

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

GODIŠNJE IZVJEŠĆE
ZA 2023. GODINU

SADRŽAJ

	Strana
Izvešće posloводства	1 – 4
Izjava o odgovornosti Uprave Društva	5
Izvešće neovisnog revizora vlasnicima društva Hoteli Njivice d.o.o.	6 – 8
Račun dobiti i gubitka	9
Bilanca	10- 11
Izveštaj o promjenama kapitala	12
Izveštaj o novčanom toku	13
Bilješke uz financijske izvještaje	14 - 30

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA 2023.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA

1. UVOD

HOTELI NJIVICE d.o.o. („Društvo“) jedno 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&Resorts“ (skraćeno „Aminess“), uz slogan „lasting relations“ – veze koje traju.

Društvo trenutno raspolaže s 1.340 smještajnih jedinica raspoređenih prema objektima kako slijedi:

- Magal Hotel by Aminess – 370 soba,
- Veya Hotel by Aminess – 224 sobe,
- Aminess Atea Kamp – 666 parcela,
- Aminess Gaia Green Villas – 80 vila

Društvo nema podružnica.

Tijekom 2023. godine nije bilo otkupa vlastitih udjela.

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

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 11.071.497,78 eura. 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 je u većinskom vlasništvu društva Marbera Holding a.s. koje je u većinskom vlasništvu društva Seaheaven Camps & Resorts d.o.o.

Budući da je društvo Aminess d.d. većinski vlasnik društva Seaheaven Camps & Resorts d.o.o., time je i društvo Hoteli Njivice d.o.o. dio grupacije Aminess koja je jedna od vodećih turističkih grupacija u Hrvatskoj.

3. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI TIJEKOM 2023. GODINE

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

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

Jednako tako i svi ostali objekti koji posluju pod brandom Aminess Hotels&Resorts imaju sklopljeni ugovor o upravljanju sa društvom Aminess Hospitality Group. čime je centralizirano upravljanje nad svim objektima pod brandom Aminess Hotels&Resorts

Refinanciranje kredita prema J&T banka a.s.s od strane Erste & Steiermarkische bank d.d.

Tijekom 2023. godine Društvo je refinanciralo dug prema J&T banci novim kreditom Erste banke pod povoljnijim uvjetima čime je povećana likvidnost te baza za daljnji rast poslovanja.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA 2023.

4. REZULTATI POSLOVANJA 2023. godine

Tijekom 2023. g, Društvo je ostvarilo ukupno 21,3 m€ poslovnih prihoda što predstavlja rast od oko 18% u odnosu na 2022. godinu kada je društvo ostvarilo 18 m€ poslovnih prihoda.

Tijekom 2023. godine ostvareno je 454.693 noćenja što predstavlja rast od cca 3% u odnosu na 2022. godinu.

Ključni pokazatelji poslovanja:

Ključni pokazatelji poslovanja			
u 000 EUR	2022.	2023.	23/22 Indeks
Prihodi	18.015	21.333	118
GOP	7.652	8.772	115
marža	42,5%	41,1%	
EBITDA	7.448	6.581	88
marža	41,3%	30,8%	
EBITDA usklađena *	7.448	8.792	118
marža usklađena	41,3%	41,2%	
Broj noćenja	440.740	454.721	103
ABR u kunama	85,5	91,2	107

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

Prilagođena EBITDA iznosi 8,8 m€, a prilagodbe se odnose na:

- A. utjecaj nove Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu;
- B. prilagodbu za troškove uslijed potpisivanja ugovora o upravljanju s povezanim Društvom Aminess Hospitality Group (dio troškova je prebačen na spomenuto Društvo, ali je i fakturiran trošak menadžment naknade u skladu s ugovorom o upravljanju).

A Utjecaj nove Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (donesene 8. veljače 2024. godine) kojom je Društvo priznalo dodatnu rezervaciju troška zakupa (za period 2010. – 2022.) u iznosu 1,1 m€.

