

AMINESS d.d.

DIONIČKO DRUŠTVO
ZA HOTELIJERSTVO I TURIZAM
NOVIGRAD

Godišnji izvještaj za 2024. godinu

Lipanj 2025. godine

AMINESS d.d.
NOVIGRAD

SADRŽAJ

	Stranica
Izveštaj posloводства	1
Izveštaj odgovornosti Uprave	8
Izvešće neovisnog revizora	9
Nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2024. godinu	12
Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na datum 31. prosinca 2024. godine	13
Nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku za 2024. godinu	14
Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za 2024. godinu	15
Bilješke uz nekonsolidirane financijske izvještaje za 2024. godinu	16

1. OPĆENITO

Aminess d.d. za hotelijerstvo i turizam (u daljnjem tekstu: *Društvo*), sa sjedištem u Novigradu, jedno je od vodećih turističkih poduzeća u Republici Hrvatskoj.

Zajedno s društvima **HTP Korčula d.d.**, **HTP Orebić d.d.** i **Hoteli Njivice d.o.o.**, nad kojima Društvo ostvaruje kontrolu, posluje unutar **Aminess Grupe** – jedne od najznačajnijih turističkih grupacija u Hrvatskoj, s više od **4.700 smještajnih jedinica**.

Društvo Aminess d.d. samostalno upravlja s ukupno **791 smještajnom jedinicom** unutar četiri hotela:

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

Također, Društvo upravlja s dodatnih **1.700 smještajnih jedinica** u dva kampa:

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

2. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI TIJEKOM 2024. GODINE

Provedena dokapitalizacija tijekom svibnja 2024. godine te je otplaćen dug 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 Holding a.s. i time optimiziralo svoju bilančnu poziciju te se pozicioniralo za daljnji rast.

Sklapanje 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.

3. POSLOVANJE DRUŠTVA U 2024. g.

Prihod po objektu

Prihod objekata Aminess d.d.

	Prihodi (u '000 EUR)		TRevPAR	
	2024.	2023.	2024.	2023.
Aminess MAESTRAL hotel ****	17.295	15.850	56.518	51.797
Aminess LAGUNA hotel ***	4.902	4.351	24.005	21.013
Aminess LUME hotel ****	1.579	1.446	19.259	17.630
Aminess GRAND AZUR hotel ****	4.380	4.016	22.009	20.183
Aminess Maravea Camping Resort****	11.066	10.752	10.060	9.792
Aminess Sirena Campsite****	5.076	5.039	8.459	8.399

Poslovni prihodi

Tijekom 2024. godine Društvo je ostvarilo ukupne izvještajne poslovne prihode u iznosu od 48,0 milijuna eura, što predstavlja rast od 2% u odnosu na 2023. godinu, kada su poslovni prihodi iznosili 45,0 milijuna eura. Usklađeni prihodi isključuju jednokratne stavke kako bi se prikazala realna usporedba osnovnog poslovanja.

Tijekom 2024. godine zabilježeno je 779.901 noćenje, što predstavlja blagi porast u odnosu na prethodnu godinu kada je ostvareno 778.754 noćenja. Ovaj rezultat odražava stabilnu potražnju na ciljnim inozemnim tržištima, pri čemu su vidljivi učinci ranijih ulaganja u smještajne kapacitete, komercijalne aktivnosti i operativna poboljšanja. Povećanje volumena i kvalitete potražnje poduprto je snažnijom tržišnom prisutnošću i poboljšanom vidljivošću brenda.

Dodatno, značajan doprinos povećanju prihoda došao je od rasta prosječne cijene noćenja te započetoj optimizaciji distribucijskih kanala, što je omogućilo učinkovitije upravljanje prihodima i bolju monetizaciju smještajnih kapaciteta.

Poslovni rashodi

Ukupni poslovni rashodi rasli su za približno 1%, pri čemu su najviše rasli troškovi materijala i usluga kao posljedica rasta direktnih troškova hrane i pića, troškova održavanja, marketinga i prodaje i potrošnog materijala.

Troškovi zaposlenika niži su za 8% u odnosu na prethodno razdoblje. S obzirom da je tijekom 2023. godine centralizirano upravljanje nad svim objektima pod nazivom Aminess Hotels&Resorts čime je sklopljen ugovor o upravljanju s društvom Aminess Hospitality Group d.o.o., dio zaposlenika u drugoj polovici 2023. godine, prešao je iz Društva u povezano društvo Aminess Hospitality Group d.o.o. Puni učinak ove strateške promjene vidljiv je tek u 2024. godini kada je završen proces centralizacije upravljanja i na operativnoj razini čime se smanjio ukupan trošak zaposlenika tijekom 2024. godine.

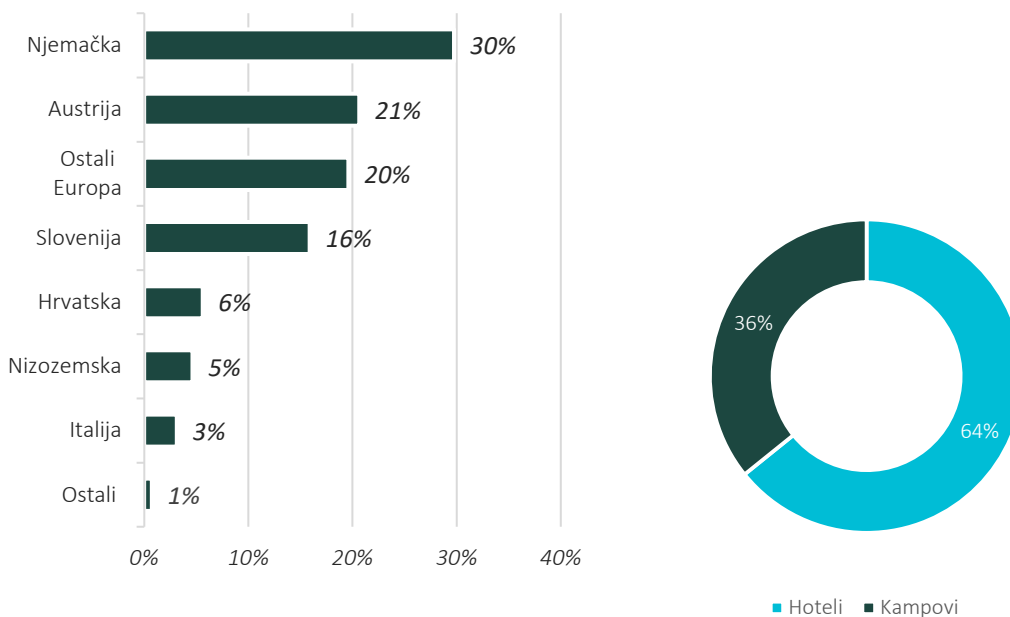
Trošak amortizacije u 2024. godini ima rast od 5% u odnosu na prethodno razdoblje. Rast amortizacije rezultat je primjene standarda MSFI 16 pri priznavanju najmova turističkog

zemljišta, o čemu je Vlada donijela Uredbe o zakupu turističkog zemljišta za hotele i turistička naselja te Uredbe za kampove u vlasništvu Republike Hrvatske, dana 8. veljače 2024.

Društvo je provelo procjenu primjenjivosti MSFI 16 – Najmovi za svaki pojedini objekt. Sukladno tome, primijenjen je računovodstveni tretman najmova za sve objekte i zauzete površine kod kojih obračunata obveza zakupa po m² iznosi manje od 4% prihoda ostvarenog u prethodnoj poslovnoj godini.

Na temelju propisanih jediničnih cijena zakupnine te uz primjenu diskontne stope od 5,665%, Društvo je na dan 1. siječnja 2024. godine priznalo početnu vrijednost imovine s pravom korištenja i pripadajuće obveze u iznosu od 15.210 tisuća eura.

Struktura ostvarenih noćenja prema tržištima prodaje u 2024. godini bila je kako slijedi:



Rezultat poslovanja

Rast usklađene EBITDA-e društva u 2024. godini u odnosu na prethodno razdoblje iznosi 9%.

Ključni pokazatelji poslovanja

Aminess d.d.			
u EUR'000	2024	2023	24/23 Index
Prihodi	47.996	47.050	102
Usklađeni prihodi*	47.457	45.097	105
EBITDA	13.567	12.947	105
<i>marža</i>	<i>28,3%</i>	<i>27,5%</i>	<i>103</i>
Usklađena EBITDA**	12.778	11.736	109
<i>marža</i>	<i>26,6%</i>	<i>24,9%</i>	<i>107</i>
Broj noćenja	779.901	778.754	100
Broj prodanih soba	335.715	338.752	99
ABR	106	97	109

* Isključuje jednokratne i izvanredne prihode

**EBITDA usklađena za prihod od prodaje brenda u 2023., jednokratnog troška za najam turističkog zemljišta u 2023., primjene MSFI16 za tretman najma turističkog zemljišta u 2024. i jednokratni prihod od povezanog društva

Usklade EBITDA-e se odnose na jednokratne stavke:

A) EBITDA 2024. godine umanjena je za iznos od 860 tisuća eura, što je trošak najma zemljišta, koji je primjenom standarda MSFI 16 prikazan kroz trošak amortizacije i kamate. EBITDA 2023. godine uvećana je za trošak najma turističkog zemljišta iz prethodnih perioda u iznosu od 743 tisuća eura.

B) Tijekom 2023. godine, Aminess standard (upute i smjernice, prava intelektualnog vlasništva, upute za projektiranje, internetske stranice, logotipovi), aplikativni softver i ostala imovina prodani su povezanom društvu Aminess Hospitality Group d.o.o., od čega je Društvo ostvarilo izvanredne prihode u iznosu od 1.953 tisuće eura. EBITDA je usklađena za spomenuti iznos.

