

HOTELI NJIVICE d.o.o.
za ugostiteljstvo i turizam, Njivice

GODIŠNJE IZVJEŠĆE
ZA 2022. GODINU

SADRŽAJ

	Strana
Izvešće posloводства	1 - 5
Izjava o odgovornosti Uprave Društva	6
Izvešće neovisnog revizora vlasnicima društva Hoteli Njivice d.o.o.	7 - 9
Račun dobiti i gubitka	10
Bilanca	11 - 12
Izveštaj o promjenama kapitala	13
Izveštaj o novčanom toku	14
Bilješke uz financijske izvještaje	15 - 29

1. UVOD

HOTELI NJIVICE d.o.o. jedna je od vodećih turističkih kompanija na otoku Krku koja se bavi pružanjem turističkog smještaja i usluga kroz dva hotela kategorizacije tri zvjezdice, kamp površine 14 hektara, vile u sklopu naselja Gaia Green Villas te četiri ugostiteljska objekta s ponudom hrane i/ili pića.

Društvo od 2020. godine posluje pod krovnim brandom "Aminess Hotels & Campsites" (skraćeno „Aminess“), uz slogan „lasting relations“ – veze koje traju.

Društvo trenutno raspolaže s 1.345 smještajne jedinice raspoređene prema objektima kako slijedi:

- Magal Hotel by Aminess – 375 soba,
- Veya Hotel by Aminess – 224 sobe,
- Aminess Atea Kamp – 666 parcela,
- Aminess Gaia Green Villas – 80 vila

Društvo nema podružnica.

Tijekom 2022. godine nije bilo otkupa vlastitih udjela.

2. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Hoteli Njivice d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću registrirano kod Trgovačkog suda u Rijeci, MBS 040294403, s temeljnim kapitalom u iznosu 83.418.200,00 kuna. Sjedište Društva nalazi se u Njivicama, Primorska cesta 30.

Temeljna djelatnost društva prema Obavijesti o razvrstavanju subjekta prema NKD-u 2007. g. je pružanje turističkih usluga, pod šifrom djelatnosti 5510 - Hoteli i sličan smještaj. Društvo se bavi pružanjem usluga smještaja u turizmu, pripremanja hrane i pružanja usluga prehrane, pripremanjem i usluživanjem pića i napitaka, te pružanja ostalih turističkih usluga.

Društvo svoj kontinuirani rast temelji na strategiji kontinuiranog poboljšanja kvalitete usluga i proizvoda, proširenju ponude te na investicijama u postojeće i nove kapacitete.

Društvo je svjesno svog tržišnog potencijala koji proizlazi iz izvrsnog geografskog položaja otoka Krka, koji je kao europski otok najbliži najznačajnijim i najvećim emitivnim tržištima, te posjeduje visok stupanj kvalitete prometne infrastrukture. Međutim, kako bi se ti potencijali u potpunosti mogli iskoristiti, Društvo je jasno definiralo strategiju razvoja koja uključuje nužna daljnja ulaganja u poboljšanje standarda i kvalitete vlastitih proizvoda i usluga. Glavni fokus u daljnjem razvoju poslovanja čine zaposlenici, te će Društvo nastaviti s ulaganjima u edukaciju i razvoj zaposlenika s ciljem podizanja njihovog zadovoljstva i osjećaja pripadnosti Društvu.

**IZVJEŠĆE
POSLOVODSTVA 2022. (nastavak)**

3. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI TIJEKOM 2022. GODINE

Promjena vlasništva kroz ulazak Aminess d.d. u vlasničku strukturu društva posredno kroz Sea Heaven Camps & Resorts d.o.o.

Tijekom ožujka 2022. godine došlo je posredno do promjene vlasničke strukture na način da je povezano društvo Aminess d.d. je steklo 55% udjela u društvu SEA HAVEN CAMPS & RESORTS d.o.o.

Nakon ove akvizicije, društvo Aminess d.d., posredno kroz SEA HAVEN CAMPS & RESORTS d.o.o. te Marbera Holding a.s. drži 31,40% udjela u Društvu.

Cilj ove akvizicije, nakon opreativnog je i formalno pravno povezivanje Aminess d.d. sa Hotelima Njivice d.o.o.

Naplata dugoročnog potraživanja prema Dubrovački Zalasci Sunca d.o.o.

Jednako tako, kao dio gore opisane transakcije, društvo je naplatilo cjelokupan iznos dugoročnog zajma danog društvu Dubrovački Zalasci Sunca te time značajno poboljšalo svoju likvidonosnu poziciju.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA 2022. (nastavak)

4. REZULTATI POSLOVANJA 2022. godine

Tijekom 2022. g. Društvo je ostvarilo ukupno 135,7 milijuna kuna poslovnih prihoda što predstavlja rast od oko 56% u odnosu na 2021. godinu kada je društvo ostvarilo 86,3 milijuna kuna poslovnih prihoda.

Tijekom 2022. godine ostvareno je 440.740 noćenja što predstavlja rast od cca 43% u odnosu na 2021. godinu. Društvo je i s brojem noćenja i sa ostvarenim rastom prihoda dostiglo i prestiglo 2019. godinu.

Razlika od 32% u prihodima iz 2019.godine ostvaren je uz rast noćenja od 2.3% iz čega je razvidno povećanje prosječne cijene i optimizacija kanala prodaje.

Ključni pokazatelji poslovanja:

Ključni pokazatelji poslovanja				
u HRK	2019.	2020.	2021.	2022.
Prihodi	102	47.5	86.3	135.7
GOP	40.9	16.2	38.8	57.3
marža	40,10%	34,10%	44,90%	42,30%
EBITDA	39.4	15.3	37.5	56.1
marža	38,60%	32,20%	43,50%	41,34%
Broj noćenja	430.506	158.766	308.188	440.740
ABR u kunama	410	683	562	622

Društvo je u 2022. ostvarilo EBITDA od 56,1 milijuna kuna koja je 42,3% bolja od EBITDA ostvarene u 2019. godini.

Poslovanje tijekom 2022. godine obilježeno je pojavom dvoznamenkaste stope inflacije koja je dovela do rasta troškova poslovanja kroz povećanje cijene energenata, te hrane i pića, te usluga. Bez obzira na navedeno, Društvo je uspjelo kompenzirati negativne učinke inflacije te je ostvarilo rast profitabilnosti.

Ukupno, neto dobit u promatranom razdoblju iznosila je 22,5 milijuna kuna, dok je u istom razdoblju prethodne godine ostvarena neto dobit od 8,2 milijuna kuna.

Kapitalna ulaganja

Tijekom 2022. godine kapitalna ulaganja Društva se u najvećoj mjeri odnose na pripremu za sezone u objektima Društva.