B Tijekom 2023. godine potpisan je ugovor o upravljanju objektima Društva sa društvom Aminess Hospitality Group d.o.o za koji je naplaćena naknada za upravljanje od 18. srpnja 2023. godine u iznosu od 1,1 m€. Dodatno, dio zaposlenika tijekom poslovnog perioda prešao je iz Društva u povezano društvo Aminess Hospitality Group d.o.o. čime je smanjen trošak na samome Društvu.

Ukupna EBITDA Društva prilagođena za navedene događaje bila bi za 2,2 m€ viša u odnosu na izvještajnu, a u odnosu na 2022. godinu bila bi veća za 18%, usprkos snažnom rastu troškova uzrokovanu visokom inflacijom, nedostatkom radne snage i slično.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA 2023.

Ukupno, neto dobit u promatranom razdoblju iznosila je 2,3 m€, dok je u istom razdoblju prethodne godine ostvarena neto dobit od 2,99 m€.

Bilanca stanja		
in EUR'000	31.12.2022.	31.12.2023.
Infrastruktura	31,306	30,924
Dugotrajna potraživanja	403	306
Radni kapital	(2,196)	(3,543)
Novac	6,795	6,943
Dani zajmova	2,070	4,259
Primljeni krediti	(20,869)	(19,137)
Neto dug	(12,004)	(7,935)
Neto dug (bez danih zajmova)	(14,074)	(12,194)
Kapital i rezerve	17,509	19,752

Društvo ima snažnu likvidonosno poziciju, kontinuirano smanjuje dug koji na dan 31.12.2023. iznosi 19,1 m€ (na 31.12.2022.: 20,8 m€. Iznos neto duga i EBITDA-e na 31.12.2023. godine iznosi 1.21x (sa uključenim danim zajmovima) odnosno 1,85x (bez danih zajmova).

Kapitalna ulaganja

Tijekom 2023. godine kapitalna ulaganja Društva se u najvećoj mjeri odnose na rekonstrukciju restorana 7 Seas (koji je stavljen u funkciju) i ostalih F&B punktova u iznosu od 1,4 m€. Nastavlja se ulaganje u rekonstrukciju i opremanje drugih F&B punktova Društva čiji se dovršetak očekuje prije početka turističke sezone 2024. godine.

IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA 2023.

5. IZLOŽENOST RIZICIMA

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

VALUTNI RIZIK

Od 01. siječnja 2023. godine uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj valutni rizik u poslovanju za Društvo bitno je smanjen. Društvo nije značajno izloženo promjenama tečaja eura prema drugim valutama.

KAMATNI RIZIK

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

KREDITNI RIZIK

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

RIZIK LIKVIDNOSTI

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

6. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 08. veljače 2024. godine Vlada RH donijela je uredbe koje se oslanjaju na Zakon o neprocijenjenom turističkom zemljištu; Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu i Uredbu o određivanju početnog iznosa zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu (Bilješka 19. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja). Osim navedenog u razdoblju do izdavanja ovog financijskog izvješća nije bilo drugih značajnih događaja koji zahtijevaju objavu i/ili imaju utjecaj na poslovanje Društva.

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić

Član Uprave:

Ivica Sulj

Član Uprave:

Dino Hrelja

Izjava o odgovornosti Uprave Društva

Temeljem važećeg hrvatskog Zakona o računovodstvu, uprava je dužna osigurati da financijski izvještaji za svaku financijsku godinu budu pripremljeni u skladu s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja ("HSFI"), koje je objavio Odbor za standarde financijskog izvještavanja („OSFI“) tako da daju istinitu i objektivnu sliku financijskog stanja i rezultata poslovanja Društva za to razdoblje.

Uprava razumno očekuje da Društvo ima odgovarajuća sredstva za nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti. Iz navedenog razloga, uprava i dalje prihvaća načelo trajnosti poslovanja pri izradi financijskih izvještaja.

Pri izradi financijskih izvještaja uprava je odgovorna:

- za odabir i potom dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- za razumne i oprezne prosudbe i procjene;
- za primjenu važećih računovodstvenih standarda; te
- za pripremanje financijskih izvještaja po načelu trajnosti poslovanja.