Financijski pokazatelji - Aminess d.d.		
u EUR'000	31.12.2024	31.12.2023
Infrastruktura	37.430	38.885
Ostala dugotrajna imovina	76.260	49.168
Dane dug. pozajmice povezanim društvima	14.169	3.000
Radni kapital	(3.689)	(24.190)
Stanje novca	1.800	3.327
Dug prema financijskim institucijama	(35.667)	(31.470)
Dug prema financijskim institucijama i povezanim društvima	(36.331)	(52.134)
Ukupan dug (uklj. MSFI 16)	(53.439)	(53.038)
Neto dug 1	(33.867)	(28.143)
Neto dug 2	(20.362)	(45.807)
Neto dug 3	(37.470)	(46.711)
Upisani kapital	24.514	3.964
Zadržana dobit i rezerve	36.217	31.856
Ukupno kapital	60.731	35.820
Neto dug 1 / EBITDA	2,7	2,4
Neto dug 2 / EBITDA	1,6	3,9
Neto dug 3 / EBITDA	2,9	4,0

**Neto dug 1 - bez pozajmica povezanih društava*

**Neto dug 2 - uključuje povezana društva*

**Neto dug 3 - ukupan dug*

Ukupan dug Društva prema financijskim institucijama iznosi 33,9 m€, a 53,4 m€ iznosi ukupan dug društva s uključenim pozajmicama prema povezanim društvima i dugom po osnovi standarda MSFI16 (većim dijelom dug po osnovi najma turističkog zemljišta). Pozajmica od Auctor Holdinga a.s. otplaćena je tijekom 2024. iz sredstava dokapitalizacije čime se smanjio dug prema povezanim društvima.

Tijekom 2024. godine, krajem svibnja, Društvo je 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 povezanom društvu Romana d.o.o. s kamatnom stopom od 10% godišnje.

Provedena dokapitalizacija osnažila je bilančnu poziciju Društva povećanjem upisanog kapitala. Omjer ukupnog neto duga i EBITDA iznosi 2,9x, što ukazuje na smanjenje neto zaduženosti u odnosu na 2023. godinu uslijed otplate duga prema povezanom društvu Auctor Holdingu.

KAPITALNA ULAGANJA

Tijekom 2024. godine kapitalna ulaganja Društva bila su usmjerena na pripremu sezone.

OTKUP VLASTITIH DIONICA

Tijekom 2024. godine nije bilo otkupa vlastitih dionica.

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

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 dospjeća financijske imovine i obveza.

4. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Društvo je krajem svibnja sklopilo ugovor o zajmu sa J&T bank a.s. u ukupnom iznosu od 2,0 milijuna eura sa rokom otplate do kraja tekuće godine. Nadalje, društvo je navedena sredstva plasiralo kroz ugovor o zajmu prema nepovezanom društvu Tramontana Volosko Romana uz kamatu od 10,0%, a dospijeće povrata je rujan 2025. godine.



Mladen Knežević
Predsjednik Uprave



Dino Hrelja
Član Uprave



Ivica Sulje
Član Uprave

IZJAVA ODGOVORNOSTI UPRAVE

Uprava Društva dužna je osigurati da financijski izvještaji za 2024. 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 tijekomove 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 doglednoj 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 izvještaja poslovanja, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Izvještaj poslovanja odobreno je za izdavanje od strane Uprave.

Godišnje izvješće, uključujući i financijske izvještaje, odobreno je od strane Uprave 12.06.2025. godine i potpisano je niže od strane

AMINESS d.d.

Predsjednik Uprave
Mladen Knežević



Član Uprave
Dino Hrelja



Član Uprave
Ivica Sulje



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 2024., izvještaj o ostaloj 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 2024., 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.

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju informacije uključene u Godišnji izvještaj, 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 Izvještaja posloводства, obavili smo i postupke propisane Zakonom o računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru je li Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. Zakona o računovodstvu.

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

1. su informacije u priloženom Izvještaju posloводства usklađene, u svim značajnim odrednicama, s priloženim financijskim izvještajima; te
2. je priloženi Izvještaj posloводства sastavljen u skladu s člankom 24. 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 ostalim informacijama. U tom smislu nemamo što izvijestiti.



Shape the future
with confidence

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:

- 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 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.
- 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

12. lipnja 2025. godine

Nekonsolidirani izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti za 2024. godinu

<i>(u tisućama eura)</i>	Bilješka	2024.	2023.
Prihodi od prodaje	18	46.738	44.239
Ostali prihodi	20	1.258	2.811
Troškovi materijala i usluga	21	(18.900)	(17.768)
Troškovi zaposlenih	22	(11.355)	(12.382)
Amortizacija	23	(5.548)	(5.294)
Ostali poslovni rashodi	24	(4.174)	(3.953)
Dobit iz poslovanja		8.019	7.653
Financijski prihodi	25	1.215	424
Financijski rashodi	26	(3.223)	(3.443)
Neto financijski rashod		(2.008)	(3.019)
Dobit prije poreza		6.011	4.634
Porez na dobit	27	(1.422)	(1.147)
Dobit za godinu		4.589	3.487
Ostala sveobuhvatna dobit		32	22
Ukupna sveobuhvatna dobit za godinu		4.621	3.509

Bilješke su sastavni dio Izvještaja o sveobuhvatnoj dobiti

Nekonsolidirani izvještaj o financijskom položaju na dan 31. prosinca 2024. godine

<i>(u tisućama eura)</i>	Bilješka	31.12.2024.	31.12.2023
IMOVINA			
Dugotrajna imovina			
Nematerijalna imovina	3	341	365
Nekretnine, postrojenja i oprema	4	36.968	38.360
Ulaganja u nekretnine		121	160
Imovina s pravom korištenja	5	16.692	1.232
Ulaganja u ovisna društva	6	43.220	43.220
Ulaganja u vlasničke instrumente	6	229	166
Dani zajmovi i depoziti	6	17.233	4.550
Dugoročna potraživanja	6	36	2.223
Ukupno dugotrajna imovina		114.840	90.276
Kratkotrajna imovina			
Zalihe	7	377	315
Potraživanja od kupaca i ostala potraživanja	8	5.040	3.582
Potraživanje za dane pozajmice	8	750	750
Novac i novčani ekvivalenti	9	1.800	3.327
Ukupno kratkotrajna imovina		7.967	7.974
Ukupno imovina		122.807	98.250
GLAVNICA I OBVEZE			
Kapital i rezerve			
Temeljni (upisani) kapital	10	24.514	3.964
Pričuve	11	17.881	17.849
Zadržana dobit		18.632	14.007
		61.027	35.820
Dugoročne obveze			
Posudbe	13	30.557	26.066
Obveze po najmovima	5	16.420	769
Rezerviranja	12	2.281	3.413
Odgodena porezna obveza		48	18
		49.306	30.266
Kratkoročne obveze			
Posudbe	13	5.449	25.769
Obveze po najmovima	5	1.013	434
Obveza za porez na dobit		427	765
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	14,15	5.585	5.196
		12.474	32.164
Ukupno glavnica i obveze		122.807	98.250

Bilješke su sastavni dio Izvještaja o financijskom položaju

Nekonsolidirani izvještaj o novčanom toku za 2024. godinu

<i>(u tisućama kuna)</i>	Bilješka	2024	2023
Dobit za godinu		4.589	3.487
Usklađenje za:			
Amortizacija	23	5.549	5.294
Otpis nekretnina, postrojenja i opreme		-	253
Neto dobiti od prodaje nekretnina i opreme		-	3.369
Neto financijski rashodi		1.997	-
Povećanja/smanjenja rezerviranja		(1.132)	1.534
Porez na dobit	27	1.422	1.147
Promjene u obrtnom kapitalu			
Dobavljači i ostale obaveze		425	624
Kupci i ostala potraživanja		(1.564)	(2.632)
Zalihe		(62)	(75)
Novčani priljev od poslovnih aktivnosti		11.224	13.001
Plaćen porez na dobit		(1.760)	(892)
Plaćena kamata		(2.515)	(4.446)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		6.949	7.663
Novčani tok od ulagačkih aktivnosti			
Primici od prodaje dugotrajne materijalne imovine		-	7
Dane pozajmice		(9.462)	(1.000)
Primici od kamata		35	218
Primici od pozajmica i štednih uloga		651	4.153
Nabava nekretnina, postrojenja i opreme		(3.403)	(3.017)
Ulaganje u pridružena društva		-	(138)
Prijenos na imovinu s pravom korištenja		153	
Dani depoziti		(400)	(3.000)
Neto novčani odljev od ulagačke aktivnosti		(12.426)	(2.777)
Novčani tok od financijske aktivnosti			
Novčani primici od povećanja temeljnog kapitala		20.550	-
Primici od dugoročnih kredita		9.200	-
Novčani izdaci za otplatu kredita		(24.848)	(5.368)
Otplata obaveza po pravu na korištenje imovine		(952)	(615)
Neto novčani odljev iz financijskih aktivnosti		3.950	(5.983)
Ukupno povećanje (smanjenje) novčanog toka		(1.527)	(1.097)
Novac i novčani ekvivalenti na početku razdoblja	9	3.327	4.424
Novac i novčani ekvivalenti na kraju razdoblja	9	1.800	3.327

Bilješke su sastavni dio Izvještaja o novčanom toku

Nekonsolidirani izvještaj o promjenama kapitala za 2024. godinu

u tisućama eura

	Temeljni kapital	Vlastite dionice	Zakonske rezerve	Kapitalne rezerve	Rezerve za vlastite dionice	Revalorizacijske rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
Stanje 01. siječnja 2023.g.	3.968	(223)	1.798	15.654	532	62	10.523	32.314
Dobit godine	-	-	-	-	-	-	3.487	3.487
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	-	-	22	-	22
Ukupna dobit za godinu	-	-	-	-	-	22	3.487	3.509
Usklađenje temeljnog kapitala	(4)	-	-	4	-	-	-	-
Ostale promjene rezervi	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Stanje 31. prosinca 2023. godine	3.964	(223)	1.798	15.658	532	84	14.007	35.820
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	-	-	4.589	4.589
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	-	-	32	-	32
Ukupna dobit za godinu	-	-	-	-	-	32	4.589	4.621
Dokapitalizacija	20.550	-	-	-	-	-	-	20.550
Ostale promjene rezervi	-	-	-	-	-	-	36	36
Stanje 31. prosinca 2024. godine	24.514	(223)	1.798	15.658	532	116	18.632	61.027

Bilješke su sastavni dio Izvještaja o promjenama na kapitalu

1. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Aminess d.d. (prijasnjeg naziva *Laguna Novigrad d.d.*; u daljnjem tekstu: *Društvo*), sa sjedištem u Novigradu, Škverska 8, osnovano je pretvorbom bivšeg društvenog poduzeća *Laguna Novigrad* u dioničko društvo, a pretvorba je upisana u registar pri Okružnom privrednom sudu u Rijeci dana 30. prosinca 1994. godine.