5. IZLOŽENOST RIZICIMA

Društvo ne koristi izvedene financijske instrumente. Politika upravljanja rizicima koji su povezani s kratkoročnim financiranjem kupaca, upravljanje novčanim sredstvima, kreditima i obvezama može se sažeti u sljedeće:

VALUTNI RIZIK

Valutni rizik je rizik da će se vrijednosti financijskih instrumenata promijeniti uslijed promjene tečaja. Društvo je još tijekom 2022. godine najviše izloženo promjenama vrijednosti EUR, jer je značajan dio potraživanja i inozemnih prihoda iskazan u ovoj valuti. Također su obveze za kredite s valutnim klauzulama (u EUR-ima), što također Društvo izlaže valutnom riziku. Upravljanje ovim rizikom svodi se na, koliko je to moguće, usklađivanje priljeva u EUR-ima s odljevima u ovoj valuti.

Ulaskom u EUR zonu valutni rizik Društva značajno pada.

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 nije izloženo ovom riziku s obzirom da se značajan dio prihoda ostvaruje uplatom predujmova odnosno po dolasku gostiju. Rezerviranja sumnjivih potraživanja procjenjuju se redovno.

RIZIK LIKVIDNOSTI

Rizik likvidnosti, koji se također naziva rizikom financiranja, je rizik suočavanja Društva s teškoćama u pribavljanju sredstava za podmirenje obveza po financijskim instrumentima.

TRŽIŠNI (CJENOVNI) RIZIK

Tržišni rizik je rizik od gubitka zbog promjena cijena robe, valuta i financijskih instrumenata ili promjena kamatnih stopa.

IZVJEŠĆE
POSLOVODSTVA 2022. (nastavak)

6. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Refinanciranje duga Društva

Nakon datuma bilance, tijekom ožujka došlo je do cjelokupnog refinanciranja financijskog duga društva na način da je Erste & Steiermärkische Bank d.d refinancirao ukupan dug prema J&T banci po povoljnijim uvjetima što je dodatno osnažilo likvidonosnu poziciju Društva u smislu budućeg investicijskog ciklusa.

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić

Član Uprave:

Dino Hrelja

Član Uprave:
Ivica Sulje

Hotel Njivice d.o.o.
Primorska cesta 30
51512 Njivice
OIB: 88096345395

IZJAVA O ODGOVORNOSTI UPRAVE DRUŠTVA

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

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

Uprava je odgovorna za pripremu i sadržaj Izvješća posloводства u skladu sa člankom 21. Zakona o računovodstvu.

Ovi financijski izvještaji i Izvješće posloводства su odobreni od strane Uprave te su dolje potpisani kako bi to potvrdili.

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić



Član Uprave:

Ivica Sulje


Hoteli Njivice d.o.o.
Primorska cesta 30
51512 Njivice
OIB: 66196345386

Član Uprave:

Dino Hrelja



28. lipnja 2023.
Primorska cesta 30
51 512 Njivice
Hrvatska



Izvešće neovisnog revizora članovima društva Hoteli Njivice d.o.o.

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Hoteli Njivice d.o.o. („Društvo”), koji obuhvaćaju bilancu na dan 31. prosinca 2022. godine, račun dobiti i gubitka, izvještaj o novčanom toku te izvještaj o promjenama u kapitalu za tada završenu godinu, kao i bilješke koje sadrže sažetak značajnih računovodstvenih politika i ostala pojašnjenja (u nastavku „financijski izvještaji”).

Prema našem mišljenju, osim učinaka pitanja navedenih u *Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom*, priloženi financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2022., njegovu financijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu, u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja („HSFI”).

Osnova za izražavanje mišljenja s rezervom

Ostala potraživanja, prikazana u bilješki 10, na dan 31. prosinca 2022. godine uključuju 2.307 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 2.856 tisuća kuna) potraživanja od prijašnjeg povezanog društva. Prema našem mišljenju, navedena potraživanja nisu bila nadoknadiva ni na koji od navedenih datuma (umanjenje vrijednosti nastupilo je prije 1. siječnja 2021.) te je sukladno HSFI 11 *Potraživanja*, Društvo trebalo iskazati umanjene vrijednosti u cjelokupnom iznosu knjigovodstvene vrijednosti navedenih potraživanja na oba datuma. U tom bi slučaju, na dan 31. prosinca 2022. potraživanja i zadržana dobit bi bili manji za 2.307 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: *potraživanja i zadržana dobit bili bi manji za 2.856 tisuća kuna*). Naše mišljenje na financijske izvještaje za usporednu godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine također je bilo modificirano po istoj osnovi.

Kao što je navedeno u bilješki 23 *Izvanbilančni zapisi*, na dan 31. prosinca 2022. godine Društvo je sudužnik prijašnjem povezanom društvu za iznos od 6.375 tisuća kuna (31. prosinca 2021.: 6.638 tisuća kuna). S obzirom da je prijašnje povezano društvo u postupku predstečajne nagodbe, prema našem mišljenju postoji mogućnost daljnje aktivacije sudužništva. Uprava nije provela procjenu niti priznala povezanu rezervaciju na dan 31. prosinca 2022. godine, odnosno 31. prosinca 2021. godine, što je u suprotnosti s HSFI 13 *Obveze*. Nije nam bilo praktično odrediti u kojoj su mjeri financijski izvještaji pogrešno prikazani kao rezultat ovog pitanja, uključujući potrebne usklade vezano uz navedene iznose obveza po sudužništvima te zadržanoj dobiti na dan 31. prosinca 2022. i 31. prosinca 2021., kao ni na financijskim troškovima i neto dobiti za godine koje su tada završile. Naše mišljenje na usporedne financijske izvještaje za godinu koja je završila 31. prosinca 2021. godine je također bilo modificirano po istoj osnovi.

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima. Naše odgovornosti, u skladu s tim standardima, detaljnije su opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku *Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja*. Neovisni smo od Društva u skladu s kodeksom etike za profesionalne računovođe primjenjivim u Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s navedenim zahtjevima. Uvjereni smo da su nam pribavljeni revizijski dokazi dostatni i primjereni te da čine odgovarajuću osnovu za potrebe izražavanja našeg mišljenja s rezervom.



Izvešće neovisnog revizora članovima društva Hoteli Njivice d.o.o. (nastavak)

Ostale informacije

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Ostale informacije uključuju Izvešće posloводства koje je sastavni dio Godišnjeg izvješća Društva, ali ne uključuju financijske izvještaje niti naše izvješće o reviziji financijskih izvještaja.

Naše mišljenje na financijske izvještaje ne odnosi se na ostale informacije te ne izražavamo uvjerenje bilo koje vrste na ostale informacije, osim ako to nije izričito navedeno u našem izvješću.

