ugovora	-	36	-	-	-
Istek ugovora	(57)	-	(748)	-	(739)
<b>Stanje razdoblja</b>	<b>546</b>	<b>1.886</b>	<b>-</b>	<b>282</b>	<b>2.714</b>
<b>Akumulirana amortizacija</b>					
Stanje na početku prošlog razdoblja	158	434	1.219	73	1.884
Trošak za godinu	62	346	245	27	680
Istek ugovora	(42)	-	(863)	-	(905)
<b>Stanje na kraju prošlog razdoblja</b>	<b>178</b>	<b>780</b>	<b>601</b>	<b>100</b>	<b>1.659</b>
<b>Stanje na početku tekućeg razdoblja</b>					
Stanje na početku tekućeg razdoblja	178	780	601	100	1.659
Trošak za godinu	80	374	81	27	562
Istek ugovora	(57)	-	(682)	-	(739)
<b>Stanje na kraju tekućeg razdoblja</b>	<b>201</b>	<b>1.154</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>1.482</b>
<b>Neto knjigovodstvena vrijednost</b>					
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>148</b>	<b>203</b>	<b>147</b>	<b>182</b>	<b>680</b>
<b>Stanje na dan 31.12.2023.</b>	<b>345</b>	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>155</b>	<b>1.232</b>

Troškovi amortizacije prava korištenja imovine uključeni su u stavci Amortizacija u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti, a trošak kamata na obveze za najam je uključen u stavku rashoda od kamata.

Kratkoročni najmovi i najmovi male vrijednosti izuzeti su od tretmana po MSFI 16. Troškovi kratkoročnih najмова i najмова male vrijednosti uključeni su u stavku Troškovi zakupnina u iznosu do 61 tisuća eura (u 2022. godini 83 tisuće eura).

## 5. NAJMOVI – IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA (nastavak)

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
<b>Imovina s pravom korištenja:</b>		
Vozila	345	148
Poslovni prostori	732	203
Mobilne kućice	-	147
Koncesije	155	182
<b>Ukupno</b>	<b>1.232</b>	<b>680</b>

### **Obveze po najmovima**

Kratkoročne	434	270
Dugoročne	769	434
	<b>1.203</b>	<b>704</b>

### **Dugoročne obveze po najmovima su kako slijede:**

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Od 1-2 godine	340	293
Od 2-5 godina	138	91
Više od 5 godina	291	50
	<b>769</b>	<b>434</b>

### **Najmovi iskazani u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti su kako slijedi:**

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Amortizacija	562	679
Rashodi od kamata	40	17
Trošak najma vezano uz kratkotrajne najmove	56	47
Trošak najma vezano uz najmove male vrijednosti	5	36
	<b>663</b>	<b>779</b>

## 6. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA

Udio vlasništva Društva u povezanim društvima je:

Ulaganja u povezana društva	31.12.2023.		31.12.2022.	
	000 EUR	%	000 EUR	%
HTP Korčula d.d.	19.498	90,07%	19.498	90,07%
HTP Orebić d.d.	8.817	91,47%	8.680	89,25%
Litmus d.o.o.	3.617	100%	3.617	100%
Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o.	11.215	55,00%	11.215	55,00%
Hoteli Njivice d.o.o.	73	0,64%	73	1%
<b>Ukupno</b>	<b>43.220</b>		<b>43.082</b>	

Ulaganja u dionice	31.12.2023.	31.12.2022.
	000 EUR	000 EUR
IRTA d.o.o.	5	5
IKB d.d.	161	135
Hotel Romana d.o.o.	-	1
<b>Ukupno</b>	<b>166</b>	<b>141</b>

Dugotrajna potraživanja		
Dugoročni depoziti	1.550	1.834
Dugoročne pozajmice	3.000	-
Dugotrajna potraživanja	2.223	-
<b>Ukupno</b>	<b>6.773</b>	<b>1.834</b>
<b>Sveukupno</b>	<b>50.159</b>	<b>45.057</b>

Promjena dugotrajnoj imovini u odnosu na 2022. godinu je prodaja udjela u društvu Hotel Romana d.o.o. i povećanje udjela u društvu HTP Orebić d.d. za 137 tisuća eura.

Ulaganja u vrijednosne papire iskazana su po zadnjoj cijeni trgovanja na kraju 2023. godine. Ispravak vrijednosti financijske imovine u ukupnom iznosu od 103 tisuća eura knjižen je u revalorizacijske rezerve. U skladu s usvojenom računovodstvenom politikom, ovi vrijednosni papiri iskazani su kao ostala ulaganja.

Dugotrajna potraživanja odnose se na potraživanja s osnove prodaje Aminess Standarda.

## 7. ZALIHE

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Sirovine i materijal	210	205
Trgovačka roba	52	7
Zalihe gotovih proizvoda	53	28
<b>UKUPNO</b>	<b>315</b>	<b>240</b>

## 8. POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022.</b>
<b>Kratkotrajna potraživanja</b>		
Potraživanja od kupaca	2.388	616
Ostala kratkotrajna potraživanja	1.194	1.345
Dane pozajmice	750	5.185
<b>Ukupno kratkoročna potraživanja</b>	<b>4.332</b>	<b>7.146</b>

Potraživanja od kupaca iskazana u izvještaju o financijskom položaju na dan izvještavanja su kako slijedi:

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Potraživanja od kupaca u zemlji	2.440	666
Potraživanja od kupaca u inozemstvu	190	194
Ispravak vrijednosti potraživanja	(242)	(244)
<b>UKUPNO</b>	<b>2.388</b>	<b>616</b>

Starosna struktura potraživanja od kupaca na dan 31. prosinca 2023. godine je sljedeća:

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>Bruto iznos potraživanja</b>	<b>Ispravak vrijednosti</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost potraživanja</b>
Nedospjelo	1.955	-	1.955
0-180 dana	338	-	338
181-360 dana	3	-	3
Preko 360 dana	334	(242)	92
<b>UKUPNO</b>	<b>2.630</b>	<b>(242)</b>	<b>2.388</b>

## 8. POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2022. godine je sljedeća:

<i>(u tisućama eura )</i>	<b>Bruto iznos potraživanja</b>	<b>ispravak vrijednosti</b>	<b>Knjigovodstvena vrijednost potraživanja</b>
Nedospjelo	276	-	276
0-180 dana	284	-	284
181-360 dana	33	-	33
Preko 360 dana	267	(244)	23
<b>UKUPNO</b>	<b>860</b>	<b>(244)</b>	<b>616</b>

Kretanje ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca prikazano je u sljedećoj tablici:

<i>(u tisućama eura )</i>	<b>2023</b>	<b>2022.</b>
Stanje na dan 01. siječnja	244	246
Naplata	(2)	(2)
<b>UKUPNO</b>	<b>242</b>	<b>244</b>

Ostala potraživanja iskazana u izvještaju o financijskom položaju na dan izvještavanja imaju sljedeću strukturu:

<i>(u tisućama eura )</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Potraživanja od države i drugih institucija	153	510
Obračunati prihodi i plaćeni troškovi budućeg razdoblja	986	774
Potraživanja od zaposlenih	11	9
Ostalo	44	52
<b>UKUPNO</b>	<b>1.194</b>	<b>1.345</b>

Na poziciji obračunati prihodi i plaćeni troškovi budućeg razdoblja u ukupnom iznosu od 986 tisuća eura iskazana su nedospjela potraživanja s osnove troškova i obračunati prihodi s osnove kamata na pozajmice.

Dane kratkoročne pozajmice iskazane u bilanci na dan izvještavanja su sljedeće:

<i>(u tisućama eura )</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Dani zajmovi povezanim poduzećima	750	-
Ostali zajmovi	-	5.185
<b>UKUPNO</b>	<b>750</b>	<b>5.185</b>

Kratkoročne pozajmice ugovorene su sa kamatnom stopom od 8% godišnje.

## 9. NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI

Novac i ekvivalenti novca sastoje se od gotovine, iznosa na računima kod banaka i depozita:

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Novac na računu	1.322	3.715
Depoziti	1.999	708
Gotovina u blagajni	6	1
<b>UKUPNO</b>	<b>3.327</b>	<b>4.424</b>

## 10. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL

Temeljni kapital društva Aminess d.d. na dan 31.12.2023. iznosi 3.964.333,80 eura, podijeljen je na 877.065 dionica bez nominalne vrijednosti, te je u navedenom iznosu upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, stalna služba u Pazinu.

Struktura dioničara na datum 31. prosinca 2023. prikazana je u tablici niže:

<b>Prezime i ime/Skraćena tvrtka</b>	<b>Broj dionica</b>	<b>% udjela u temeljnom kapitalu</b>
AUCTOR KAPITAL D.O.O. (53129449395)	732.218	83,49
AUCTOR HOLDING A.S. (28660258159)	32.086	3,66
VLASTITE DIONICE	6.250	0,71
OSTALI	106.511	12,14
	<b>877.065</b>	<b>100,00</b>

U odnosu na stanje na dan 31. prosinca 2022. godine nije bilo promjena.

Skladno odredbama Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima, a temeljem odluke Glavne skupštine o usklađenju temeljnog kapitala društva od 30.06.2023. godine izvršeno je usklađivanje temeljnog kapitala društva Rješenjem trgovačkog suda u Pazinu sa iznosa od 3.968.411,97 eura na iznos od 3.964.333,80 eura, a iznos umanjenja od 4.078,17 eura unesen je u kapitalne rezerve Društva.

Dobit Društva ostvarena u 2023. godini raspoređuje se u zadržanu dobit.

## 11. PRIČUVE

Kretanje rezervi prikazano je u slijedećoj tablici:

<i>(u tisućama eura)</i>	Zakonske rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Vlastite dionice	Revalorizacijske rezerve	Kapitalne rezerve	Ukupno
<b>Stanje na početku prošlog razdoblja</b>	1.798	531	(223)	19	15.654	<b>17.780</b>
Promjene tijekom godine	-	-	-	43	-	43
<b>Stanje na kraju prošlog razdoblja</b>	<b>1.798</b>	<b>531</b>	<b>(223)</b>	<b>62</b>	<b>15.654</b>	<b>17.823</b>
Promjene tijekom godine	-	-	-	22	4	26
<b>Stanje na kraju tekućeg razdoblja</b>	<b>1.798</b>	<b>531</b>	<b>(223)</b>	<b>84</b>	<b>15.658</b>	<b>17.849</b>

Odlukom Glavne Skupštine od 30. lipnja 2023. godine, dobit iz 2022. godine raspoređena je u zadržanu dobit Društva.

## 12. REZERVIRANJA

<i>(u tisućama eura)</i>	Koncesijska naknada – turističko zemljište	Primanja zaposlenih	Ostala rezerviranja	Ukupno
<b>Stanje na dan 01.01.2022.</b>	1.371	62	19	1.433
Povećanje rezerviranja	495	7	6	502
Iskorištenje rezerviranja	(57)	(5)	(19)	(81)
<b>Stanje na dan 31.12.2022.</b>	<b>1.809</b>	<b>64</b>	<b>6</b>	<b>1.879</b>
<b>Stanje na dan 01.01.2023.</b>	1.809	64	6	1.879
Povećanje rezerviranja	2.318	11	6	2.334
Umanjenje rezerviranja	(801)	-	-	(801)
<b>Stanje na dan 31.12.2023.</b>	<b>3.326</b>	<b>76</b>	<b>12</b>	<b>3.413</b>

Društvo je rezerviralo trošak za jubilarne nagrade i otpremnine, te sudski spor te je ukalkulirao troškove koncesijske naknade za korištenje turističkog zemljišta.