Društvo je registrirano pod OIB-om 58935879058, matičnim brojem 03051773 i matičnim brojem subjekta 040060543.

Na dan 31. prosinca 2024. godine, Društvo je imalo ukupno 424 zaposlenika, od čega 233 na neodređeno, a 191 na određeno vrijeme. Prosječan broj zaposlenih tijekom 2024. godine iznosio je 517, u usporedbi s 511 zaposlenih u 2023. godini.

Djelatnosti Društva odvijaju se pod krovnim brendom *Aminess Hotels & Campsites* te obuhvaćaju upravljanje s četiri hotela ukupnog kapaciteta 807 smještajnih jedinica i dva kampa s ukupno 1.700 smještajnih jedinica. Osnovna djelatnost Društva je pružanje usluga smještaja.

U Novigradu Društvo upravlja s hotelima:

- *Aminess Maestral Hotel* (4 zvjezdice),
- *Aminess Laguna Hotel* (3 zvjezdice).

Na otoku Korčuli djeluje *Aminess Lume Hotel* (4 zvjezdice), dok se u Orebiću nalazi *Aminess Grand Azur Hotel* (4 zvjezdice). Dva kampa, *Aminess Sirena* i *Aminess Maravea Camping Resort*, oba kategorizirana s četiri zvjezdice, također se nalaze u Novigradu.

Temeljni kapital Društva na dan 31. prosinca 2024. godine iznosi 24.513.835,80 eura i podijeljen je na 5.423.415 dionica bez nominalne vrijednosti.

Krajnji vlasnik Društva je *Auctor Holding a.s.*, sa sjedištem u Republici Češkoj (Sokolovská 700/113a, Karlín, Prag, <https://auctorfinance.sk>). Društvo svoje financijske izvještaje konsolidira na razini grupe Auctor Holding a.s.

Uprava Društva Aminess d.d. tijekom 2024. godine djelovala je u sljedećem sastavu:

- Zrinka Bokulić, predsjednica Uprave (do 15. srpnja 2024.)
- Mladen Knežević, predsjednik Uprave (od 16. srpnja 2024.)
- Dino Hrelja, član Uprave
- Ivica Sulje, član Uprave

Nadzorni odbor Aminess d.d. djelovao je tijekom 2024. godine u sastavu:

- Oleg Uskoković, predsjednik nadzornog odbora
- Nenad Pavletić, zamjenik predsjednika nadzornog odbora do 21. kolovoza 2024. godine
- Josef Pilka, zamjenik predsjednika nadzornog odbora, od 28. kolovoza 2024. godine
- Miroslava Goričnik-Gojsalić, član nadzornog odbora
- Zoran Ćato, član nadzornog odbora
- Karol Maár, član nadzornog odbora.

2. 2. INFORMACIJE O MATERIJALNIM RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA 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.

Euro je od 01. siječnja 2023. godine funkcionalna valuta Društva.

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 2023. i 2024. 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.

2. INFORMACIJE O MATERIJALNIM RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA POLITIKAMA (nastavak)

2.3.1. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine (nastavak)

Nadoknativa 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 nadoknativi iznos.

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.

2.4. 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. Najmovi

Prilikom sklapanja ugovora, Društvo procjenjuje da li ugovor je, ili sadrži, najam. Ugovor je, ili sadrži, najam ako se ugovorom prenosi pravo upravljanja nad korištenjem odnosne imovine u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu. Kako bi procijenilo da li ugovor sadrži prijenos prava upravljanja nad predmetnom imovinom, Društvo koristi definicije za najmove iz MSFI-a 16.

Imovina s pravom korištenja se naknadno amortizira koristeći linearnu metodu od datuma početka najma do isteka perioda najma, osim ako se do kraja razdoblja najma vlasništvo nad odnosnom imovinom prenese na najmoprimca ili ako trošak imovine s pravom korištenja odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost kupnje. U tom slučaju imovina s pravom korištenja će amortizirati od datuma početka najma do kraja njezina korisnog vijeka korištenja, koji se utvrđuje na istoj osnovi kao i za slične nekretnine ili opremu. Dodatno, imovina s pravom korištenja se redovito smanjuje za gubitke od umanjenja vrijednosti, ukoliko postoje, te se usklađuju zbog određenih naknadnih mjerenja obveza za najmove.

Obveza za najmove se početno mjeri po sadašnjoj vrijednosti plaćanja najmova koja nisu plaćena do tog datuma, diskontiranih primjenjujući svoju graničnu stopu zaduživanja kao diskontnu stopu.

Društvo utvrđuje svoju graničnu stopu zaduživanja koristeći kamatnu stopu od raznih eksternih izvora financiranja i radi određene prilagodbe koje odražavaju uvjete iz najma i vrste unajmljene imovine.

2. INFORMACIJE O MATERIJALNIM RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA POLITIKAMA (nastavak)

2.5. Najmovi (nastavak)

Obveza za najmove se mjeri po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne stope. Ona se ponovno mjeri kada nastanu promjene u budućim plaćanjima najma zbog promjena indeksa ili stopa, ako postoji promjena u procjeni očekivanog iznosa plaćanja na temelju jamstava za ostatak vrijednosti, ako Društvo promjeni svoje procjene hoće li koristiti mogućnost kupovine, produljenja ili raskida ili ako nastanu promjene u plaćanjima najma koja su u biti fiksna.

Kada se obveza za najam ponovo mjeri na navedeni način, odgovarajuće izmjene se rade i na knjigovodstvenoj vrijednosti imovine s pravom korištenja ili se evidentiraju u računu dobiti ili gubitka ukoliko je knjigovodstvena vrijednost imovine s pravom korištenja svedena na nulu.

Društvo prikazuje imovinu s pravom korištenja koja nije zadovoljila definicije ulaganja u nekretnine na poziciji 'nekretnine, postrojenja i oprema' i obveze za najmove na poziciji 'kredita i zajmova' u izvještaju o financijskom položaju.

Kratkoročni najmovi i najmovi imovine niske vrijednosti

Društvo je odabralo opciju ne priznavanja imovine s pravom korištenja i obveze za najmove, za sve najmove imovine niske vrijednosti i kratkoročne najmove, uključujući informatičku opremu. Društvo za takve najmove priznaje plaćanja po najmu kao trošak po linearnoj osnovi tijekom razdoblja najma.

2.6. 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 umanjene 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.

2.7. 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. INFORMACIJE O MATERIJALNIM RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA POLITIKAMA (nastavak)

2.8. 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.

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 popratnih usluga koje nudi u svojim objektima.

2. INFORMACIJE O MATERIJALNIM RAČUNOVODSTVENIM POLITIKAMA POLITIKAMA (nastavak)

A) Promjene u računovodstvenim politikama i objavama

Usvajanje novih i izmijenjenih Međunarodnih standarda financijskog izvještavanja

Standardi i tumačenja na snazi u tekućem periodu

Sljedeći novi standardi i izmijenjeni i dopunjeni postojeći standardi izdani od strane Odbora za Međunarodne računovodstvene standarde i tumačenja koje izdaje Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja i koji su usvojeni u EU na snazi su u tekućem razdoblju:

- **Izmjene i dopune MRS 7 Izvještaj o novčanom toku i MSFI 7 Financijski instrumenti: objavljivanje** - Financijski aranžmani dobavljača, objavljeno 25. svibnja 2023. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine).
- **Izmjene i dopune MRS 1 Prezentiranje financijskih izvještaja:** Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih, Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih - Odgoda datuma stupanja na snagu i Dugoročne obveze s kovenantima, objavljeno 23. siječnja 2020. godine, 15. srpnja 2020. godine i 31. listopada 2022. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine).
- **Izmjene i dopune MSFI 16 Najmovi:** Obveza za najam u povratnom najmu, objavljeno 22. rujna 2022. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2024. godine).

Usvajanje navedenih standarda i tumačenja nije imalo značajan utjecaj na financijske izvještaje Društva.

Standardi i tumačenja koje je izdao Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde, koji su odobreni u EU, ali nisu još na snazi:

- **Izmjene i dopune MRS 21 Učinci promjena tečaja stranih valuta:** Nedostatak razmjenjivosti, izdan 15. kolovoza 2023. godine (datum stupanja na snagu za godišnja razdoblja koja započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2025. godine).