U vezi s našom revizijom financijskih izvještaja, odgovornost nam je pročitati ostale informacije te pri tome razmotriti jesu li ostale informacije značajno nekonzistentne s financijskim izvještajima ili saznanjima koja smo prikupili tijekom revizije, kao i čine li se, na neki drugi način, značajno pogrešno iskazane.

Vezano za Izvešće posloводства, također smo proveli procedure koje su zahtijevane hrvatskim Zakonom o računovodstvu („Zakon o računovodstvu“). Ove procedure uključuju razmatranje je li Izvešće posloводства pripremljeno u skladu s člancima 21. Zakona o računovodstvu.

Na osnovi procedura čije je provođenje zahtijevano kao dio naše revizije financijskih izvještaja te gore navedenih procedura, prema našem mišljenju:

- Informacije sadržane u Izvešću posloводства za financijsku godinu za koji su pripremljeni financijski izvještaji, konzistentne su, u svim značajnim odrednicama, s financijskim izvještajima;
- Izvešće posloводства pripremljeno je, u svim značajnim odrednicama, u skladu s člankom 21. Zakona o računovodstvu;

Nadalje, uzevši u obzir poznavanje i razumijevanje Društva te okružja u kojem ono posluje, a koje smo stekli tijekom naše revizije, dužnost nam je izvijestiti jesmo li identificirali značajno pogrešne iskaze u Izvešću posloводства. Izuzev iskaza ostalih informacija koji se odnose na stavke kod kojih su utvrđena odstupanja od HFSI-jeva opisanih u Osnovi za izražavanje mišljenja s rezervom, u vezi s tim nemamo ništa za izvijestiti.

Odgovornosti Uprave i onih koji su zaduženi za nadzor za financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje financijskih izvještaja, koji daju istinit i fer prikaz financijskih izvještaja u skladu s HFSI-jevima te za one interne kontrole za koje Uprava odredi da su potrebne, kako bi se omogućilo sastavljanje financijskih izvještaja, 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 te objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim u onim slučajevima kada Uprava namjerava likvidirati Društvo, prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Oni koji su zaduženi za nadzor, odgovorni su za nadziranje procesa financijskog izvještavanja, uspostavljenog od strane Društva.



Izvešće neovisnog revizora članovima društva Hoteli Njivice d.o.o. (nastavak)

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši su ciljevi steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji, kao cjelina, bez značajno pogrešnog iskaza uslijed prijevare ili pogreške te izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima uvijek otkriti postojanje značajno pogrešnih iskaza. Pogrešni iskazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške, a smatraju se značajnim, ako se razumno može očekivati da bi, pojedinačno ili zbrojeni s drugim pogrešnim iskazima, utjecali na ekonomske odluke korisnika financijskih izvještaja, donesene na osnovi ovih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima, donosimo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- prepoznajemo i procjenjujemo rizike značajno pogrešnog iskaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške; oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao odgovor na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni kako bi osigurali osnovu za donošenje našeg mišljenja. Rizik neotkrivanja značajno pogrešnog iskaza nastalog uslijed prijevare, veći je od rizika neotkrivanja onog nastalog uslijed pogreške, budući da prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje 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 u svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva.
- ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava od strane Uprave.
- donosimo zaključak o primjerenosti korištenja pretpostavke vremenske neograničenosti poslovanja od strane Uprave te, 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. Ukoliko zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci temelje se na revizijskim dokazima pribavljenim do datuma izdavanja našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.
- ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj financijskih izvještaja, uključujući i objave, te razmatramo odražavaju li financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kako bi se postigla fer prezentacija.

Komuniciramo s onima koji su zaduženi za nadzor u vezi s, između ostalog, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i one u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama, koji su otkriveni tijekom naše revizije.

KPMG Croatia d.o.o.

KPMG Croatia d.o.o. za reviziju
Hrvatski ovlaštene revizori
Eurotower
Ivana Lučića 2a
10000 Zagreb
Hrvatska

KPMG Croatia
d.o.o. za reviziju
Eurotower, 17. kat
Ivana Lučića 2a, 10000 Zagreb
3

28. lipnja 2023.

Tony Ilijanić
Direktor, Hrvatski ovlaštene revizor

**RAČUN DOBITI I GUBITKA
ZA 2022. GODINU**

(u tisućama kuna)

	Bilješka	2021.	2022.
POSLOVNI PRIHODI	4	86.303	135.740
Prihodi od prodaje		81.486	132.146
Ostali poslovni prihodi		4.817	3.594
POSLOVNI RASHODI	5	67.792	98.267
Materijalni troškovi		25.155	40.785
Troškovi sirovina i materijala		9.409	19.844
Troškovi prodane robe		596	629
Ostali vanjski troškovi		15.150	20.312
Troškovi osoblja		14.782	24.014
Neto plaće i nadnice		10.074	16.776
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća		3.106	4.719
Doprinosi na plaće		1.602	2.519
Amortizacija		18.434	18.655
Ostali troškovi		8.503	13.335
Rezerviranja		512	1.026
Ostali poslovni rashodi		406	452
FINANCIJSKI PRIHODI	6	3.931	824
Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama		3.931	824
FINANCIJSKI RASHODI	6	12.420	10.847
Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama		12.420	10.847
UKUPNI PRIHODI		90.234	136.564
UKUPNI RASHODI		80.212	109.114
DOBIT/(GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	7	10.022	27.450
POREZ NA DOBIT	7	(1.816)	(4.904)
DOBIT/(GUBITAK) RAZDOBLJA		8.206	22.546

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILANCA
NA DAN 31. PROSINCA 2022. GODINE

(u tisućama kuna)

	Bilješka	31. prosinca 2021.	31. prosinca 2022.
AKTIVA			
<u>DUGOTRAJNA IMOVINA</u>		280.682	239.055
NEMATERIJALNA IMOVINA	8	587	478
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		587	478
MATERIJALNA IMOVINA	8	236.811	235.399
Zemljište		23.263	23.263
Građevinski objekti		203.077	191.953
Postrojenje, oprema, alati i transportna sredstva		9.475	12.111
Materijalna imovina u pripremi		996	8.072
DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA	9	38.839	139
Dani zajmovi, depoziti i slično		38.839	139
POTRAŽIVANJA	10	2.856	2.307
Ostala potraživanja		2.856	2.307
ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		1.589	732
<u>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</u>		48.429	69.880
ZALIHE	11	248	475
Sirovine i materijal		176	378
Trgovačka roba		71	97
Predujmovi za zalihe		1	-
POTRAŽIVANJA	12	2.097	2.745
Potraživanja od kupaca		952	746
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		32	7
Potraživanja od države i drugih institucija		1.056	1.256
Ostala potraživanja		57	736
<u>KRA TKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA</u>	13	14.134	15.461
Dani zajmovi, depoziti i slično		14.134	15.461
NOVAC U BANCI I BLAGAJNI	14	31.950	51.199
<u>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</u>	15	1.476	2.288
UKUPNO AKTIVA		330.587	311.223
IZVANBILANČNI ZAPISI	22	7.263	7.000