Stupanjem na snagu Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (dalje u tekstu ZNGZ) 2. svibnja 2020. godine propisana je obaveza da se u predviđenim rokovima utvrde i formiraju nekretnine na procijenjenim dijelovima hotela i ostalog građevinskog zemljišta kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske odnosno jedinica lokalne samouprave. Vlada Republike Hrvatske je dana 8. veljače 2024. godine donijela dvije uredbe kojima se uređuju turistička zemljišta: (1) Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu je izgrađen hotel i turističko

## 12. REZERVIRANJA (nastavak)

naselje, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu i (2) Uredbu o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu dalje u tekstu: Uredbe).

Društvo je nakon donesenih Uredbi procijenilo da koristi 484 tisuće m<sup>2</sup> zemljišta u kampu te 85 tisuća m<sup>2</sup> zemljišta oko izgrađenih hotela te obračunalo trošak naknade za razdoblja 2010.-2020.g., te iznose zakupa na razdoblje 2020. -2022., te pripadajući dio obveza za zakup za 2023. godinu.

Iznos dodatne rezervacije troška zakupa sukladno novim uredbama za period od 2020. - 2022. iznosi 779.291 eura, a za 2023. godinu 742.541 eura.

Sukladno preuzetim pravima, postoji obveza isplaćivanja jubilarnih nagrada i otpremnina zaposlenicima. Zaposlenici imaju pravo na otpremninu za odlazak u redovitu mirovinu u iznosu od 10 tisuća kuna. Drugih oblika primanja nakon odlaska u mirovinu nema. Jubilarne nagrade se isplaćuju u skladu s duljinom neprekinutog trajanja zaposlenja u Društvu.

Trošak definiranih planiranih naknada je utvrđen koristeći aktuarske procjene. Aktuarske procjene uključuju pretpostavke o diskontiranim stopama, stopi smrtnosti ili stopi fluktuacije. Zbog dugoročne prirode navedenih planova, te procjene sadržavaju element neizvjesnosti. Ključne korištene pretpostavke su diskontna stopa od 3,13% i stopa fluktuacije od 7% za muškarce i žene.

## 13. POSUDBE

Društvo na dan 31. prosinca 2023. godine ima iskazane kreditne obveze u iznosu od 31.172 tisuća eura.

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
<b>Dugoročne</b>		
Dugoročni krediti banaka	26.066	30.537
	<b>26.066</b>	<b>30.537</b>
<b>Kratkoročne</b>		
Kratkoročni krediti banaka	5.106	6.245
Kratkoročne posudbe	20.663	21.503
	<b>25.769</b>	<b>27.748</b>
<b>UKUPNO POSUDBE</b>	<b>51.835</b>	<b>58.285</b>

Ukupan iznos posudbi od strane povezanog društva Auctor Holding a.s. iznosi 20.186 tisuća eura. Pozajmica je otplaćena u svibnju 2024. godine.

### 13. POSUDBE (nastavak)

Kretanje posudbi u izvještaju o financijskom položaju je sljedeće:

<i>Posudbe (u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Stanje na dan 1. siječnja	<b>58.285</b>	<b>51.565</b>
Reklasifikacija obračunatih troškova	-	6
Primici od posudbi	-	11.519
Zatvaranje obveze prema dobavljačima	-	3.707
Otplata posudbi	(5.368)	(8.725)
Trošak kamata	3.324	2.651
Plaćene kamate	(4.406)	(2.584)
Kretanje naknade po posudbama	-	58
Tečajne razlike	-	88
Stanje na dan 31.12.	<b>51.835</b>	<b>58.285</b>

Kamatne stope na dugoročne posudbe kreću se u rasponu od 2-8%.

Dospijeće dugoročnih posudbi je sljedeće:

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
od 1 do 2 godine	4.389	4.667
do 2 do 5 godina	12.803	13.412
Preko 5 godina	8.874	12.458
<b>UKUPNO</b>	<b>26.066</b>	<b>30.537</b>

### 14. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Obveze prema dobavljačima - domaći	1.856	1.921
Obveze prema dobavljačima - inozemni	47	51
<b>UKUPNO</b>	<b>1.903</b>	<b>1.972</b>

## 15. OSTALE OBVEZE

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Obveze za plaće	1.930	1.323
Obveze za ostale poreze i doprinose	433	271
Obveze za neiskorištene dane godišnjeg odmora	356	252
Obveze za predujmove	355	550
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	150	300
Ostale obveze	69	26
<b>UKUPNO</b>	<b>3.293</b>	<b>2.722</b>

Na poziciji odgođenog plaćanja troškova iskazane su obračunate kamate po primljenim kreditima i obveze za radne sate radnika odrađenih u preraspodjeli.