Standardi i tumačenja koje je izdao Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde, a koji još nisu usvojeni u EU:

Na dan izdavanja ovih financijskih izvještaja, sljedeći standardi, prerade i tumačenja koje je donio Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde nisu usvojeni u Europskoj uniji:

- **MSFI 18 Prezentacija i objavljivanje u financijskim izvještajima** (izdan 9. travnja 2024. godine).
- **MSFI 19 Ovisna društva bez javne odgovornosti: Objavljivanje** (izdan 9. svibnja 2024. godine).
- **Izmjene i dopune MSFI 9 i MSFI 7– Ugovori povezani s električnom energijom ovisnom o prirodnim izvorima** (izdan 18. prosinca 2024. godine).
- **Izmjene i dopune MSFI 9 i MSFI 7– Klasifikacija i mjerenje financijskih instrumenata** (izdan 30. svibnja 2024. godine).
- **Godišnja poboljšanja MSFI računovodstvenih standarda – Izdanje 11** (izdan 18. srpnja 2024. godine).

Društvo ne očekuju da će usvajanje spomenutih standarda i tumačenja imati značajan utjecaj na financijske izvještaje 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
<i>Nabavna vrijednost</i>			
Stanje na dan 01.01.2023.	1.297	52	1.349
Povećanje	-	320	320
Prijenos imovine u pripremi	347	(347)	-
Prodaja i rashodovanje	(430)	-	(430)
Stanje na dan 31.12.2023.	1.214	25	1.239
Stanje na dan 01.01.2024.	1.214	25	1.239
Povećanje	-	111	111
Prijenos imovine u pripremi	111	(111)	-
Prodaja i rashodovanje	(6)	-	(6)
Stanje na dan 31.12.2024.	1.319	25	1.344
<i>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti</i>			
Stanje na dan 01.01.2023.	1.040	-	1.040
Trošak za godinu	142	-	142
Prodaja i rashodovanje	(308)	-	(308)
Stanje na dan 31.12.2023.	874	-	874
Stanje na dan 01.01.2024.	874	-	874
Trošak za godinu	135	-	135
Prodaja i rashodovanje	(6)	-	(6)
Stanje na dan 31.12.2024.	1.003	-	1.003
<i>Neto knjigovodstvena vrijednost</i>			
Stanje na kraju prošlog razdoblja	340	25	365
Stanje na kraju tekućeg razdoblja	316	25	341

4. MATERIJALNA IMOVINA

Kretanje dugotrajne materijalne imovine u 2024. godini prikazano je u sljedećoj tabeli:

Pozicije	Zemljište	Građevinski objekti	Postrojenje i oprema; uredski inventar i prijevozna sredstva	Imovina u pripremi	Ostala imovina	-u tisućama eura-
						Ukupno materijalna imovina
NABAVNA VRIJEDNOST						
Stanje na dan 01.01.2023.	4.510	66.500	21.077	2.427	1.140	95.654
Direktna povećanja	-	-	-	2.697	-	2.697
Prijenos	-	461	2.104	(2.573)	8	-
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(862)	-	-	(862)
Stanje na dan 31.12.2023.	4.510	66.961	22.319	2.551	1.148	97.489
Direktna povećanja	-	-	-	3.292	-	3.292
Prijenos s imovine u pripremi	880	249	1.560	(2.728)	39	-
Reklasifikacija vozila	-	-	(575)	-	-	(575)
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(264)	-	-	-
Stanje na dan 31.12.2024.	5.390	67.210	23.040	3.115	1.187	99.942
ISPRAVAK VRIJEDNOSTI						
Stanje na dan 01.01.2023.	-	38.400	16.144	-	764	55.308
Amortizacija za 2023. godinu	-	2.871	1.612	-	69	4.552
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(731)	-	-	(731)
Stanje na dan 31.12.2023.	-	41.271	17.025	-	833	59.129
Amortizacija za 2024. godinu	-	2.686	1.770	-	65	4.521
Reklasifikacija vozila	-	-	(124)	-	-	(124)
Prodaja ili rashodovanje	-	-	(552)	-	-	((552))
31.12.2024.	-	43.957	18.119	-	898	62.974
NETO KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST						
31.12.2023.	4.510	25.690	5.294	2.551	315	38.360
31.12.2024.	5.390	23.253	4.921	3.115	289	36.968

Najveći dio imovine u pripremi odnosi se na planiranu investiciju u izgradnju novog hotela s četiri zvjezdice u Novigradu. Realizacija ovog projekta planirana je u razdoblju od pet godina.

Također, tijekom godine započet je investicijski ciklus obnove postojećeg kampa Aminess Sirena, koji obuhvaća modernizaciju infrastrukture, podizanje kvalitete smještajnih jedinica te unapređenje dodatnih sadržaja.

4. MATERIJALNA IMOVINA (nastavak)

Društvo je klasificiralo ulaganja u nekretnine koja se odnose na poslovni najam prostora marketa u sklopu kampa Aminess Maravea Camping Resort. Predmetna nekretnina daje se u najam trećim osobama u svrhu ostvarivanja prihoda od zakupa.

Prihodi od najma ostvareni tijekom 2024. i 2023. godine evidentirani su u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru stavke Prihodi od prodaje. Tijekom 2024. godine nije bilo ostvarenih nepredviđenih (varijabilnih) prihoda od zakupa koji bi bili zasebno evidentirani.

Ugovori o najmu sklopljeni su na razdoblje od 1 do 5 godina. U pravilu se obnavljaju po isteku najma uz primjenu tržišnih uvjeta, odnosno provođenjem natječaja na kojem se biraju najpovoljniji ponuđači.

Na dan 31. prosinca 2024. godine, zemljište i zgrade iskazane u iznosu od 27.624 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 31.12.2023. godine do 31.12.2024. godine iskazane su u sljedećem prikazu:

(u tisućama eura)

Imovina s pravom korištenja:	Vozila	Poslovni prostori	Mobilne kućice	Koncesije	Pravo građenja	Turističko zemljište	Ukupno
Nabavna vrijednost							
Stanje na početku prošlog razdoblja	326	983	748	282	-	-	2.339
Nabavke	277	867	-	-	-	-	1.144
Modifikacija ugovora	-	36	-	-	-	-	36
Istek ugovora	(57)	-	(748)	-	-	-	(805)
Stanje na kraju prošlog razdoblja	546	1.886	-	282	-	-	2.714
Stanje na početku tekućeg razdoblja	546	1.886	-	282	-	-	2.714
Nabavke	127	178	-	-	789	15.210	16.304
Modifikacija ugovora	-	31	-	-	-	-	31
Istek ugovora	-	(853)	-	-	-	-	(853)
Prodaja ili rashodovanje	(75)	-	-	-	-	-	(75)
Stanje razdoblja	598	1.242	-	282	789	15.210	18.121
Akumulirana amortizacija							
Stanje na početku prošlog razdoblja	178	780	601	100	-	-	1.659
Trošak za godinu	80	374	81	27	-	-	562
Istek ugovora	(57)	-	(682)	-	-	-	(739)
Stanje na kraju prošlog razdoblja	201	1.154	-	127	-	-	1.482
Stanje na početku tekućeg razdoblja	201	1.154	-	127	-	-	1.482
Trošak za godinu	102	378	-	27	16	331	854
Istek ugovora	-	(853)	-	-	-	-	(853)
Prodaja ili rashodovanje	(54)	-	-	-	-	-	(54)
Stanje na kraju tekućeg razdoblja	249	679	-	154	16	331	1.429
Neto knjigovodstvena vrijednost							
Stanje na dan 31.12.2023.	345	732	-	155	-	-	1.232
Stanje na dan 31.12.2024.	349	563	-	128	773	14.879	16.692

5. NAJMOVI – IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA (NASTAVAK)

Dana 8. veljače 2024. godine, Vlada Republike Hrvatske donijela je dvije uredbe kojima se uređuje zakup turističkog zemljišta (u daljnjem tekstu: Uredbe):

- A) Uredba 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,
- B) Uredba o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu.

Nakon stupanja Uredbi na snagu, Društvo je izvršilo reviziju površina turističkog zemljišta koje koristi te je procijenjeno da se koristi ukupno 70.000 m² zemljišta u zoni hotela te 386.000 m² zemljišta u zoni kampa. S obzirom na računovodstveni tretman najmova kod najmoprimaca, uključujući zakup turističkog zemljišta sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (ZNGZ), Društvo je provelo analizu u skladu s MSFI 16 – Najmovi. U skladu s Uredbama, zakupnine se obračunavaju kao indeksirana jedinična cijena po m², s ograničenjem do najviše 4% ostvarenog prihoda predmetnog objekta u prethodnom razdoblju.

Društvo je provelo detaljnu procjenu svakog pojedinog turističkog objekta:

- A) Za objekte kod kojih se očekuje da prihod neće premašiti prag od 4%, zakupnina se smatra varijabilnim plaćanjem koje nije uključeno u izračun obveze po najmu i priznaje se kao trošak u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti.
- B) Za objekte kod kojih je prihod premašio ili je vjerojatno da će premašiti prag od 4%, zakupnine se tretiraju kao fiksna plaćanja, a indeksirana cijena po m² uključena je u početno mjerenje obveze po najmu.

Na temelju propisanih jediničnih cijena zakupnine te uz primjenu diskontne stope od 5,665%, Društvo je na dan 1. siječnja 2024. godine priznalo početnu vrijednost imovine s pravom korištenja i pripadajuće obveze u iznosu od 15.210 tisuća eura.

Tijekom 2024. godine, Društvo je sklopilo i ugovor o pravu građenja na rok od 25 godina za zemljište u Novigradu. U skladu s MSFI 16, za navedeni ugovor priznato je pravo korištenja imovine u iznosu od 789 tisuća eura.