Uprava je odgovorna za vođenje ispravnih računovodstvenih evidencija, koje će u bilo koje doba s prihvatljivom točnošću odražavati financijski položaj Društva, kao i njihovu usklađenost s važećim hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je također odgovorna za čuvanje imovine Društva, te stoga i za poduzimanje razumnih mjera radi sprječavanja i otkrivanja pronevjera i ostalih nezakonitosti.

Uprava je odobrila financijske izvještaje za izdavanje dana 27. lipnja 2024. godine.

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić

Član Uprave:

Ivica Sulje

Član Uprave:

Dino Hrelja

27. lipnja 2024. godine
Primorska cesta 30
51 512 Njivice
Hrvatska

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Hoteli Njivice d.o.o.

Mišljenje

Obavili smo reviziju financijskih izvještaja društva Hoteli Njivice d.o.o. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o financijskom položaju (bilancu) na 31. prosinca 2023., račun dobiti i gubitka, izvještaj o promjenama kapitala i izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

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

Osnova za mišljenje

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

Neovisni smo od Društva u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti (IESBA Kodeks), Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), kao i u skladu s etičkim zahtjevima koji su relevantni za našu reviziju financijskih izvještaja u Republici Hrvatskoj i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo pribavili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

Ostala pitanja

Reviziju financijskih izvještaja Društva za godinu završenu 31. prosinca 2022. obavio je drugi revizor koji je dana 28. lipnja 2023. godine izdao modificirano revizorsko mišljenje. Modifikacija mišljenja odnosila se na naplativost bivše povezane strane u iznosu od 306 tisuća eura i ograničenje po pitanju suzdužništva s bivšom povezanom stranom koja je u postupku predstečajne nagodbe.

Ostale informacije

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

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

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

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

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

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

Odgovornosti uprave i Nadzornog odbora za financijske izvještaje

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

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

Nadzorni odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo.

Odgovornosti revizora za reviziju financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevarama 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

27. lipnja 2024. godine

Ernst & Young d.o.o.
Radnička cesta 50
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

**RAČUN DOBITI I GUBITKA
ZA 2023. GODINU**

(u tisućama eura)

	Bilješka	2022.	2023.
POSLOVNI PRIHODI	4	18.015	21.333
Prihodi od prodaje		17.538	20.563
Ostali poslovni prihodi		477	770
POSLOVNI RASHODI	5	13.043	17.314
Materijalni troškovi		5.413	7.237
Troškovi sirovina i materijala		2.633	2.997
Troškovi prodane robe		84	97
Ostali vanjski troškovi		2.696	4.143
Troškovi osoblja		3.187	3.811
Neto plaće i nadnice		2.227	2.606
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća		626	796
Doprinosi na plaće		334	409
Amortizacija		2.476	2.562
Ostali troškovi		1.771	2.213
Rezerviranja		136	1.436
Ostali poslovni rashodi		60	55
FINANCIJSKI PRIHODI	6	109	201
Kamate, tečajne razlike, dividende, slični prihodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama		109	201
FINANCIJSKI RASHODI	6	1.440	1.316
Kamate, tečajne razlike i drugi rashodi iz odnosa s nepovezanim poduzetnicima i drugim osobama		1.440	1.316
UKUPNI PRIHODI		18.124	21.534
UKUPNI RASHODI		14.483	18.630
DOBIT/(GUBITAK) PRIJE OPOREZIVANJA	7	3.641	2.904
POREZ NA DOBIT	7	(651)	(661)
DOBIT/(GUBITAK) RAZDOBLJA	7	2.990	2.243

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić

Član Uprave:

Dino Hrelja

Član Uprave:

Ivica Sulje

27. lipnja 2024. godine

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA 2023. GODINU**

(u tisućama eura)