## 16. PRIHODI OD PRODAJE

### I a Prihodi od prodaje po vrstama

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>%</b>	<b>2022.</b>	<b>%</b>
HOTELI	27.654	63%	21.525	59%
KAMPOVI	16.585	37%	15.123	41%
	<b>44.239</b>	<b>100%</b>	<b>36.648</b>	<b>100%</b>

### I b Prihodi prema tržištima

<i>(u tisućama kuna)</i>	<b>2023.</b>	<b>%</b>	<b>2022.</b>	<b>%</b>
<b>Hrvatska</b>	<b>2.167</b>	<b>4,90%</b>	<b>1.250</b>	<b>3,41%</b>
Međunarodna tržišta				
Slovenija	6.320	14,29%	4.630	12,63%
Njemačka	14.303	32,33%	13.778	37,60%
Austrija	9.187	20,77%	7.493	20,45%
Italija	1.330	3,01%	1.013	2,76%
Nizozemska	2.588	5,85%	1.798	4,91%
Ostali Europa	8.037	18,17%	6.518	17,79%
Ostali	307	0,69%	168	0,46%
<b>Ukupno međunarodna tržišta</b>	<b>42.072</b>	<b>95,10%</b>	<b>35.398</b>	<b>96,59%</b>

## 17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

Prikaz stanja obveza i potraživanja od povezanih društava te ostvarenih prihoda i rashoda od povezanih društava:

stanje 31. prosinca 2023.

(u tisućama eura)	OBVEZE	POTRAŽIVANJA	PRIHODI	RASHODI
Auctor Holding a.s.	20.186	-	-	2.235
Ovisna društva	737	83	597	52
Ostala povezna poduzeća	(191)	7.610	3.491	1.694

stanje 31. prosinca 2022.

(u tisućama eura)	OBVEZE	POTRAŽIVANJA	PRIHODI	RASHODI
Auctor Holding a.s.	22.437	-	-	1.798
Ovisna društva	948	108	768	385
Ostala povezna poduzeća	-	5.185	232	22

U 2023. godini Društvo je prodalo ovisnim društvima materijalnu imovinu u vrijednosti 32 tisuća eur, te ja kupilo materijalnu imovinu od ovisnih društava u iznosu od 348 tisuća eura (u 2022. godini 433 tisuća eura). Tijekom 2023. godine Društvo je ostalim povezanim poduzećima prodalo materijalne i nematerijalne imovine u iznosu od 1.948 tisuća eura, a odnosi se na prodaju branda Aminess standarda, aplikativnog softvera te ostalu opremu koja je povezana s Aminess standardom koji je bio predmet prodaje.

Naknade ključnom managementu u 2023. godini iznosile su 1.846 tisuća eura (2022. godine 1.593 tisuća eura). Ključni management sastoji se u 2023. godini od 14 članova (2022: 11 članova).

Naknada Nadzornog odbora za 2023. godinu iznosi 26 tisuća eura, dok je u 2022. godini iznosila 24 tisuće eura.

## 18. OSTALI PRIHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023</b>	<b>2022.</b>
<i>Prihodi od prodaje imovine</i>	1.823	14
Prihodi od izleta i prijevoza	218	136
Prihodi od popusta i odobrenja	197	142
Prihodi od najma	106	225
Prihodi od nadoknade šteta	64	22
Prihodi od proizvodnje ulja	60	78
Prihodi od otpisa i usklađenja	55	45
Prihodi od provrata danih stipendija	52	66
Prihodi dotacija, subvencija itd.	44	16
Prihodi od mjenjačnica i posredovanja	-	94
Ostali prihodi	192	306
<b>UKUPNO</b>	<b>2.811</b>	<b>1.144</b>

## 19. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

<i>(u tisućama eura)</i>		
<b>Troškovi materijala</b>		
	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Hrana, piće i ostali potrošni materijal	5.767	5.335
Utrošena voda i energija	1.958	1.841
<b>UKUPNO</b>	<b>7.725</b>	<b>7.176</b>
<b>Troškovi usluga</b>		
	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Usluge održavanja	1.773	1.562
Komunalne usluge	1.280	994
Naknada za turističko zemljište	1.522	496
Intelektualne i ostale usluge	2.935	1.285
Usluge pranja i čišćenja	651	554
Usluge promidžbe	585	436
Troškovi zakupnina	61	83
Nabavna vrijednost prodane robe	169	153
Prijevozne i PTT usluge	321	205
Ostali vanjski troškovi – usluge	747	475
<b>UKUPNO</b>	<b>10.043</b>	<b>6.243</b>

Ukupan iznos naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja revizorskom društvu za 2023. godinu iznosi 23 tisuće eura (21 tisuću eura 2022. godini). Ukupan iznos naknada za usluge poreznog savjetovanja u 2023. godini iznosi 6 tisuća eura (8 tisuća eura 2022. godini).

## 20. TROŠKOVI ZAPOSLENIH

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Neto plaće	8.697	6.625
Doprinosi iz i na plaću	2.929	2.380
Porez i prirez	756	600
<b>UKUPNO</b>	<b>12.382</b>	<b>9.605</b>

Troškovi osoblja uključuju 1.608 tisuća eura (2022.: 1.312 tisuća eura) obveznih doprinosa za mirovinsko osiguranje plaćenih Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, izračunatih kao postotak od bruto plaća djelatnika.

Broj zaposlenika na 31. prosinca 2023. godini iznosio je 386 (2022. g. 349).