Troškovi amortizacije prava korištenja imovine uključeni su u stavku Amortizacija u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Trošak kamata na obveze iz najmova iskazan je u stavci Rashodi od kamata.

Kratkoročni najmovi i najmovi male vrijednosti izuzeti su iz računovodstvenog tretmana prema MSFI 16. Ukupni trošak po toj osnovi u 2024. godini iznosio je 68 tisuća eura (u 2023. godini: 61 tisuća eura) i iskazan je u stavci Troškovi zakupnina.

5. NAJMOVI – IMOVINA S PRAVOM KORIŠTENJA (nastavak)

Najmovi iskazani u izvještaju o financijskom položaju su kako slijedi:

<i>(u tisućama eura)</i>	<u>31.12.2024.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Imovina s pravom korištenja:		
Vozila	349	345
Poslovni prostori	563	732
Pravo građenja	773	-
Koncesije	128	155
Turističko zemljište	14.879	-
Ukupno	<u>16.692</u>	<u>1.232</u>

Obveze po najmovima

Kratkoročne	1.013	434
Dugoročne	16.420	769
	<u>17.433</u>	<u>1.203</u>

Dugoročne obveze po najmovima su kako slijede:

<i>(u tisućama eura)</i>	<u>31.12.2024.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Od 1-2 godine	1.170	340
Od 2-5 godina	3.195	138
Više od 5 godina	12.055	291
	<u>16.420</u>	<u>769</u>

Najmovi iskazani u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti su kako slijedi:

<i>(u tisućama eura)</i>	<u>31.12.2024.</u>	<u>31.12.2023.</u>
Amortizacija	854	562
Rashodi od kamata	924	40
Trošak najma vezano uz kratkotrajne najmove	68	56
Trošak najma vezano uz najmove male vrijednosti	2	5
	<u>1.848</u>	<u>663</u>

6. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

Udio vlasništva Društva u povezanim društvima je:

	31.12.2024.		31.12.2023.	
Ulaganja u povezana društva	000 EUR	%	000 EUR	%
HTP Korčula d.d.	19.498	90,07%	19.498	90,07%
HTP Orebić d.d.	8.817	89,25%	8.817	89,25%
Litmus d.o.o.	3.617	100,00%	3.617	100,00%
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	0,64%
Ukupno	43.220		43.220	

	31.12.2024.	31.12.2023.
Ulaganja u dionice	000 EUR	000 EUR
IRTA d.o.o.	5	5
IKB d.d.	224	161
Ukupno	229	166

Dugotrajna potraživanja	31.12.2024.	31.12.2023.
Dugoročni depoziti	1.950	1.550
Dugoročne pozajmice	15.283	3.000
Dugoročna potraživanja	36	2.223
Ukupno	17.269	6.773
SVEUKUPNO	60.718	50.159

Na dan 31. prosinca 2024. godine, ulaganja u vrijednosne papire klasificirana su kao ostala ulaganja, sukladno usvojenim računovodstvenim politikama. Vrijednosni papiri priznati su po fer vrijednosti, određeno prema zadnjoj tržišnoj cijeni na dan bilance.

Zbog promjene fer vrijednosti, izvršen je ispravak vrijednosti financijske imovine u iznosu od 63 tisuće eura, koji je evidentiran unutar revalorizacijskih rezervi u okviru ostale sveobuhvatne dobiti.

Tijekom 2024. godine, dugotrajna potraživanja temeljem prodaje Aminess Standarda prenesena su iz kategorije potraživanja u kategoriju dugoročnih pozajmica, sukladno promjeni ugovornih uvjeta i načina naplate.

Također, Društvo je tijekom 2024. godine odobrilo dugoročnu pozajmicu povezanoj pravnoj osobi, Romana d.o.o., u iznosu od 9,2 milijuna eura. Pozajmica je klasificirana kao financijska imovina na amortiziranom trošku koja dopijeva 30.04.2029.

7. ZALIHE

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Sirovine i materijal	233	210
Trgovačka roba	49	52
Zalihe gotovih proizvoda	95	53
UKUPNO	377	315

8. POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Kratkotrajna potraživanja		
Potraživanja od kupaca	841	677
Potraživanja od povezanih strana	1.456	1.721
Ostala kratkotrajna potraživanja	2.743	1.194
Dane pozajmice	750	750
Ukupno kratkoročna potraživanja	5.790	4.332

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

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024	31.12.2023.
Potraživanja od kupaca u zemlji	2.223	2.440
Potraživanja od kupaca u inozemstvu	185	190
Ispravak vrijednosti potraživanja	(111)	(242)
UKUPNO	2.297	2.388

Starosna struktura potraživanja od kupaca na dan 31. prosinca 2024. godine je sljedeća:

<i>(u tisućama eura)</i>	Bruto iznos potraživanja	Ispravak vrijednosti	Knjigovodstvena vrijednost potraživanja
Nedospjelo	693	-	693
0-180 dana	1.087	-	1.087
181-360 dana	334	-	334
Preko 360 dana	294	(111)	183
UKUPNO	2.408	(111)	2.297

8. POTRAŽIVANJA OD KUPACA I OSTALA POTRAŽIVANJA (nastavak)

Na dan 31. prosinca 2023. godine je sljedeća:

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

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

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Stanje na dan 01. siječnja	242	244
Povećanje	108	-
Isknjižene	(234)	-
Naplata	(5)	(2)
UKUPNO	111	242

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

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024	31.12.2023.
Obračunati prihodi i plaćeni troškovi budućeg razdoblja	1.042	986
Potraživanja za prefakturirane troškove	1.368	-
Potraživanja od države i drugih institucija	206	153
Potraživanja od zaposlenih	1	11
Ostalo	126	44
UKUPNO	2.743	1.194

Na poziciji obračunati prihodi i plaćeni troškovi budućeg razdoblja u ukupnom iznosu od 1.042 tisuća eura iskazana su nedospjela potraživanja s osnove troškova i obračunati prihodi s osnove kamata na kratkoročne pozajmice te prihodi u prijenosu.

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

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Dani zajmovi povezanim poduzećima	750	750
UKUPNO	750	750

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>	31.12.2024	31.12.2023.
Novac na računu	1.793	1.322
Depoziti	-	1.999
Gotovina u blagajni	7	6
UKUPNO	1.800	3.327

10. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL

Temeljni kapital društva Aminess d.d. na dan 31.12.2024. iznosi 24.513.835,80 eura, podijeljen je na 5.423.415 dionica bez nominalne vrijednosti te je u navedenom iznosu upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu.

Struktura dioničara na datum 31.12.2024. godine je u tablici niže:

2024

Prezime i ime/Skraćena tvrtka	Broj dionica	% udjela u temeljnom kapitalu
AGRAM BROKERI D.D. / AUCTOR HOLDING a.s. (28660258159)	3.685.653	67,96%
PAVLETIĆ NENAD	774.336	14,28%
AGRAM BROKERI D.D. / AUCTOR KAPITAL D.O.O. (53129449395)	732.218	13,50%
VLASTITE DIONICE	6.250	0,12%
OSTALI	224.958	4,15%
	5.423.415	100,00%

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

2023.

Prezime i ime/Skraćena tvrtka	Broj dionica	% udjela u temeljnom kapitalu
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
	877.065	100,00

U odnosu na stanje na dan 31. prosinca 2023. godine Društvo je tijekom 2024. godine uspješno provelo postupak povećanja temeljnog kapitala Društva izdavanjem novih dionica uz uplatu uloga u novcu. Temeljni kapital Društva povećan je za iznos 20.549.502,00 eura, a upisano je 4.546.350 eura novih

dionica. Pravo sudjelovanja u povećanju temeljnog kapitala imali su isključivo postojeći dioničari Društva.

Odlukom Glavne Skupštine od 28. lipnja 2024. godine, dobit iz 2023. godine raspoređena je u zadržanu dobit Društva.

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
Stanje na početku prošlog razdoblja	1.798	531	(223)	62	15.654	17.823
Promjene tijekom godine	-	-	-	22	4	26
Stanje na kraju prošlog razdoblja	1.798	531	(223)	84	15.658	17.849
Promjene tijekom godine	-	-	-	32	-	32
Stanje na kraju tekućeg razdoblja	1.798	531	(223)	116	15.658	17.881

Odlukom Glavne Skupštine od 26. lipnja 2024. godine, dobit iz 2023. godine raspoređena je u zadržanu dobit Društva.

12. REZERVIRANJA

<i>(u tisućama eura)</i>	Koncesijska naknada – turističko zemljište	Primanja zaposlenih	Ostala rezerviranja	Ukupno
Stanje na dan 01.01.2023.	1.809	64	6	1.879
Povećanje rezerviranja	2.318	11	6	2.335
Iskorištenje rezerviranja	(801)	-	-	(801)
Stanje na dan 31.12.2023.	3.326	75	12	3.413
Stanje na dan 01.01.2024.	3.326	75	12	3.413
Povećanje rezerviranja	-	9	226	235
Iskorištenje rezerviranja	(1.367)	-	-	(1.367)
Stanje na dan 31.12.2024.	1.959	84	238	2.281
Dugoročni dio	1.959	84	238	2.281

Društvo je na dan 31. prosinca 2024. godine priznalo rezerviranja za:

- jubilarne nagrade i otpremnine zaposlenicima,
- sudske sporove,

12. REZERVIRANJA (NASTAVAK)

- koncesijske naknade za korištenje turističkog zemljišta.

Stupanjem na snagu Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (ZNGZ) dana 2. svibnja 2020. godine, propisana je obveza utvrđivanja i formiranja nekretnina na građevinskom zemljištu koje koriste hoteli i kampovi, a koje je u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne samouprave.