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILANCA (nastavak)
NA DAN 31. PROSINCA 2022. GODINE

		<i>(u tisućama kuna)</i>	
	Bilješka	31. prosinca 2021.	31. prosinca 2022.
PASIVA			
<u>KAPITAL I REZERVE</u>	16	109.379	131.925
TEMELJNI KAPITAL		83.418	83.418
OTKUPLJENE VLASTITE DIONICE		(300)	(300)
REZERVE ZA VLASTITE DIONICE		300	300
ZADRŽANA DOBIT / (PRENESENI GUBITAK)		17.755	25.961
DOBIT/(GUBITAK) POSLOVNE GODINE		8.206	22.546
<u>DUGOROČNE OBVEZE</u>	17	193.487	143.748
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		193.487	143.748
<u>KRATKOROČNE OBVEZE</u>	18	20.416	26.011
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		15.815	13.490
Obveze za predujmove		1.245	2.064
Obveze prema dobavljačima		2.293	4.999
Obveze prema zaposlenicima		674	863
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		365	4.548
Ostale kratkoročne obveze		24	47
<u>ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA</u>			
<u>I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA</u>	19	7.305	9.539
UKUPNO PASIVA		330.587	311.223
IZVANBILANČNI ZAPISI	22	7.263	7.000

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA 2022. GODINU**

(u tisućama kuna)

	TEMELJNI KAPITAL	REZERVE ZA VLASTITE DIONICE	OTKUPLJENI VLASTITI UDJELI	ZADRŽANA DOBIT / (PRENESENI GUBITAK)	DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE	UKUPNO
Stanje 1. siječnja 2021.	83.418	(300)	300	29.323	(11.568)	101.173
- raspored rezultata	-	-	-	(11.568)	11.568	-
- gubitak tekućeg razdoblja	-	-	-	-	8.206	8.206
						-
Stanje 31. prosinca 2021.	83.418	(300)	300	17.755	8.206	109.379
Stanje 1. siječnja 2022.	83.418	(300)	300	17.755	8.206	109.379
- raspored rezultata	-	-	-	8.206	(8.206)	-
- dobit tekućeg razdoblja	-	-	-	-	22.546	22.546
Stanje 31. prosinca 2022.	83.418	(300)	300	25.961	22.546	131.925

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU (indirektna metoda)
ZA 2022. GODINU**

(u tisućama kuna)

	2021.	2022.
NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		
Dobit/(gubitak) prije poreza	10.022	27.450
Amortizacija	18.434	18.655
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobiti i gubitka	4	27
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza	931	6.107
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja	1.424	(911)
Povećanje ili smanjenje zaliha	(144)	(227)
Ostalo povećanja ili smanjenje novčanog tijeka (radnog kapitala)	231	1.216
Novac iz poslovanja	30.902	52.317
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI	30.902	52.317
NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		
Novčani primici / (izdaci) od osnova povrata danih zajmova i štednih uloga	(3.093)	53.117
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti	(3.093)	53.117
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	(5.581)	(17.161)
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje	-	(15.744)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti	(5.581)	(32.905)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI	(8.674)	20.212
NOVČANI TOK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		
Ostali primici od financijskih aktivnosti	-	-
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti	-	-
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(13.917)	(53.280)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti	(13.917)	(53.280)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI	(13.917)	(53.280)
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA	8.311	19.249
NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	23.639	31.950
NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	31.950	51.199

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

1. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU

HOTELI NJIVICE d.o.o. za ugostiteljstvo i turizam, MBS 040294403, OIB:86096345385, Primorska cesta 30, Njivice, Republika Hrvatska osnovano je Odlukom Glavne skupštine Finvest Corp d.d. Čabar od 30.10.2012. godine kojom je određena podjela društva s osnivanjem dva nova društva Finvest Rijeka d.o.o. Rijeka, Užarska 1 i Hoteli Njivice d.o.o. Njivice, Primorska cesta bb.

Većinski član Društva je Marbera Holding a.s. iz Češke koji drži 95,15% udjela HOTELA NJIVICE d.o.o., preostalo vlasništvo pripada manjinskim udjeličarima sa 4,85%. Krajnji vlasnik Društva su fizičke osobe od kojih ni jedna nema >25%.

Temeljni kapital Društva iznosi 83.418 tisuća kuna i podijeljen je na 408 poslovnih udjela.

Na dan 31.12.2022. u Društvu je bilo zaposleno 114 radnika (prosječan broj zaposlenih u 2022. godini iznosio je 163, a u 2021. godini 97).

Djelatnost Društva odvija se pod krovnim brandom Aminess Hotels & Campsites kroz dva hotela s ukupno 599 smještajnih jedinica, kampom sa 666 smještajnih jedinica te kompleksom villa sa 80 smještajnih jedinica.

Upravu Društva tijekom 2022. godine čine:

- Predsjednica Uprave Zrinka Bokulić (od siječnja 2020.)
- Dino Hrelja (od 01. siječnja 2021.)
- Ivica Sulje (od 01. ožujka 2022.).

Nadzorni odbor Društva. djelovao je tijekom dijela 2022. godine u sastavu:

- Dragan Ergarac, predsjednik (od 18. siječnja 2019.)
- Miroslava Goričnik-Gojsalić, član (od 03. kolovoza 2020.)
- Josef Pilka, član (od 03. kolovoza 2020.).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

2. OSNOVA ZA SASTAVLJANJE FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

2.1. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji za izvještajno razdoblje sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske, te računovodstvenim politikama poduzetnika. Izvještajno razdoblje temeljem odredbi Zakona o računovodstvu predstavlja razdoblje od 1.1. do 31.12.2022. godine.

Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

2.2. Funkcionalna i izvještajna valuta

Podaci u financijskim izvještajima prezentirani su u hrvatskim kunama (kn zaokruženo na najbližu tisuću), kao izvještajnoj valuti u Republici Hrvatskoj pri čemu je na dan bilanciranja kod deviznih transakcija i transakcija s valutnom klauzulom korišten srednji tečaj Hrvatske narodne banke na dan 31.12.2022.

2.3. Korištenje procjena i prosudbi

Priprema ovih financijskih izvještaja zahtijeva od menadžmenta upotrebu vlastite prosudbe, procjena i pretpostavki koje utječu na primjenu politika i objavljenih iznosa imovine, obveza, prihoda i rashoda. Moguće je da ostvareni rezultati budu drugačiji od tih procjena.