## 21. AMORTIZACIJA

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Nekretnine, postrojenja, oprema i ostala imovina	4.590	4.130
Nematerijalna imovina	142	139
Imovina s pravom korištenja	562	679
<b>UKUPNO</b>	<b>5.294</b>	<b>4.948</b>

## 22. OSTALI POSLOVNI RASHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Naknada troškova zaposlenima	1.504	1.232
Bankovne usluge, troškovi platnog prometa i provizija	1.283	1.235
Doprinosi, članarine i dr. davanja	219	190
Reprezentacija	169	97
Premije osiguranja	139	113
Stipendije učenika i studenata	115	53
Službena putovanja	95	83
Troškovi donacija i sponzorstva	60	14
Porezi koji ne ovise o dohotku	47	35
Kazne, penali i nadoknade štete	52	181
Naknade članovima NO	26	25
Ostali rashodi	244	132
<b>UKUPNO</b>	<b>3.953</b>	<b>3.390</b>

## 23. FINANCIJSKI PRIHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Kamate	406	283
Tečajne razlike	13	63
Ostali financijski prihodi	5	4
<b>UKUPNO</b>	<b>424</b>	<b>350</b>

## 24. FINANCIJSKI RASHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>2023.</b>	<b>2022.</b>
Kamate	3.435	2.665
Tečajne razlike	8	122
<b>UKUPNO</b>	<b>3.443</b>	<b>2.787</b>

## 25. POREZ NA DOBIT

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Tekući porez	1.147	1.102
<b>Dobit prije oporezivanja</b>	<b>4.634</b>	<b>3.993</b>
Porez na dobit po zakonskoj stopi	834	719
Učinak neoporezivih prihoda	(24)	(5)
Učinak poreznih poticaja	-	-
Učinak porezno nepriznatih rashoda	337	388
<b>Porez na dobit</b>	<b>1.147</b>	<b>1.102</b>
<b><i>Efektivna porezna stopa</i></b>	<b><i>24,75%</i></b>	<b><i>27,60%</i></b>

Društvo je 30. travnja 2019. godine temeljem prijave od 24. srpnja 2018. godine steklo status nositelja poticajnih mjera za investicije temeljem Zakona o poticanju ulaganja za novi investicijski ciklus započetak 2018. godine. Društvo nije koristilo poreznu olakšicu u razdoblju od 2019.g. do 2023. godine.

Društvo na temelju dobivenih poticaja nije proknjižilo odgođenu poreznu imovinu u iznosu očekivanog iskorištenja potencijala kroz umanjeње porezne obveze u iznosu 7,4 milijuna eura.

Društvo je sukladno donesenim izmjenama i dopunama Zakona o poticajnu ulaganja (NN 20/251) podnijelo zahtjev za produljenje razdoblja realizacije projekta ulaganja kako bi umanjilo rizik od potencijalnog povrata već iskorištenih potpora u iznosu od 345 tisuća eura. Produženjem roka ulaganja Društvo produljuje rok za ispunjavanje kriterija za potporu no samo za kriteriji otvaranja i očuvanja novih radnih mjesta povezanih sa projektom ulaganja.

Društvo uz prijavu poreza na dobit podnosi redovno godišnje izvješće o korištenju poticajnih mjera.

## 26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

Poslovanjem je Društvo izloženo raznim financijskim rizicima: tržišnom riziku (uključuje valutni rizik, kamatni rizik novčanog toka i fer vrijednosti i cjenovni rizik), kreditnom riziku i riziku likvidnosti. Cjelokupno upravljanje rizicima u nadležnosti je Uprave Društva i managementa.

Financijski instrumenti Društva na dan izvješća su sljedeći:

<i>(u tisućama eura)</i>	<b>31.12.2023.</b>	<b>31.12.2022.</b>
Dugotrajna potraživanja i depoziti	6.773	1.834
Potraživanja od kupaca	2.388	616
Ostala potraživanja	1.194	1.345
Dani zajmova	750	5.185
Novac i novčani ekvivalenti	3.327	4.424
<b>UKUPNO</b>	<b>14.432</b>	<b>13.404</b>
<b>Financijske obveze - kategorija:</b>		
Posudbe	51.835	58.285
Obveze po najmovima	1.203	704
Obveze prema dobavljačima	1.903	1.972
Ostale obveze	3.293	2.722
<b>UKUPNO</b>	<b>58.234</b>	<b>63.683</b>

### Rizici

Izloženost kreditnim, kamatnim i tečajnim rizicima javlja se u tijeku redovnog poslovanja Društva.

#### **Kreditni rizik**

Kreditni rizik je rizik neispunjavanja obveza jedne ugovorne strane u financijskom instrumentu prema drugoj ugovornoj strani, što dovodi do financijskog gubitka. Društvo je izloženo kreditnom riziku kroz operativne aktivnosti (potraživanja od kupaca) i financijske aktivnosti, koje uključuju depozite kod banaka i zajmове prema povezanim društvima.

Kreditnim rizikom kupaca upravlja se u skladu s utvrđenom politikom i procedurama društva. Kreditna sposobnost kupaca procjenjuje se temeljem redovitog praćenja potraživanja temeljem koje su definirani i pojedinačni kreditni limiti.

Očekivani kreditni gubici nisu značajni za Društvo za 2023. godinu.

Zajam je dan povezanom društvu Nova camping d.o.o. koje je nositelj strateškog projekta od važnosti za Republiku Hrvatsku, temeljem Sporazuma o pripremi i provedbi strateškog investicijskog projekta Republike Hrvatske – Autokamp „Punta Nova – Eko kamp Nove generacije“ sklopljenog između Republike Hrvatske, Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta i Nova camping d.o.o., Poveljana, Stjepana Radića 20, od dana 15.03.2017.g. Procjena vrijednosti kampa nadmašuje vrijednost ukupnih obveza Društva te će iz operativnog poslovanja društvo moći vratiti sve svoje obveze. Kamp je otvoren krajem travnja 2024. godine.