U skladu s tim zakonskim okvirom, Vlada Republike Hrvatske donijela je 8. veljače 2024. godine dvije uredbe kojima se definiraju uvjeti zakupa turističkog zemljišta:

- A) Uredba 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,
- B) Uredba o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu.

Društvo je temeljem Uredbi procijenilo da koristi ukupno 70.000 m² zemljišta u zoni hotela te 386.000 m² zemljišta u zoni kampa. Sukladno navedenom, društvo je obračunalo trošak naknade za razdoblje 2010.-2020.g., te iznose zakupa na razdoblje 2020. -2022. i 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.

Tijekom 2024. godine, temeljem zaprimljenih računa, Društvo je izvršilo djelomičnu uplatu naknade za korištenje zemljišta za razdoblje 2020. – 2023. godine, čime je smanjeno rezerviranje za ukupno 1.376 tisuća 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 1.500,00 eura. 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 2,82% (3,13% 2023.g.) i stopa fluktuacije od 5% za muškarce i žene.

13. POSUDBE

Društvo na dan 31. prosinca 2024. godine ima iskazane kreditne obveze u iznosu od 36.006 tisuća eura.

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024	31.12.2023.
Dugoročne		
Dugoročni krediti banaka	30.557	26.066
	30.557	26.066
Kratkoročne		
Kratkoročni krediti banaka	4.785	5.106
Kratkoročne posudbe	664	20.663
	5.449	25.769
UKUPNO POSUDBE	36.006	51.835

Na dan 31. prosinca 2023. godine, ukupni iznos pozajmica koje je Društvo primilo od povezanog društva Auctor Holding a.s. iznosio je 20.186 tisuća eura. Predmetna pozajmica u cijelosti je otplaćena u svibnju 2024. godine.

Kretanje posudbi u izvještaju o financijskom položaju je sljedeće:

Posudbe (u tisućama eura)	2024.	2023.
Stanje na dan 01. siječnja	51.835	58.285
Zatvaranje obveze za pozajmicu	9.200	-
Otplata posudbi	(4.298)	(5.368)
Konverzija duga u temeljni kapital	(20.550)	-
Trošak kamata	2.288	3.324
Plaćene kamate	(2.518)	(4.406)
Kretanje naknade po posudbama	49	-
Stanje na dan 31.12.	36.006	51.835

Kamatne stope na dugoročne posudbe kreću se u rasponu od 2 - 7,595%.

Dospijeće dugoročnih posudbi je sljedeće:

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024	31.12.2023.
od 1 do 2 godine	4.910	4.389
do 2 do 5 godina	19.786	12.803
Preko 5 godina	5.861	8.874
UKUPNO	30.557	26.066

14. OBVEZE PREMA DOBAVLJAČIMA

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Obveze prema dobavljačima - domaći	804	1.856
Obveze prema dobavljačima - inozemni	1.454	47
UKUPNO	2.258	1.903

15. OSTALE OBVEZE

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Obveze za plaće	1.432	1.930
Obveze za predujmove	1.056	355
Obveze za neiskorištene dane godišnjeg odmora	382	356
Obveze za ostale poreze i doprinose	258	433
Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja	76	150
Ostale obveze	123	69
UKUPNO	3.327	3.293

Na poziciji odgođenog plaćanja troškova iskazane su obveze za radne sate radnika odrađenih u preraspodjeli.

16. PRIHODI OD PRODAJE

I a Prihodi od prodaje po vrstama

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	%	2023.	%
HOTELI	30.011	64%	27.654	63%
KAMPOVI	16.727	36%	16.585	37%
	46.738	100%	44.239	100%

I b Prihodi prema tržištima

<i>(u tisućama kuna)</i>	2024	%	2023.	%
Hrvatska	2.619	5,60%	2.167	4,90%
Međunarodna tržišta				
Njemačka	13.905	29,75%	14.303	32,33%
Austrija	9.645	20,64%	9.187	20,77%
Ostali Europa	9.166	19,61%	8.037	18,17%
Slovenija	7.431	15,90%	6.320	14,29%
Nizozemska	2.161	4,62%	2.588	5,85%
Italija	1.467	3,14%	1.330	3,01%
Ostali	344	0,74%	307	0,69%
Ukupno međunarodna tržišta	44.119	94,40%	42.072	95,10%

17. TRANSAKCIJE S POVEZANIM OSOBAMA

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

stanje 31. prosinca 2024.

(u tisućama kuna)	OBVEZE	POTRAŽIVANJA	PRIHODI	RASHODI
Auctor Holding a.s.	-	-	-	835
Ovisna društva	735	56	245	406
Ostala povezana poduzeća	91	17.668	2.496	3.471

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 povezana poduzeća	(191)	7.610	3.491	1.694

Društvo na dan 31.12.2024. godine ima obvezu prema povezanom društvu Litmus d.o.o. za kratkoročni zajam na iznos od 664 tisuće eura i obveza za kamatu od 2 tisuće eura. Ujedno na dan bilance Društvo ima evidentirano potraživanje za dugoročne pozajmice prema povezanim društvima:

- Romana d.o.o. 9.200 tisuća eura glavnice i 552 tisuće eura obračunate kamate, koje dospijevaju 30.04.2029. godine.
- Nova Camping d.o.o. 2.611 tisuća eura glavnice i 568 tisuća eura obračunate kamate koje dospijevaju 31.12.2030. godine.

S povezanim društvom Sea Heaven Camps and Resort d.o.o. društvo ima evidentirano potraživanje za kratkoročni zajam na 750 tisuća eura i obračunate kamate od 189 tisuća eura koje dospijevaju 31.12.2025. godine.

Tijekom 2024. godine, Društvo je realiziralo sljedeće transakcije s povezanim osobama: Prodaja materijalne imovine ovisnim društvima iznosila je 11 tisuća eura, dok u istom razdoblju nije bilo kupovine materijalne imovine od ovisnih društava (usporedbe radi, u 2023. godini kupljeno je imovine u vrijednosti od 348 tisuća eura).

U 2023. godini, Društvo je ostvarilo prihod od prodaje materijalne i nematerijalne imovine ostalim povezanim društvima u iznosu od 1.948 tisuća eura. Transakcija se odnosila na prodaju branda Aminess Standard, aplikativnog softvera te pripadajuće opreme i infrastrukture, kao dio prodaje sustava vezanog uz navedeni standard.

Ukupne naknade ključnom menadžmentu Društva u 2024. godini iznosile su 1.231 tisuća eura, dok su u 2023. godini iznosile 1.846 tisuća eura.

Ključni menadžment u 2024. godini činio je 13 članova (2023: 14 članova), uključujući članove Uprave i druge izvršne funkcije koje imaju ovlasti za donošenje strateških poslovnih odluka.

Naknade isplaćene članovima Nadzornog odbora za rad u 2024. godini iznosile su 25 tisuća eura (2023: 26 tisuća eura).

18. OSTALI PRIHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Prihodi od izleta i prijevoza	231	218
Prihodi od nadoknade šteta	211	64
Prihodi od odobrenja casa sconta	197	197
Prihodi od najma	172	106
Ostali prihodi	171	192
Prihodi od povrata danih stipendija	87	52
Prihodi od otpisa i usklađenja	70	55
Prihodi dotacija, subvencija itd.	47	44
Prihodi od prodaje imovine	39	1.823
Prihodi od proizvodnje ulja	33	60
UKUPNO	1.258	2.811

19. TROŠKOVI MATERIJALA I USLUGA

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Hrana, piće i ostali potrošni materijal	6.058	5.767
Utrošena voda i energija	2.108	1.958
UKUPNO	8.166	7.725
Troškovi usluga		
<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Usluge održavanja	1.777	1.773
Komunalne usluge	1.509	1.280
Naknada za turističko zemljište	-	1.522
Intelektualne i ostale usluge	4.619	2.934
Usluge pranja i čišćenja	623	651
Usluge promidžbe	638	585
Troškovi zakupnina	68	61
Nabavna vrijednost prodane robe	135	169
Prijevozne i PTT usluge	346	321
Ostali vanjski troškovi – usluge	1.019	747
UKUPNO	10.734	10.043

Ukupan iznos naknada za zakonski propisanu reviziju godišnjih financijskih izvještaja revizorskom društvu za 2023. godinu iznosi 24 tisuće eura (23 tisuću eura u 2023. godini). Ukupan iznos naknada za usluge poreznog savjetovanja s neovisnim poreznim savjetnikom u 2024. godini iznosi 6 tisuća eura (6 tisuća eura 2023. godini).

20. TROŠKOVI ZAPOSLENIH

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Neto plaće	8.076	8.697
Doprinosi iz i na plaću	2.672	2.929
Porez i prirez	607	756
UKUPNO	11.355	12.382

Troškovi osoblja uključuju 1.458 tisuća eura (2022.: 1.608 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 2024. godini iznosio je 424 (2023. 386).

21. AMORTIZACIJA

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Nekretnine, postrojenja, oprema i ostala imovina	4.559	4.590
Nematerijalna imovina	135	142
Imovina s pravom korištenja	854	562
UKUPNO	5.548	5.294

22. OSTALI POSLOVNI RASHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Bankovne usluge, troškovi platnog prometa i provizija	1.555	1.283
Naknada troškova zaposlenima	1.521	1.504
Doprinosi, članarine i dr. davanja	219	219
Premije osiguranja	138	139
Reprezentacija	134	169
Ispravak vrijednosti potraživanja	108	-
Stipendije učenika i studenata	106	115
Službena putovanja	80	95
Porezi koji ne ovise o dohotku	46	47
Kazne, penali i nadoknade štete	33	52
Naknade članovima NO	25	26
Troškovi donacija i sponzorstva	22	60
Ostali rashodi	187	244
UKUPNO	4.174	3.953

23. FINANCIJSKI PRIHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Kamate	1.209	406
Tečajne razlike	-	13
Ostali financijski prihodi	6	5
UKUPNO	1.215	424

24. FINANCIJSKI RASHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Kamate	3.216	3.435
Tečajne razlike	7	8
UKUPNO	3.223	3.443

25. POREZ NA DOBIT

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Tekući porez	1.422	(1.147)
Dobit prije oporezivanja	6.011	4.634
Porez na dobit po zakonskoj stopi	1.082	834
Učinak neoporezivih prihoda	(18)	(24)
Učinak poreznih poticaja	-	-
Učinak porezno nepriznatih rashoda	358	337
Porez na dobit	1.422	1.147
<i>Efektivna porezna stopa</i>	23,66%	24,75%

Društvo je dana 30. travnja 2019. godine, temeljem prijave od 24. srpnja 2018., steklo status nositelja poticajnih mjera za investicije u skladu sa Zakonom o poticanju ulaganja, vezano uz novi investicijski ciklus započeo 2018. godine.