Prosudbe koje je napravio menadžment, a koje imaju značajan utjecaj na financijske izvještaje i prosudbe kod kojih je rizik da će doći do materijalno značajnih korekcija u narednim razdobljima navedene su u bilješkama.

2.4. Načelo vremenski neograničenog poslovanja

Financijski izvještaji sastavljeni su pod pretpostavkom da će Društvo nastaviti neograničeno vremenski poslovati.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

Slijedi prikaz značajnih računovodstvenih politika usvojenih za pripremu ovih financijskih izvještaja.

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se sastoje od fer vrijednosti primljene naknade ili potraživanja za prodane usluge tijekom redovnog poslovanja. Prihodi su iskazani u iznosima koji su umanjeni za porez na dodanu vrijednost.

Društvo priznaje prihode kada se iznos prihoda može pouzdano mjeriti, kada će Društvo imati buduće ekonomske koristi i kada su zadovoljeni specifični kriteriji za sve djelatnosti Društva koje su opisane u nastavku.

(a) Prihodi od usluga

Prihodi od izvršenih hotelsko-turističkih usluga priznaju se u razdoblju u kojem su usluge obavljene.

(b) Prihodi od najma

Prihodi od usluga najma priznaju se u razdoblju u kojem su usluge pružene, korištenjem pravocrtne metode tijekom razdoblja ugovora s najmodavcima te su prikazani u Izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti u okviru 'Prihodi od prodaje'.

(c) Prihodi od kamata

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi koristeći metodu efektivne kamatne stope. Kada je vrijednost potraživanja umanjena, Društvo umanjuje knjigovodstvenu vrijednost potraživanja na njegovu nadoknadivu vrijednost, što predstavlja procijenjenu vrijednost očekivanih novčanih priljeva diskontiranih po originalnoj efektivnoj kamatnoj stopi instrumenta. Ravnomjerno ukidanje diskonta u budućim razdobljima, priznaje se kao prihod od kamata. Prihodi od kamata od zajmova čija je naplata upitna, priznaju se koristeći metodu originalne efektivne kamatne stope.

3.2. Troškovi osoblja

Troškovi osoblja uključuju neto plaće i nadnice, troškove poreza i doprinosa iz plaća te doprinose na plaće.

3.3. Najmovi

Financijski najmovi su najmovi kod kojih najmoprimac preuzima suštinski sve rizike i koristi vlasništva. Takve najmove najmoprimac iskazuje kao odgovarajuću dugotrajnu (u pravilu) imovinu i odgovarajuću financijsku obvezu. Svi ostali najmovi su operativni najmovi.

3.4. Transakcije u stranim valutama

Transakcije u stranim valutama pretvaraju se u funkcionalnu valutu na temelju tečaja važećeg na dan transakcije. Monetarna imovina i obveze prevode se u funkcionalnu valutu po tečaju važećem na dan sastavljanja bilance. Dobici ili gubici od plaćanja i naplata po takvim transakcijama te od svođenja monetarne imovine i obveza u funkcionalnu valutu uključuju se u račun dobiti i gubitka. Tečaj kune na dan 31. prosinca 2022. godine bio je u odnosu na EUR 7,53450 kn (31. prosinca 2021.g.: EUR 7,517174 kn).

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE**-nastavak-****3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)****3.5. Nekretnine, postrojenja i oprema**

Nekretnine, postrojenja i oprema iskazani su u izvještaju o financijskom položaju po povijesnom trošku umanjenom za akumuliranu amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine.

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 financijskom razdoblju u kojem su nastali. Trošak zamjene većih dijelova stavki nekretnina, postrojenja i opreme se kapitalizira, a knjigovodstvena vrijednost zamijenjenih dijelova se otpisuje.

Zemljište, umjetnička djela i imovina u izgradnji se ne amortiziraju. Amortizacija ostale imovine obračunava se primjenom pravocrtne metode u svrhu alokacije troška te imovine tijekom njenog procijenjenog korisnog vijeka uporabe kako slijedi:

Vrsta imovine

- građevinski objekti (nekretnine)

10-40 godina

- postrojenje, oprema i ostala imovina

2-10 godina

Amortizacija se obračunava za svako sredstvo sve do potpune amortizacije sredstva ili do rezidualne vrijednosti sredstva ako je značajna. Rezidualna vrijednost imovine predstavlja procijenjeni iznos koji bi Društvo trenutno dobilo od prodaje imovine umanjenog za procijenjeni trošak prodaje u slučaju da je imovina dosegla starost i stanje koje se očekuje na kraju vijeka trajanja imovine. Rezidualna vrijednost imovine je nula ako Društvo očekuje da će ju koristiti do kraja njenog vijeka trajanja. Rezidualna vrijednost imovine poslovanja i korisni vijek pregledavaju se na svaki datum izvještavanja i po potrebi usklađuju.

U slučaju da je knjigovodstveni iznos imovine veći od procijenjenog nadoknadivog iznosa, razlika se otpisuje do nadoknadivog iznosa.

3.6. Nematerijalna imovina

Licence za software kapitaliziraju se na temelju troškova stjecanja i troškova koji nastaju dovođenjem software-a u radno stanje. Ovi troškovi amortiziraju se tijekom njihovog korisnog vijeka uporabe do 4 godine.

3.7. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Gubitak od umanjenja vrijednosti priznaje se kao razlika između knjigovodstvene vrijednosti imovine i njenog nadoknadivog iznosa. Nadoknadivi iznos je fer vrijednost imovine umanjen za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome koji je viši.

3.8. Zalihe

Zalihe sirovina i rezervnih dijelova iskazuju se po trošku nabave ili neto ostvarivoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto ostvariva vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**-nastavak-****3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)****3.10. Novac i novčani ekvivalenti**

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu, depozite kod banaka po viđenju i ostale kratkotrajne visoko likvidne instrumente s rokovima naplate do tri mjeseca ili kraće.

3.11. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Društvo ima sadašnju zakonsku ili izvedenu obvezu kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa radi podmirivanja obveze te ako se iznos obveze može pouzdano procijeniti.

3.12. Tekući i odgođeni porez na dobit

Trošak poreza za razdoblje sastoji se od tekućeg i odgođenog poreza na dobit. Tekući porez predstavlja očekivanu poreznu obvezu obračunatu na oporezivi iznos dobiti za godinu, koristeći poreznu stopu važeću na dan bilance i sva usklađenja porezne obveze iz prethodnih razdoblja. Tekući porez na dobit obračunava se po stopi od 18% u skladu s hrvatskim zakonskim propisima.