## 26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

### Kreditni rizik (nastavak)

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na datum izvještavanja:

<i>(u tisućama eura)</i>	2023.	2022.
<b>Kreditni i potraživanja</b>		
Dugotrajna potraživanja, zajmovi i depoziti	6.773	1.834
Potraživanja od kupaca	2.388	616
Dani zajmovi	750	5.185
Novac i novčani ekvivalenti	3.327	4.424
<b>UKUPNO</b>	<b>13.238</b>	<b>12.059</b>

Kreditna kvaliteta izloženosti društva je kako slijedi:

<i>(u tisućama eura)</i>	Dugoročna potraživanja i depoziti	Potraživanja od kupaca	Novac i novčani ekvivalenti	Dane pozajmice	Ostala ulaganja	Ukupno
<b>2023.</b>						
Nedospjela i neispravljena	6.773	276	3.327	750	-	11.126
Dospjela, ali neispravljena	-	2.112	-	-	-	2.112
Dospjela i ispravljena	-	244	-	-	-	244
Ispravak vrijednosti	-	(244)	-	-	-	(244)
<b>Ukupno</b>	<b>6.773</b>	<b>2.388</b>	<b>3.327</b>	<b>750</b>	<b>-</b>	<b>13.238</b>
<b>2022.</b>						
Nedospjela i neispravljena	1.834	276	4.424	5.185	-	11.719
Dospjela, ali neispravljena	-	340	-	-	-	340
Dospjela i ispravljena	-	246	-	-	-	246
Ispravak vrijednosti	-	(246)	-	-	-	(246)
<b>Ukupno</b>	<b>1.834</b>	<b>616</b>	<b>4.424</b>	<b>5.185</b>	<b>-</b>	<b>12.059</b>

### Kamatni rizik

Zaduživanja na koja se obračunavaju kamate ugovorena su uz promjenjivu i fiksnu kamatu stopu. Posudbe odobrene po promjenjivim stopama izlažu Društvo riziku kamatne stope novčanog toka. Na dan 31. prosinca 2022. godine posudbe koje su ugovorene po promjenjivim kamatnim stopama iznose 16.170 tisuća eura (2022.: 17.963 tisuća eura). Kamatne stope na posudbe od banaka vezane su uz tromjesečni EURIBOR.

Na dan 31. prosinca 2023. godine, kada bi kamatne stope na kredite s promjenjivim kamatnim stopama bile 0,5 % niže/više (2022.: 0,5 % niže/više), a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, neto dobit Grupe za godinu bila bi 81 tisuću eura viša/niža (2022.: 102 tisuća eura).

## 26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

### Analiza osjetljivosti

Niti jedna vrsta tržišnog rizika kojima je Društvo izloženo na kraju izvještajnog razdoblja ne predstavlja značajnu varijablu koja bi materijalno utjecala na rezultat poslovanja.

### Rizik likvidnosti

Upravljanje rizikom likvidnosti implicira osiguravanje dostatne količine novca, osiguravanje dostupnosti financijskih sredstava adekvatnim iznosom ugovorenih kreditnih plasmana i sposobnosti podmirenja svih obaveza Društva. Društvo ima za cilj održavanje fleksibilnosti financiranja na način da ugovorne kreditne linije budu dostupne. Uprava prati dnevno stanje dostupnih izvora novčanih sredstava putem dnevnoj izvješća o stanju novčanih sredstava i dospjelih obaveza.

Društvo je tijekom 2020. primilo kredit od strane povezanog društva Auctor Holding a.s. a vezano na preuzimanje većinskog udjela u društvu Dalmacija Hoteli d.o.o. odnosno posredno u društvima HTP Korčula d.d. i HTP Orebić d.d. Tijekom svibnja 2024. godine vraćen je zajam društvu Auctor Holding a.s. što je osnažilo bilancu Društva za daljnji rast kapitalnih projekata.

S obzirom na navedeno, te činjenicu da Društvo ima snažnu likvidonosnu poziciju, rukovodstvo Društva smatra da Društvo ima sposobnost da nastavi poslovati po principu vremenske neograničenosti poslovanja.

Prikaz u nastavku prikazuje financijske obaveze i imovinu Društva na datum bilance prema ugovorenim dospjećima. Iskazani iznosi predstavljaju ugovorene ne-diskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca 2023.g.

(u tisućama eura)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	preko 5 godina
<i>Imovina koja ne nosi kamatu</i>						
Zalihe	315	315	315	-	-	-
Ostala potraživanja	1.194	1.194	1.194	-	-	-
Potraživanja od kupaca	2.388	2.388	2.388	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>3.897</b>	<b>3.897</b>	<b>3.897</b>	-	-	-
<i>Kamatonosna imovina</i>						
Novac i novčani ekvivalenti	3.327	3.327	3.327	-	-	-
Dani zajmovi	750	750	750	-	-	-
Dugotrajna potraživanja i depoziti	6.773	6.773	247	494	-	6.032
<b>Ukupno</b>	<b>10.850</b>	<b>10.850</b>	<b>4.324</b>	<b>494</b>	-	<b>6.032</b>
	<b>14.747</b>	<b>14.747</b>	<b>8.221</b>	<b>494</b>	-	<b>6.032</b>

## 26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

### Rizik likvidnosti (nastavak)

na dan 31. prosinca 2022.g.

(u tisućama eura)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	preko 5 godina
<i>Imovina koja ne nosi kamatu</i>						
Zalihe	240	240	240	-	-	-
Ostala potraživanja	1.345	1.345	1.345	-	-	-
Potraživanja od kupaca	616	616	616	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>2.201</b>	<b>2.201</b>	<b>2.201</b>	-	-	-
<i>Kamatonosna imovina</i>						
Novac i novčani ekvivalenti	4.424	4.424	4.424	-	-	-
Dani zajmovi	5.185	5.185	5.185	-	-	-
Dugotrajna potraživanja i depoziti	1.834	1.834	-	1.834	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>11.443</b>	<b>11.443</b>	<b>9.303</b>	<b>2.140</b>	-	-
	<b>13.644</b>	<b>13.644</b>	<b>11.504</b>	<b>2.140</b>	-	-

U nastavku je prikaz financijskih obaveza Društva u relevantne grupe po dospijeću na temelju preostalog razdoblja do ugovorenog datuma dospijeća. Iznosi u tablici predstavljaju ugovorene nediskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca 2023.g.