U razdoblju od 2019. do 2023. godine, Društvo nije koristilo poreznu olakšicu, iako ima zakonsko pravo na umanjene obveze poreza na dobit temeljem ostvarivanja uvjeta za poticajne mjere.

Na temelju dodijeljenog statusa, Društvo nije proknjižilo odgođenu poreznu imovinu, ne procjenjuje potencijalnu mogućnost iskorištenja poreznih pogodnosti u ukupnom iznosu od 7,4 milijuna eura. Odluka o neknjiženju temeljila se na procjeni nesigurnosti vezane uz ostvarivost uvjeta unutar zadanih rokova.

Sukladno izmjenama i dopunama Zakona o poticanju ulaganja (NN 20/25), Društvo je podnijelo zahtjev za produljenje razdoblja realizacije investicijskog projekta, s ciljem umanjivanja rizika potencijalnog povrata već iskorištenih potpora u iznosu od 345 tisuća eura. Produženje roka odnosi se isključivo na kriterij otvaranja i očuvanja radnih mjesta, kao ključni uvjet za zadržavanje prava na potporu. Rokovi za realizaciju projekta su istekli te 2024. godina je posljednja godina izvještavanja za realizirani dio investicije.

Društvo uz prijavu poreza na dobit za 2024. godinu podnosi godišnje izvješće o korištenju poticajnih mjera, sukladno važećim zakonskim i podzakonskim propisima.

26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM

Društvo je u okviru svog redovnog poslovanja izloženo raznim financijskim rizicima, uključujući tržišni rizik (koji uključuje valutni rizik, kamatni rizik povezan s novčanim tokom i fer vrijednošću, te cjenovni rizik), kreditni rizik, te rizik likvidnosti.

Cjelokupno upravljanje financijskim rizicima u nadležnosti je Uprave Društva i izvršnog menadžmenta, koji su odgovorni za razvoj, implementaciju i nadzor politika upravljanja rizicima. Financijski instrumenti Društva na dan izvješća su sljedeći:

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2024.	31.12.2023.
Dugoročna potraživanja i depoziti	17.269	6.773
Potraživanja od kupaca	2.297	2.388
Ostala potraživanja	2.743	1.194
Dani zajmovi	750	750
Novac i novčani ekvivalenti	1.800	3.327
UKUPNO	24.859	14.432
Financijske obveze - kategorija:		
Posudbe	36.006	51.835
Obveze po najmovima	17.433	1.203
Obveze prema dobavljačima	2.258	1.903
Ostale obveze	3.327	3.293
UKUPNO	59.024	58.234

Rizici

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

Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja rizik da druga ugovorna strana neće ispuniti svoje financijske obveze, što može dovesti do financijskog gubitka za Društvo. Društvo je izloženo kreditnom riziku iz:

- operativnih aktivnosti, putem potraživanja od kupaca, te
- financijskih aktivnosti, uključujući dani zajmovi povezanim društvima i depozite kod financijskih institucija.

Upravljanje kreditnim rizikom temelji se na internoj politici koja uključuje:

- procjenu kreditne sposobnosti kupaca,
- definiranje pojedinačnih kreditnih limita,
- redovito praćenje stanja i starosti potraživanja.

Za 2024. godinu, očekivani kreditni gubici nisu procijenjeni kao značajni.

26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Tijekom 2024. godine Društvo je dalo zajmove povezanim društvima:

1. Nova Camping d.o.o., Poveljana – društvo je nositelj strateškog investicijskog projekta Republike Hrvatske temeljem Sporazuma o pripremi i provedbi strateškog projekta – Autokamp „Punta Nova – Eko kamp nove generacije“, sklopljenog 15. ožujka 2017. godine. Kamp je otvoren krajem travnja 2024. godine. Vrijednost imovine značajno nadmašuje obveze društva, a procjena je da će se sve obveze uredno podmirivati iz operativnog poslovanja.
2. Romana d.o.o., vlasnik hotela Aminess Khalani u Makarskoj (hotel s pet zvjezdica). Vrijednost imovine hotela također značajno nadmašuje ukupne obveze te će iz operativnog poslovanja društvo moći vratiti sve svoje obveze.

Oba zajma procijenjena su kao niska kreditna rizičnost, uzimajući u obzir bonitet imovine, prirodu poslovanja i strateški značaj ulaganja.

Kreditni rizik (nastavak)

Maksimalna izloženost kreditnom riziku na datum izvještavanja:

<i>(u tisućama eura)</i>	2024.	2023.
Kreditni i potraživanja		
Dugoročna potraživanja i depoziti	17.269	6.773
Potraživanja od kupaca	2.297	2.388
Dani zajmovi	750	750
Novac i novčani ekvivalenti	1.800	3.327
UKUPNO	22.116	13.238

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
2024.						
Nedospjela i neispravljena	17.269	693	1.800	750	-	20.512
Dospjela, ali neispravljena		1.604	-	-	-	1.604
Dospjela i ispravljena		111	-	-	-	111
Ispravak vrijednosti		(111)	-	-	-	(111)
Ukupno	17.269	2.297	1.800	750	-	22.116
2023.						
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)
Ukupno	6.773	2.388	3.327	750	-	13.238

26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Kamatni rizik

Društvo je izloženo kamatnom riziku novčanog toka, koji proizlazi iz financijskih obveza po osnovi zaduženja s promjenjivim kamatnim stopama. Posudbe odobrene po promjenjivim kamatama ugovorene su uz referencu na tromjesečni EURIBOR, dok je dio obveza ugovoren uz fiksnu kamatnu stopu, čime se djelomično ublažava izloženost promjenama kamatnih stopa.

Na dan 31. prosinca 2024. godine, iznos zaduženja po osnovi kredita s promjenjivom kamatnom stopom iznosio je 24.488 tisuća eura (2023: 16.170 tisuća eura).

U cilju analize osjetljivosti, Društvo je simuliralo promjenu kamatne stope za $\pm 0,5$ postotnih bodova, uz pretpostavku nepromijenjenosti svih ostalih varijabli. Rezultati pokazuju da bi:

- povećanje kamatne stope za 0,5 p.p. smanjilo neto dobit za 122 tisuće eura, dok bi
- smanjenje kamatne stope za 0,5 p.p. povećalo neto dobit za isti iznos.

Za 2023. godinu, učinak iste promjene iznosio je ± 81 tisuću eura.

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 obuhvaća osiguravanje dostatne količine novčanih sredstava, dostupnost financijskih sredstava kroz kreditne linije te sposobnost Društva da pravovremeno podmiri sve svoje dospjele obveze.

Cilj Društva je zadržati visoku financijsku fleksibilnost, čime se omogućuje dostupnost ugovorenih kreditnih linija prema potrebi. Uprava Društva dnevno prati stanje raspoloživih sredstava i dospjelih obveza putem operativnih izvješća o likvidnosti.

Tijekom 2020. godine, Društvo je primilo zajam od povezanog društva Auctor Holding a.s., u svrhu financiranja preuzimanja većinskog udjela u društvu Dalmacija Hoteli d.o.o., čime je posredno preuzeto vlasništvo i nad društvima HTP Korčula d.d. i HTP Orebić d.d.. U svibnju 2024. godine, Društvo je u cijelosti vratilo predmetni zajam Auctor Holdingu, čime je dodatno ojačana bilanca i omogućeno prostor za financiranje budućih kapitalnih ulaganja.

Na temelju raspoloživih sredstava, stabilne operativne novčane pozicije i dostupnih kreditnih linija, Uprava Društva smatra da ne postoje značajni likvidnosni rizici koji bi utjecali na sposobnost nastavka poslovanja po načelu vremenski neograničenog poslovanja (going concern).

U nastavku je prikazan pregled financijske imovine i obveza Društva na dan bilance, razvrstan prema ugovorenim dospijecima. Prikazani iznosi odnose se na ugovorene nediskontirane novčane tokove.

na dan 31. prosinca 2024.g.