	Bilješka	31. prosinca 2022.	31. prosinca 2023.
AKTIVA			
<u>DUGOTRAJNA IMOVINA</u>		31.727	33.248
NEMATERIJALNA IMOVINA	8	63	48
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		63	48
MATERIJALNA IMOVINA	8	31.243	30.876
Zemljište		3.088	3.088
Građevinski objekti		25.477	25.199
Postrojenje, oprema, alati i transportna sredstva		1.607	1.794
Materijalna imovina u pripremi		1.071	795
DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA	9	18	2.018
Dani zajmovi, depoziti i slično		18	2.018
POTRAŽIVANJA	10	306	306
Ostala potraživanja		306	306
ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		97	-
<u>KRA TKOTRAJNA IMOVINA</u>		9.275	10.299
ZALIHE	11	63	113
Sirovine i materijal		50	98
Trgovačka roba		13	15
POTRAŽIVANJA	12	365	1.002
Potraživanja od kupaca		99	246
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		1	3
Potraživanja od države i drugih institucija		167	380
Ostala potraživanja		98	373
<u>KRA TKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA</u>	13	2.052	2.241
Dani zajmovi, depoziti i slično		2.052	2.241
<u>NOVAC U BANCI I BLAGAJNI</u>	14	6.795	6.943
<u>PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI</u>	15	304	134
UKUPNO AKTIVA		41.306	43.681
IZVANBILANČNI ZAPISI	23	929	857

BILANCA (nastavak)
NA DAN 31. PROSINCA 2023. GODINE

(u tisućama eura)

	Bilješka	31. prosinca 2022.	31. prosinca 2023.
PASIVA			
<u>KAPITAL I REZERVE</u>	16	17.509	19.752
TEMELJNI KAPITAL		11.071	11.071
OTKUPLJENE VLASTITE DIONICE		(40)	(40)
REZERVE ZA VLASTITE DIONICE		40	40
ZADRŽANA DOBIT / (PRENESENI GUBITAK)		3.446	6.438
DOBIT/(GUBITAK) POSLOVNE GODINE		2.992	2.243
<u>DUGOROČNE OBVEZE</u>	17	19.079	16.715
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		19.079	16.715
<u>KRATKOROČNE OBVEZE</u>	18	3.452	4.513
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		1.790	2.422
Obveze za predujmove		274	267
Obveze prema dobavljačima		663	1.456
Obveze prema zaposlenicima		115	136
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		604	231
Ostale kratkoročne obveze		6	1
<u>ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA</u>	19	1.266	2.701
<u>UKUPNO PASIVA</u>		41.306	43.681
<u>IZVANBILANČNI ZAPISI</u>	23	929	857

Predsjednica Uprave:

Zrinka Bokulić

Član Uprave:

Dino Hrelja

Član Uprave:

Ivica Sulje

27. lipnja 2024. godine

**IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA KAPITALA
ZA 2023. GODINU**

(u tisućama eura)

	TEMELJNI KAPITAL	REZERVE ZA VLASTITE DIONICE	OTKUPLJENI VLASTITI UDJELI	ZADRŽANA DOBIT / (PRENESENI GUBITAK)	DOBIT/GUBITAK POSLOVNE GODINE	UKUPNO
Stanje 1. siječnja 2022.	11.071	(40)	40	2.356	1.089	14.517
- raspored rezultata	-	-	-	1.089	(1.089)	-
- gubitak tekućeg razdoblja	-	-	-	-	2.992	2.992
Stanje 31. prosinca 2022.	11.071	(40)	40	3.446	2.992	17.509
Stanje 1. siječnja 2023.	11.071	(40)	40	3.446	2.992	17.509
- raspored rezultata	-	-	-	2.992	(2.992)	-
- dobit tekućeg razdoblja	-	-	-	-	2.243	2.243
Stanje 31. prosinca 2023.	11.071	(40)	40	6.438	2.243	19.752

**IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU (indirektna metoda)
ZA 2023. GODINU**

(u tisućama eura)