(u tisućama eura)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	preko 5 godina
<i>Obveze koje ne nose kamatu</i>						
Ostale obveze	3.293	3.293	3.293	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	1.903	1.903	1.903	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>5.196</b>	<b>5.196</b>	<b>5.196</b>	-	-	-
<i>Kamatonosne obveze</i>						
Obveze po kreditima	51.835	55.437	26.309	5.209	14.360	9.559
Obveze za najmove	1.203	1.210	434	418	282	76
<b>Ukupno</b>	<b>53.038</b>	<b>56.647</b>	<b>26.743</b>	<b>5.627</b>	<b>14.642</b>	<b>9.635</b>
	<b>58.234</b>	<b>61.843</b>	<b>31.939</b>	<b>5.627</b>	<b>14.642</b>	<b>9.635</b>

## 26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

### Rizik likvidnosti (nastavak)

na dan 31. prosinca 2022.g.

(u tisućama eura)	Neto knjig. vrijednost	Ugovoreni novčani tokovi	Do godinu dana	1-2 godine	2-5 godina	preko 5 godina
<b>Obveze koje ne nose kamatu</b>						
Ostale obveze	2.722	2.722	2.722	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	1.972	1.972	1.972	-	-	-
<b>Ukupno</b>	<b>4.694</b>	<b>4.694</b>	<b>4.694</b>	-	-	-
<b>Kamatonosne obveze</b>						
Obveze po kreditima	58.285	62.347	28.513	5.397	14.998	13.439
Obveze za najmove	704	719	318	62	226	113
<b>Ukupno</b>	<b>58.989</b>	<b>63.066</b>	<b>28.831</b>	<b>5.459</b>	<b>15.224</b>	<b>13.552</b>
	<b>63.683</b>	<b>67.760</b>	<b>33.525</b>	<b>5.459</b>	<b>15.224</b>	<b>13.552</b>

### Fer vrijednosti

Fer vrijednost predstavlja iznos za koji se neka imovina može zamijeniti ili obveza podmiriti po tržišnim uvjetima.

### Kratkoročni depoziti kod banaka

Knjigovodstvena vrijednost kratkoročnih depozita kod banaka predstavlja njihovu fer vrijednost budući da su po svojoj prirodi vrlo slično novcu (kada je originalno dospijeće kraće od tri mjeseca) ili su kratkoročne prirode (kada je originalno dospijeće duže od tri mjeseca).

### Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja/obveze

Za potraživanja/obveze s preostalim dospijećem kraćim od godinu dana, smatra se da knjigovodstvena vrijednost predstavlja njihovu fer vrijednost.

Uprava vjeruje da se knjigovodstvena vrijednost drugih financijskih instrumenata (kao na primjer novca, obveza prema dobavljačima i ostalih obveza) ne razlikuje značajno od njihove fer vrijednosti budući da su kratkoročne prirode.

### Dugoročna zaduživanja na koja se obračunavaju kamate

Fer vrijednost se računa na temelju diskontiranih očekivanih budućih novčanih tokova od otplate glavnice i kamata.

## 27. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE

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

- *Procjena korisnog vijeka uporabe i umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme*

Društvo korištenjem nekog sredstva troši ekonomske koristi sadržane u tom sredstvu, a koje se intenzivnije smanjuju uslijed ekonomskog i tehnološkog starenja. Stoga je prilikom utvrđivanja korisnog vijeka uporabe sredstva, pored razmatranja očekivane upotrebe temeljem fizičkog korištenja, potrebno uvažiti promjene potražnje na turističkom tržištu koje će potencirati bržu ekonomsku zastarjelost kao i brži intenzitet razvoja novih tehnologija. S te osnove suvremeno poslovanje u hotelskoj industriji nameće potrebu za sve učestalijim ulaganjima što predstavlja argumentaciju činjenici da se korisni vijek uporabe sredstva smanjuje.

Korisni vijek uporabe nekretnina, postrojenja i opreme periodično se preispituje kako bi se utvrdilo da li postoje okolnosti za izmjenu procjene u odnosu na prethodno utvrđenu. Društvo korisni vijek uporabe nekretnina redovno procjenjuje za nove nekretnine i značajne rekonstrukcije. Uzimajući u obzir dosadašnju iskorištenost kapaciteta, procjenu korištenja imovine u narednim periodima, a prema iskustvu sa sličnim hotelima i tržišnoj praksi, korisni vijek po elementima građevine za novoizgrađene hotele je procijenjena na vijek uporabe od 20 godina (osim hotela koji se koristi kao smještaj zaposlenika za koji je vijek trajanja procijenjen na 40 godina). Na svaki datum izvještavanja, Društvo provjerava knjigovodstvene iznose svoje nefinancijske imovine kako bi utvrdilo postoje li naznake da je došlo do gubitaka zbog umanjenja vrijednosti. Ako takve naznake postoje, procjenjuje se nadoknadivi iznos sredstva da bi se mogli odrediti eventualni gubici nastali zbog umanjenja. Za potrebe procjene umanjenja vrijednosti, imovina Društva se raspoređuje na pojedine jedinice koje stvaraju novac neovisno od druge imovine ili jedinica koje stvaraju novac.

Društvo utvrđuje pokazatelje umanjenja vrijednosti primjenom metode multiplikatora neto knjigovodstvene vrijednosti i operativne dobiti segmenta na način da se u odnos stavlja neto knjigovodstvena vrijednost imovine, odnosno njezinog segmenta (jedinice koja stvara novac) s ostvarenom operativnom dobiti imovine odnosno segmenta.