Iznos odgođenog poreza obračunava se metodom bilančne obveze, na privremene razlike između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima.

Odgođena porezna imovina priznaje se do visine buduće oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika. Iznos odgođenog poreza na dobit obračunava se na privremene razlike nastale temeljem ulaganja u ovisna i pridružena društva, osim kada je vrijeme ukidanja privremenih razlika kontrolirano od strane Društva te postoji vjerojatnost da se privremena razlika neće ukinuti u doglednoj budućnosti.

3.13. Potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca početno se priznaju po fer vrijednosti, a naknadno se mjere po amortiziranom trošku metode efektivne kamatne stope, umanjena za ispravak vrijednosti.

3.14. Porez na dodanu vrijednost

Porezna uprava zahtijeva podmirenje PDV-a na neto osnovi. PDV koji proizlazi iz transakcija prodaje i kupnje priznaje se i iskazuje na neto osnovi. U slučaju umanjenja potraživanja za ispravak vrijednosti, gubitak od umanjenja iskazuje se u bruto iznosu potraživanja, uključujući PDV.

3.15. Obveze prema dobavljačima

Obveze prema dobavljačima se početno priznaju po fer vrijednosti, a u budućim razdobljima se iskazuju po amortiziranom trošku koristeći metodu efektivne kamatne stope.

3.16. Vremenska razgraničenja

Unaprijed plaćeni troškovi priznaju se kao imovina kada se odnose na iznose plaćene u tekućem razdoblju, a koji se odnose na buduća razdoblja. Odgođeno plaćanje troškova početno se mjeri po fer vrijednosti očekivanog izdatka ili obveze i priznaje se kao obveza kada se odnosi na troškove nastale u tekućem razdoblju. Na svaki sljedeći datum bilance, stavke vremenskih razgraničenja priznaju se u iznosu koji je jednak priznatom iznosu umanjenom za dio koji se priznaje kao prihod/rashod tekućeg razdoblja ukoliko se radi o unaprijed plaćenim troškovima, odnosno potraživanje ili obveza ukoliko se radi o odgođenom plaćanju troškova.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

3.17. Upisani kapital

Upisani kapital je iskazan u kunama po nominalnoj vrijednosti. Rezultat razdoblja se nakon raspodjele raspoređuje u zadržanu dobit.

3.18. Posudbe

Posudbe se početno priznaju po fer vrijednosti, umanjenoj za troškove transakcije. U budućim razdobljima, posudbe se iskazuju po amortiziranom trošku; sve razlike između primitaka (umanjenih za troškove transakcije) i otkupne vrijednosti priznaju se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope.

4. POSLOVNI PRIHODI

Opis	Bilješke	(u tisućama kuna)	
		2021.	2022.
POSLOVNI PRIHODI		86.303	135.740
Prihodi od prodaje (izvan grupe)		81.486	132.146
Prihodi od prodaje usluga	/i/	79.883	130.043
Prihodi od prodaje robe		1.603	2.103
Ostali prihodi od prodaje		-	-
Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)		4.817	3.594
Prihodi od najмова i zakupa		1.075	1.426
Prihodi od potpora		3.010	167
Prihodi od naknadnih odobrenja		228	554
Prihodi od ukidanja rezervacija		20	260
Naplaćena otpisana potraživanja		3	-
Prihodi od prodaje DMI		14	14
Ostali poslovni prihodi		467	1.173
/i/ Prihodi od prodaje usluga		2021.	2022.
-prihodi od smještaja u hotelima i kampu		63.111	96.530
-prihodi od hrane i pića		15.924	30.531
-ostali prihodi od prodaje usluga		848	2.982
UKUPNO		79.883	130.043

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

5. POSLOVNI RASHODI

Opis	(u tisućama kuna)	
	2021.	2022.
Materijalni troškovi	25.155	40.785
Troškovi sirovina i materijala	9.409	19.844
Utrošene sirovine i materijal	5.802	12.784
Potrošena energija i gorivo	1.845	4.058
Trošak sitnog inventara, ambalaže i auto guma	1.697	2.864
Ostali materijalni troškovi	65	138
Nabavna vrijednost trgovačke robe	596	629
Ostali vanjski troškovi	15.150	20.311
Intelektualne i osobne usluge	2.205	2.681
Komunalne usluge	4.008	5.136
Ostale vanjske usluge - troškovi	549	669
Trošak telefona, pošte i prijevoza	220	259
Troškovi prava korištenja	1.760	1.582
Troškovi vanjskih usluga pri izradi dobara i	1.017	1.250
Usluge održavanja i zaštite (servisne)	4.131	6.789
Usluge promidžbe, sponzorstva i sajmovi	1.221	1.794
Usluge registracije auta i troškovi dozvola	18	30
Usluge zakupa	21	121
Troškovi osoblja	14.782	24.014
Neto plaće i nadnice	10.074	16.776
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	3.106	4.719
Doprinosi na plaće	1.602	2.519
Amortizacija dugotrajne imovine	18.434	18.655
Ostali troškovi	8.503	13.335
Troškovi provizija	4.879	6.526
Naknade troškova zaposlenika	2.050	4.296
Bankarske usluge i naknade	241	299
Doprinosi, članarine i sl. davanja	846	941
Ostali troškovi poslovanja	110	654
Premije osiguranja	143	214
Naknada članovima nadzornog odbora	107	107
Reprezentacija	127	298
Rezerviranja	512	1.026
Ostala rezerviranja	512	1.026
Ostali poslovni rashodi	406	452
Rashodi-otpisi nematerijalne i materijalne imovine	3	3
Naknadno utvrđeni troškovi poslovanja	-	6
Otpisi vrijednosno neusklađenih potraživanja	1	-
Manjkovi	-	83
Troškovi donacija i sponzorstva	61	23
Ostali poslovni rashodi	341	337
UKUPNO	67.792	98.267

Prosječan broj zaposlenih u 2022. godini je 163 (2021.: 97).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

6. FINANCIJSKI PRIHODI/RASHODI**(a) Financijski prihodi***(u tisućama kuna)*

	2021.	2022.
Prihodi od kamata	2.900	563
Prihodi od tečajnih razlika	993	205
Ostali financijski prihodi	38	56
	3.931	824

(b) Financijski rashodi*(u tisućama kuna)*

	2021.	2022.
Kamate iz odnosa s nepovezanim društvima	11.876	10.363
Tečajne razlike	174	483
Zatezne kamate	370	1
	12.420	10.847

7. POREZ NA DOBIT

Dobitak/gubitak prije oporezivanja	10.022	27.450
Porez po stopi 18%	1.804	4.941
Porezno nepriznati troškovi	14	(11)
Neoporezivi prihodi	(2)	(26)
POREZ NA DOBIT	1.816	4.904
Efektivna porezna stopa	18,1%	17,9%