	Bilješka	2022.	2023.
NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI			
Dobit/(gubitak) prije poreza		3.641	2.904
Amortizacija		2.476	2.562
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobiti i gubitka		4	21
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		811	1.837
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(121)	(64)
Povećanje ili smanjenje zaliha		(30)	(50)
Ostalo povećanja ili smanjenje novčanog tijeka (radnog kapitala)		161	(810)
Novac iz poslovanja		6.942	6.400
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		6.942	6.400
NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI			
Novčani primici od osnova povrata danih zajmova i štednih uloga		7.050	-
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		7.050	-
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(2.278)	(2.201)
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		(2.090)	(2.000)
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(2.454)	(4.201)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		2.683	(4.201)
NOVČANI TOK OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI			
Ostali primici od financijskih aktivnosti		-	47
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		-	47
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(7.070)	(2.098)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(7.070)	(2.098)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINACIJSKIH AKTIVNOSTI		(7.070)	(2.051)
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		2.555	148
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	14	4.240	6.795
NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	14	6.795	6.943

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., dok preostalo vlasništvo pripada manjinskim udjelničarima u iznosu od 4,85%. Krajnji vlasnik Društva su fizičke osobe od kojih ni jedna nema >25%.

Društvo konsolidira svoje financijske izvještaje na razini Auctor Holding a.s., sa sjedištem Češkoj, Sokolovská 700/113a, Karlín, Prag. Auctor Holding a.s., Češka, priprema konsolidirane izvještaje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije (MSFI EU).

Konsolidirani izvještaji Auctor Holding a.s. dostupni su na službenoj stranici Auctor Finance, s.r.o. <http://auctorfinance.sk>.

Temeljni kapital Društva iznosi 11.071.497,78 eura i podijeljen je na 408 poslovnih udjela.

Na dan 31.12.2023. u Društvu je bilo zaposleno 126 radnika (prosječan broj zaposlenih u 2023. godini iznosio je 179, a u 2022. godini 163).

Djelatnost Društva odvija se pod krovnim brandom Aminess Hotels & Campsites kroz dva hotela s ukupno 594 smještajne jedinice, kampom sa 666 smještajnih jedinica te kompleksom vila sa 80 smještajnih jedinica.

Upravu Društva tijekom 2023. godine čine:

- Predsjednica Uprave Zrinka Bokulić (od 23. siječnja 2020.)
- Dino Hrelja (od 01. siječnja 2021.)
- Ivica Sulje (od 01. ožujka 2022.).

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

- Miroslava Goričnik-Gojsalić, predsjednica (od 15. veljače 2023.)
- Josef Pilka, zamjenik predsjednice (od 15. veljače 2023.)
- Karol Maár, član (od 15. veljače 2023.).

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 31.12.2023. godine.

Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

2.2. Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji izraženi su u eurima („€“), koje su funkcionalna valuta Društva te su zaokruženi na najbližu tisuću.

Stavke uključene u financijski izvještaj Društva iskazane su u valuti primarnog gospodarskog okruženja u kojem Društvo posluje (funkcijska valuta). Obzirom da je Republika Hrvatska od 1. siječnja 2023. godine sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, uvela euro kao službenu valutu, Društvo je za potrebe pripreme financijskih izvještaja za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine, promijenilo prezentacijsku valutu iz kuna u eure, te su financijski izvještaji za godinu završenu 31. prosinca 2023. godine prvi pripremljeni u eurima. Euro je od 1. siječnja 2023. godine također i funkcijska valuta Društva (do 1. siječnja 2023. godine to je bila kuna). Sukladno članku 72. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, Društvo je usporedne podatke iz prethodnih izvještajnih razdoblja u kunama preračunalo koristeći fiksni tečaj konverzije (1 EUR = 7,5345 HRK).**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.

2.3. Načelo vremenski neograničenog poslovanja

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

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE

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.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE**-nastavak-****3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)****3.4. 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 umanjene 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.