## 27. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (nastavak)

U slučaju da za pojedinu imovinu multiplikator neto knjigovodstvene vrijednosti i operativne dobiti segmenta prelazi zadane vrijednosti utvrđuje se njezina nadoknadiva vrijednost putem fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje ili vrijednosti imovine u uporabi, ovisno o tome koja je veća.

Prilikom utvrđivanja nadoknadive vrijednosti Uprava razmatra pokazatelje kao što su popunjenost objekata, prihod po jedinici itd. Kalkulacija fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje temeljena je na metodi tržišnog pristupa koji se koristi cijenama i drugim relevantnim informacijama iz tržišnih transakcija sličnom imovinom.

### *(b) Vlasništvo nad zemljištem i pravni sporovi*

Uslijed prelaska iz društvenog u privatno vlasništvo, odnosno pretvorbe i privatizacije te činjenice da je dio nekretnina koje su Društvo koristili u procesu pretvorbe procijenjeno u dionički kapital Društva, a dio nije, postoje određene nejasnoće glede vlasništva dijela zemljišta u sastavu većine turističkih društava, pa tako i Društva.

Stupanjem na snagu Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (dalje u tekstu ZNGZ) 2. svibnja 2020. godine prestao je važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (dalje u tekstu ZOTZ)

ZNGZ propisuje obavezu da se u predviđenim rokovima utvrde i formiraju nekretnine na procijenjenim dijelovima kampa, hotela, turističkih naselja i ostalog građevinskog zemljišta kao predmet prava vlasništva Društva te nekretnine na neprocijenjenim dijelovima kampa, hotela, turističkih naselja i ostalog građevinskog zemljišta kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske odnosno jedinica lokalne samouprave. Za dijelove zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinica lokalne samouprave Društvo i Grupa će sklopiti ugovore o zakupu na rok od 50 godina.

Od stupanja na snagu ZNGZ-a do dana sklapanja ugovora o zakupu, zakupnina će se plaćati prema površini turističkog zemljišta za koju je obračunavana koncesijska naknada na temelju ZOTZ-a i to u visini 50% naknade do donošenja konačnog rješenja po pitanju imovinsko pravnih odnosa. Jedinični iznos zakupnine te način i rokove plaćanja propisati će Vlada uredbama. Do kraja 2022. godine uredbe nisu donesene te je Društvo procijenilo trošak zakupa zemljišta te izvršilo rezervaciju. Vlada Republike Hrvatske je dana 8. veljače 2024. godine donijela dvije uredbe kojima se uređuju turistička zemljišta: (1) Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu je izgrađen hotel i turističko naselje, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu i (2) Uredbu o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu (dalje u tekstu: Uredbe). Društvo je nakon donesenih Uredbi procijenilo površine turističkog zemljišta te procjenjuje da će ubuduće koristiti 485 tisuća m<sup>2</sup> zemljišta u kampovima i 86 tisuća m<sup>2</sup> zemljišta oko izgrađenih hotela. Nakon donošenja Uredbi, Društvo je u 2023. godini iskazalo iznos troška zakupnine po novim površinama i cijenama sukladno odredbama iz Uredbi, uključujući i trošak koji se odnosi na 2023. godinu.

## 27. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (nastavak)

Ovisno o naknadnoj odluci Jedinice lokalne samouprave o cijeni po kvadratu preostalog turističkog zemljišta za zemljišta oko hotela Aminess Maestral hotela, Aminess Laguna hotela u Novigradu te Aminess Grand Azur hotela na Orebiću, Društvo će tijekom 2024. godine izvršiti procjenu primjerne standarda MSFI 16 Najmovi te priznati imovinu s pravom korištenja i obveze po najmu.

## 28. POTENCIJALNE OBVEZE

Društvo ne očekuje značajnije potencijalne obveze koje bi mogle opteretiti Društvo temeljem sudskih sporova.

## 29. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAVANJA

Nakon datuma bilance, Društvo je provelo sljedeće ključne događaje:

- Dokapitalizacija

Društvo je dana 13. ožujka 2024. objavilo Poziv ulagateljima na upis Novih dionica društva AMINESS d.d. u dva kruga, a 17. travnja 2024. donesena je Odluka o uspješnosti javne ponude, iznosu povećanja temeljnog kapitala i broju novih dionica. Ukupno je upisano 4.546.350 (četiri milijuna petsto četrdeset šest tisuća tristo pedeset) dionica ukupne vrijednosti 20.549.502 (dvadeset milijuna petsto četrdeset devet tisuća petsto dva) eura.

Struktura dioničara nakon postupka dokapitalizacije iskazana je u sljedećoj tablici:

Prezime i ime/Skraćena tvrtka	Broj dionica	% udjela u temeljnom kapitalu
AUCTOR HOLDING a.s. (28660258159)	4.456.864	82,18
AUCTOR KAPITAL D.O.O. (53129449395)	732.218	13,50
VLASTITE DIONICE	6.250	0,12
OSTALI	234.333	4,21
	<b>5.423.415</b>	<b>100,00%</b>

- Otplata zajma povezanom društvu Auctor Holding a.s.

Tijekom svibnja Društvo je sredstvima dokapitalizacije izvršilo povrat zajma povezanom Društvu Auctor Holding a.s. s pripadajućim obavezama na ime kamata. Time je Društvo ojačalo svoju bilancu te su osigurani preduvjeti za daljnji rast i razvoj.

- Društvo se krajem svibnja tekuće godine zadužilo za iznos kredita od 9.200 tisuća eura s rokom otplate od 6 godina. Sredstva su plasirana kao pozajmica društvu Romana d.o.o. s kamatnom stopom od 10% godišnje.