Odgođena porezna imovina u iznosu od 732 tisuće kn u 2022. odnosi se na ukalkulirani trošak koncesije turističkog zemljišta (u 2021. 1.589 tisuće kn).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

8. DUGOTRAJNA NEMATERIJALNA I MATERIJALNA IMOVINA

	ZEMLIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	POSTROJENJE, OPREMA I OSTALA IMOVINA	MATERIJALNA IMOVINA U PRIPREMI	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMATERIJALNA IMOVINA	UKUPNO
Stanje 01.01.2022.	23.263	339.793	68.236	996	432.288	1.408	433.696
Direktna povećanja	-	405	7.652	8.980	17.037	124	17.161
Prijenos sa imovine u pripreme	-	1.904	-	(1.904)	-	-	-
Prodana, otpisana i rashodovana imovina	-	-	(834)	-	(834)	-	(834)
Stanje 31.12.2022.	23.263	342.102	75.054	8.072	448.491	1.532	450.023
Stanje 01.01.2022.	-	136.716	58.761	-	195.477	821	196.298
Amortizacija za godinu	-	13.433	4.989	-	18.422	233	18.655
Prodana, otpisana i rashodovana imovina	-	-	(807)	-	(807)	-	(807)
Stanje 31.12.2022.	-	150.149	62.943	-	213.092	1.054	214.146
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA 01.01.2022.	23.263	203.077	9.475	996	236.811	587	237.398
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA 31.12.2022	23.263	191.953	12.111	8.072	235.399	478	235.877

Nekretnine u vlasništvu Društva neto knjigovodstvene vrijednosti 227.327 tisuća kuna opterećene su pravom zaloga po osnovu kredita Društva. Imovina u pripremi u iznosu od 8.072 tisuća kuna se odnosi na rekonstrukcije Plave terase i izradu statičkog elaborata Hotela Magal.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

9. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

Društvo je tijekom veljače 2022. godine gotovo u potpunosti naplatilo zajam društvu DUBROVAČKI ZALASCI SUNCA d.o.o., Cavtat, te je na 31.12.2022. godine po ovoj osnovi ostao iznos od 139 tisuća kuna.

10. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA

Dugoročno potraživanje Finvest corp d.d. <i>(u tisućama kuna)</i>	31.12.2021.	31.12.2022.
Potraživanje od Finvest corp d.d. po osnovu sudužništva priznato u postupku predstečajne nagodbe	2.856	2.307
UKUPNO	2.856	2.307

Tijekom 2022. godine nastavlja se smanjenje dugoročnog potraživanja sukladno poslovnim mogućnostima. Društvo tijekom 2022. godine smanjilo dugoročno potraživanje od FINVEST CORP-a za 549 tisuća kuna.

11. ZALIHE

<i>(u tisućama kuna)</i>	31.12.2021.	31.12.2022.
Sirovine i materijal na skladištu	170	378
Ambalaža na zalih	6	-
Predujmovi dobavljačima materijala	1	-
Trgovačka roba	71	97
UKUPNO	248	475

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

12. POTRAŽIVANJA

(u tisućama kuna)

Opis	Bilješka	31.12.2021.	31.12.2022.
Potraživanja od kupaca		952	746
Potraživanja od države i drugih institucija		1.056	1.256
Potraživanja od zaposlenih i ostala potraživanja		32	7
Ostala potraživanja		57	736
UKUPNO		2.097	2.745

(u tisućama kuna)

Opis		31.12.2021.	31.12.2022.
Potraživanja od kupaca u zemlji		356	545
Potraživanja od kupaca iz inozemstva		382	201
Potraživanja za predujmove za usluge		75	-
Sumnjiva i sporna potraživanja		216	77
Vrijednosno usklađenje potraživanja		(77)	(77)
UKUPNO		952	746

Kretanje ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca je bilo kako slijedi:

(u tisućama kuna)

	31.12.2021.	31.12.2022.
Na dan 1. siječnja	(1.273)	(77)
Nove rezervacije	-	-
Otpis/isknjiženje	1.196	-
Na dan 31. prosinca	(77)	(77)

13. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

(u tisućama kuna)

	Bilješka	31.12.2021.	31.12.2022.
Dani zajmovi, depoziti i sl.		6.265	15.144
Potraživanja za kamate		7.869	317
UKUPNO		14.134	15.461

Dani zajmovi u 2022. godini su prema društvima Nova Camping d.o.o. (2m€) uz 8% kamate i Sea Heaven Camps and resorts d.o.o. (75 tisuća kuna) uz kamatu od 2,68%.

14. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNAMA

(u tisućama kuna)

		31.12.2021.	31.12.2022.
Žiro-račun		23.426	21.888
Devizni račun		8.515	29.300
Blagajne		9	11
UKUPNO		31.950	51.199

Prema ugovoru o kreditu, Društvo na izdvojenom računu morao osiguravati sredstva u protuvrijednosti od 450 tisuća EUR-a. Društvo je početkom 2023. godine refinanciralo svoje kreditne obveze što je navedeno u bilješci br. 24. Događaji nakon datuma bilance.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

15. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI*(u tisućama kuna)*

Stanje 31. prosinca 2021.	1.476
- povećanje	812
- smanjenje	-
Stanje 31. prosinca 2022.	2.288

Od ukupnog iznosa aktivnih vremenskih razgraničenja iznos od 1.232 tisuća kuna se odnosi na razgraničenje naknade po primljenim kreditima dok se iznos 32 tisuća kuna odnosi na vremensko razgraničenje troškova premija osiguranja, troškova stručnog obrazovanja i ostalih troškova koji se odnose 2022. godinu, te ostatak od 1.024 na prihode u prijenosu.

16. KAPITAL I REZERVE

Većinski član Društva je MARBERA HOLDING a.s. iz Češke koje je steklo 95,15% udjela HOTELA Njivice d.o.o. Ostatak udjela u vlasništvu čine manjinski udjeličari s 4,85 %.

Društvo je tijekom 2019. godine steklo vlastite udjele u visini od 300 tisuća kuna i za to iskazalo rezerve za vlastite udjele.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

17. DUGOROČNE OBVEZE

(u tisućama kuna)

Opis	31.12.2021.	31.12.2022.
Dugoročne obveze prema financijskim institucijama	193.487	143.748
UKUPNO	193.487	143.748

Dugoročne obveze odnose se na dugoročne kredite banaka, koji su osigurani zalogom na nekretninama društva i dugoročni financijski leasing za kupljena vozila društva. Obveze prema leasing društvu iznose 230 tisuća kn, a preostali iznos su obveze po kreditima.