<i>(u tisućama eura)</i>	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	377	377	377			
Ostala potraživanja	2.743	2.743	2.743	-	-	-
Potraživanja od kupaca	2.297	2.297	2.297	-	-	-
Ukupno	5.417	5.417	5.417	-	-	-
<i>Kamatonosna imovina</i>						
Novac i novčani ekvivalenti	1.800	1.800	1.800	-	-	-
Dani zajmovi	750	750	750	-	-	-
Dugoročna potraživanja i depoziti	17.269	17.269	-	-	-	17.269
Ukupno	19.819	19.819	2.550	-	-	17.269
	25.236	25.236	7.967	-	-	17.269

26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Rizik likvidnosti (nastavak)

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	-	-	-
Ukupno	3.897	3.897	3.897	-	-	-
<i>Kamatonosna imovina</i>						
Novac i novčani ekvivalenti	3.327	3.327	3.327	-	-	-
Dani zajmovi	750	750	750	-	-	-
Dugoročna potraživanja i depoziti	6.773	6.773	247	494	-	6.032
Ukupno	10.850	10.850	4.324	494	-	6.032
	14.747	14.747	8.221	494	-	6.032

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 2024.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	3.327	3.327	3.327	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	2.258	2.258	2.258	-	-	-
Ukupno	5.585	5.585	5.585	-	-	-
<i>Kamatonosne obveze</i>						
Obveze po kreditima	36.006	40.118	5.449	6.190	22.200	6.279
Obveze za najmove	17.433	44.081	1.013	1.280	3.341	38.447
Ukupno	53.439	84.199	6.462	7.470	25.541	44.726
	58.024	89.784	12.047	7.470	25.541	44.726

26. UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZIKOM (nastavak)

Rizik likvidnosti (nastavak)

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
Obveze koje ne nose kamatu						
Ostale obveze	3.293	3.293	3.293	-	-	-
Obveze prema dobavljačima	1.903	1.903	1.903	-	-	-
Ukupno	5.196	5.196	5.196	-	-	-
Kamatonosne obveze						
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
Ukupno	53.038	56.647	26.743	5.627	14.642	9.635
	58.234	61.843	31.939	5.627	14.642	9.635

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

Računovodstvene procjene i pretpostavke kontinuirano se vrednuju i temelje se na povijesnom iskustvu, kao i na ostalim čimbenicima, uključujući razumna očekivanja budućih događaja pod postojećim okolnostima.

Računovodstvene procjene, po svojoj prirodi, rijetko u potpunosti odgovaraju stvarnim ishodima. U nastavku se navode ključne procjene i pretpostavke koje mogu uzrokovati značajne prilagodbe knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza tijekom sljedeće financijske godine:

B) Procjena korisnog vijeka uporabe i umanjenja vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme

Korištenjem dugotrajne materijalne imovine, Društvo postupno troši ekonomske koristi sadržane u toj imovini, koje se dodatno smanjuju pod utjecajem ekonomskog i tehnološkog starenja. Pri procjeni korisnog vijeka uporabe, osim fizičkog korištenja, Društvo uzima u obzir trendove i promjene na turističkom tržištu, razvoj novih tehnologija u hotelskoj industriji i potrebu za sve učestalijim ulaganjima radi održavanja konkurentnosti.

Korisni vijek uporabe imovine redovito se preispituje, posebno za novogradnje i značajne rekonstrukcije. Na temelju dosadašnjeg korištenja kapaciteta, buduće očekivane uporabe i tržišne prakse, utvrđeno je sljedeće:

- za novoizgrađene hotele, korisni vijek uporabe građevinskih elemenata procijenjen je na 20 godina,
- za hotel koji se koristi za smještaj zaposlenika, korisni vijek uporabe procijenjen je na 40 godina.

Na svaki datum izvještavanja, Društvo ispituje postoje li naznake umanjenja vrijednosti nefinancijske imovine. Ako su takve naznake prisutne, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine, kako bi se utvrdilo postoji li potreba za priznavanjem gubitaka uslijed umanjenja. Za potrebe procjene umanjenja, imovina se alocira na jedinice koje generiraju novčane tokove (CGU). Procjena umanjenja temelji se na multiplikatoru koji stavlja u omjer:

- neto knjigovodstvenu vrijednost imovine (ili CGU) i
- ostvarenu operativnu dobit tog segmenta.

Na temelju ovog omjera, Društvo procjenjuje postojanje objektivnih pokazatelja potrebe za priznavanjem umanjenja vrijednosti.

27. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (nastavak)

U slučajevima kada multiplikator neto knjigovodstvene vrijednosti i operativne dobiti segmenta premašuje prethodno definirane referentne granice, Uprava pristupa utvrđivanju nadoknadive vrijednosti imovine. Nadoknadiva vrijednost utvrđuje se kao viša između: fer vrijednosti umanjene za troškove prodaje i vrijednosti u uporabi.

Prilikom određivanja nadoknadive vrijednosti, Uprava uzima u obzir pokazatelje specifične za poslovanje, uključujući:

- popunjenost objekata,
- prihod po smještajnoj jedinici,
- tržišne trendove i lokalnu konkurenciju.

Fer vrijednost umanjena za troškove prodaje utvrđuje se primjenom metode tržišnog pristupa, koja koristi tržišne cijene i druge relevantne informacije iz nedavnih transakcija sličnom vrstom imovine. Ova procjena temelji se na dostupnim podacima o usporedivim objektima u turističkom sektoru, uz prilagodbu za specifične karakteristike imovine Društva.

C) Vlasništvo nad zemljištem i pravni sporovi

Uslijed povijesnog procesa pretvorbe i privatizacije, koji je uključivao prijelaz iz društvenog u privatno vlasništvo, dio nekretnina koje Društvo koristi bio je uključen u temeljni kapital, dok dio nije bio procijenjen niti evidentiran. Zbog toga i dalje postoje određene nejasnoće u vezi s vlasništvom dijela zemljišta u sastavu turističkih objekata, kao što je slučaj i kod ostalih turističkih društava u Hrvatskoj.

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

ZNGZ propisuje obvezu utvrđivanja vlasništva nad zemljištem na kojem su izgrađeni:

- kampovi,
- hoteli,
- turistička naselja i
- ostale građevine,

pri čemu se zemljište dijeli na:

- procijenjene dijelove koji postaju predmet prava vlasništva Društva, i
- neprocijenjene dijelove, koji ostaju u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne samouprave, a za koje se sklapa ugovor o zakupu na rok od 50 godina.

27. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE (NASTAVAK)

Do sklapanja ugovora o zakupu, zakupnina se plaća prema modelu privremenog obračuna: za površine na koje se ranije obračunavala koncesijska naknada prema ZOTZ-u, u visini 50% iznosa prethodne naknade, sve do donošenja konačnih rješenja o imovinsko-pravnom statusu. Do kraja 2022. godine, odgovarajuće uredbe o jediničnim cijenama zakupnine nisu bile donesene, pa je Društvo sukladno procjeni iznos troška zakupnine rezerviralo u financijskim izvještajima. Dana 8. veljače 2024. godine, Vlada Republike Hrvatske donijela je dvije uredbe:

- A) Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu je izgrađen hotel i turističko naselje, i
- B) Uredbu o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za turističko zemljište u kampu,

kojima se uređuje:

- način izračuna zakupnine,
- ostale naknade te
- obvezni sadržaj ugovora o zakupu.

Na temelju donesenih Uredbi, Društvo je u 2023. godini izvršilo procjenu korištenih površina, utvrdivši kako će nastaviti koristiti ukupno 70.000 m² zemljišta u zoni hotela te 386.000 m² u zoni kampa. Sukladno tome, Društvo je iskazalo trošak zakupnine za 2024. godinu prema novim parametrima propisanim Uredbama.

Dana 18. ožujka 2024. godine, Grad Novigrad – Cittanova donio je odluku kojom je utvrđen iznos i način plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Grada. Tom odlukom utvrđena je jedinična cijena zakupnine od 3,0 EUR/m² za preostalo turističko zemljište koje koriste Aminess Maestral Hotel i Aminess Laguna Hotel u Novigradu.

S druge strane, Općina Orebić do dana predaje ovog financijskog izvještaja nije donijela odgovarajuću odluku o zakupnini za turističko zemljište na kojem je izgrađen Aminess Grand Azur Hotel. Stoga je za potrebe financijskog izvještavanja primijenjena prijelazna jedinična cijena zakupnine od 1,7 EUR/m², sukladno odredbama važećih uredbi za privremeno razdoblje.

Tijekom 2024. godine, Društvo je u skladu sa zahtjevima MSFI 16 – *Najmovi*, provelo procjenu kriterija za priznavanje najma na temelju navedenih lokalnih odluka i Uredbi Vlade Republike Hrvatske. Na osnovu te procjene, priznato je pravo korištenja imovine te obveza po osnovi najma, za predmetno zemljište.

28. POTENCIJALNE OBVEZE

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

Društvo temeljem sklopljenih ugovora za kapitalna ulaganja na dan 31.12.2024. godine ima 4.199 eura preuzetih obaveza.

29. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAVANJA

Nakon datuma bilance, Društvo je provelo sljedeće ključne događaje:

Tijekom 2024. godine Društvo je započelo postupak pripajanja društava HTP Korčula d.d. i HTP Orebić d.d., koji su u njegovom većinskom vlasništvu. Nadzorni odbori svih uključenih društava usuglasili su se s planiranim korakom te su dali suglasnost upravama za sklapanje ugovora o pripajanju.

S obzirom na očekivani rok potpisa ugovora tijekom lipnja 2025. godine te uobičajeno trajanje daljnjih koraka – uključujući imenovanje revizora, izradu izvještaja, sazivanje skupština te upis pripajanja u sudski registar, predviđa se da će pripajanje biti formalno dovršeno i upisano najranije krajem kolovoza 2025. godine. Ova transakcija dio je strategije daljnje integracije i konsolidacije unutar Aminess Grupe, s ciljem povećanja operativne učinkovitosti i pojednostavljenja korporativne strukture.

U ožujku 2025. godine, Društvo je sklopilo ugovor o zajmu sa J&T bank a.s u iznosu od 2,0 milijuna eura. Društvo je ukupan iznos sredstava plasiralo društvu Tramontana Volosko d.o.o., Opatija, radi dovršetka investicije u objekt Tramontana Residences i djelomične otplate postojećih obveza. Po završetku projekta, predviđeno je da Aminess Grupa preuzme upravljanje objektom. Sredstva za financiranje osigurana su putem kratkoročnog bankovnog kredita.