18. KRATKOROČNE OBVEZE

(u tisućama kuna)

Opis	Bilješka	31.12.2021.	31.12.2022.
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	/i/	15.815	13.490
Primljeni predujmovi		1.245	2.064
Obveze prema dobavljačima		2.293	4.999
Kratkoročne obveze prema zaposlenima		674	863
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja		365	4.548
Ostale kratkoročne obveze		24	47
UKUPNO		20.416	26.011

/i/ Obveze prema financijskim institucijama iskazane su u iznosu od 13.490 tisuća kuna i odnose se na obveze po kreditu (13.410 tisuća kuna), te obvezu po ugovorima o financijskom leasingu (80 tisuća kuna). Ugovorena kamatna stopa na posudbe banaka u 2022. godini je iznosila od 4% do 6,5%.

19. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

(u tisućama kuna)

	Obračunata koncesija na pomorskom dobru i koncesijska naknada na turističkom zemljištu	Rezerviranja za primanja radnika	Ostalo	UKUPNO
Stanje 31. prosinca 2021.	5.158	238	1.909	7.305
- povećanje	2.129	2.375	2.475	6.504
- smanjenje	(775)	(2.070)	(1.900)	(4.745)
Stanje 31. prosinca 2022.	6.512	543	2.484	9.539

Ostala razgraničenja u iznosu od 2.009 tisuća kuna odnose se na buduće isplate s osnove radnih rezultata radnika i Uprave za 2022. godinu koje će se izvršiti tijekom 2023. godine.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

20. POVEZANA DRUŠTVA

<i>u tisućama kuna)</i>	Troškovi	Obveze	Troškovi	Obveze	Prihodi	Potraživanja
	31.12.2021.	31.12.2021.	31.12.2022.	31.12.2022.	31.12.2022.	31.12.2022.
Uskoković i partneri d.o.o.	80	-	21	-	-	-
FINVEST CORP d.d.	2	-	-	-	-	-
AMINESS d.d.	1.800	443	1.686	451	27	-
HTP Orebić d.d.	1	-	-	-	-	-
HTP Korčula d.d.	5	-	-	-	1	-
MARBERA MANAGEMENT d.o.o.	-	-	-	-	36	38
Ukupno obveze	1.888	443	1.707	451	64	38

Tijekom 2022. godine, naknade u iznosu od 230 tisuća kuna (2021.g : 107 tisuća kuna) isplaćene su ključnom menadžmentu. Ključni menadžment čine članovi Uprave i Nadzornog odbora. Na dan 31. prosinca 2022. godine ključni menadžment je imao 5 članova (2021.: 5 članova). Isplaćene naknade odnose se na naknade članovima Nadzornog odbora i plaća Uprave društva, tijekom 2021. godine Uprava društva nije ostvarila naknade plaće i drugih primitka.

21. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE

Društvo donosi procjene i pretpostavke vezane za buduće događaje. Računovodstvene procjene će, po definiciji, rijetko odgovarati stvarnim rezultatima. Procjene i pretpostavke koje imaju značajan rizik i uzrokuju materijalne promjene u iznosima imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini su navedene u nastavku.

Procijenjeni vijek upotrebe dugotrajne materijalne imovine i umanjeње vrijednosti

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 te ova okolnost doprinosi činjenici da se korisni vijek uporabe sredstva smanjuje.

Rukovodeći se povijesnim činjenicama, a sukladno mišljenjima tehničkog odjela, za građevinske objekte usuglašen je stav menadžmenta o korisnom vijeku upotrebe od 10-40 godina. Korisni vijek upotrebe preispitan je i za opremu i ostala sredstva.

Korisni vijek uporabe nekretnine, postrojenja i opreme bit će periodično preispitan kako bi se utvrdilo postoje promjene u okolnostima u odnosu na prethodnu procjenu. Promjene u procjeni, ako ih bude, prikazat će se u budućim razdobljima kroz promijenjeni trošak amortizacije tijekom preostalog, promijenjenog korisnog vijeka uporabe.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

21. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE (NASTAVAK)

Porezi

Obračun poreza na dobit provodi se u skladu s tekućom interpretacijom poreznih propisa od strane Društva. Obračuni vezani uz porez na dobit podložni su pregledu i promjeni od strane Porezne uprave.

Odgođena porezna imovina predstavlja iznose poreza na dobit koji su nadoknadivi na temelju budućim odbitaka oporezive dobiti te se iskazuje u bilanci. Odgođena porezna imovina priznaje se do visine poreznih prihoda za koje je vjerojatno da će biti ostvareni. Prilikom utvrđivanja buduće oporezive dobiti i iznosa poreznih prihoda za koje je vjerojatno da će biti ostvareni u budućnosti, Uprava donosi prosudbe i izrađuje procjene na temelju oporezive dobiti iz prethodnih godina i u očekivanja budućih prihoda za koje se smatra da su razumi u postojećim okolnostima.

Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca

Potraživanja od kupaca procjenjuju se na svaki datum bilance da bi se vidjelo postoje li naznake umanjenja vrijednosti, na osnovi procjene vjerojatnosti da će se nadoknaditi knjigovodstvena vrijednost imovine. Svaki se kupac zasebno procjenjuje na osnovi očekivanog datuma i iznosa naplate te eventualnih instrumenata osiguranja.

22. IZVANBILANČNI ZAPISI

Izvanbilančni zapisi na dan 31. prosinca 2022. godine iskazani su ukupnom iznosu od 7.000 tisuće kuna (2021.: 7.263 tisuće kuna), od čega se 6.375 tisuća kuna (2021.: 6.638 tisuća kuna) odnosi na sudužništva prema Finvest Corp d.d., dok se 625 tisuća kuna (2021.: 625 tisuća kuna) odnosi na garancije J&T banke d.d.

23. UGOVORNE OBVEZE

Društvo se obvezalo na slijedeće kapitalne izdatke:

(u tisućama kuna)

Opis	31.12.2021.	31.12.2022.
Ugovoreni radovi na objektima	68	6.597
UKUPNO	68	6.597

24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Refinanciranje duga prema bankama

Društvo je početkom 2023. godine u cijelosti refinanciralo svoje kreditne obveze dugoročnim kreditom banke u iznosu od 21,2 milijuna eura.

Uvođenje Eura kao službene valute

Vlada Republike Hrvatske je donijela Odluku o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (objavljen u „Narodnim novinama“ br. 85/22). Navedenom odlukom euro postaje službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja u Republici Hrvatskoj na dan 01. siječnja 2023. godine. Fiksni tečaj konverzije određen je na 7,53450 za jedna euro. Uvođene eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj predstavlja promjenu funkcionalne valute koja će se obračunavati prospektivno te ne predstavlja događaj nakon datuma bilance koji nalaže usklađivanje.