3. SAŽETAK OSNOVNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA (nastavak)

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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)

3.16. Upisani kapital

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

3.17. 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.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

4. POSLOVNI PRIHODI

		<i>(u tisućama eura)</i>	
Opis	Bilješke	2022.	2023.
POSLOVNI PRIHODI		18.015	21.333
Prihodi od prodaje (izvan grupe)		17.538	20.563
Prihodi od prodaje usluga	/i/	17.259	20.280
Prihodi od prodaje robe		279	283
Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)		477	770
Prihodi od najмова i zakupa		189	203
Prihodi od naknadnih odobrenja		74	147
Prihodi od ukidanja rezervacija		35	124
Prihodi od potpora		22	40
Prihodi od prodaje DMI		2	4
Ostali poslovni prihodi		155	252
/i/ Prihodi od prodaje usluga		2022.	2023.
-prihodi od smještaja u hotelima i kampu		12.812	14.396
-prihodi od hrane i pića		4.052	5.368
-ostali prihodi od prodaje usluga		395	516
UKUPNO		17.259	20.280

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

5. POSLOVNI RASHODI

Opis	(u tisućama eura)	
	2022.	2023.
Materijalni troškovi	5.413	7.237
Troškovi sirovina i materijala	2.633	2.997
Utrošene sirovine i materijal	1.696	1.993
Potrošena energija i gorivo	539	527
Trošak sitnog inventara, ambalaže i auto guma	380	464
Ostali materijalni troškovi	18	13
Nabavna vrijednost trgovačke robe	84	97
Ostali vanjski troškovi	2.696	4.143
Troškovi prava korištenja	209	1.371
Usluge održavanja i zaštite (servisne)	886	881
Komunalne usluge	682	725
Intelektualne i osobne usluge	356	484
Usluge promidžbe, sponzorstva i sajmova	238	266
Troškovi vanjskih usluga pri izradi dobara	162	183
Ostale vanjske usluge - troškovi	111	151
Trošak telefona, pošte i prijevoza	34	46
Usluge zakupa	16	30
Usluge registracije auta i troškovi dozvola	2	6
Troškovi osoblja	3.187	3.811
Neto plaće i nadnice	2.227	2.606
Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	626	796
Doprinosi na plaće	334	409
Amortizacija dugotrajne imovine	2.476	2.562
Ostali troškovi	1.771	2.213
Troškovi provizija	866	917
Naknade troškova zaposlenika	570	676
Doprinosi, članarine i sl. davanja	125	137
Reprezentacija	40	84
Bankarske usluge i naknade	40	36
Premije osiguranja	28	33
Naknada članovima nadzornog odbora	14	14
Ostali troškovi poslovanja	88	316
Rezerviranja	136	1.436
Ostali poslovni rashodi	60	55
Naknadno utvrđeni troškovi poslovanja	1	10
Troškovi donacija i sponzorstva	3	5
Manjkovi	11	-
Ostali poslovni rashodi	45	40
UKUPNO	13.043	17.314

Na dan 31.12.2023. u Društvu je bilo zaposleno 126 radnika od čega 85 stalno zaposlenih, 41 na određeno vrijeme i 0 pripravnika dok je na 31.12.2022. godine bilo 114 radnika od čega 62 stalno zaposlenih, 52 na određeno vrijeme i 0 pripravnika (prosječan broj zaposlenih u 2023. godini iznosio je 179, a u 2022. godini 163).

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

6. FINANCIJSKI PRIHODI/RASHODI

(a) Financijski prihodi

(u tisućama eura)

	2022.	2023.
Prihodi od kamata	75	201
Prihodi od tečajnih razlika	27	-
Ostali financijski prihodi	7	-
	109	201

(b) Financijski rashodi

(u tisućama eura)

	2022.	2023.
Kamate iz odnosa s nepovezanim društvima	1.376	1.315
Tečajne razlike	64	1
	1.440	1.316

7. POREZ NA DOBIT

(u tisućama eura)

	2022.	2023.
Dobitak/gubitak prije oporezivanja	3.643	2.904
Porez po stopi 18%	656	523
Porezno nepriznati troškovi	(1)	48
Neoporezivi prihodi	(3)	(7)
Odgođeni porez	-	97
POREZ NA DOBIT	651	661
Efektivna porezna stopa	17,9%	22,8%

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

8. DUGOTRAJNA NEMATERIJALNA I MATERIJALNA IMOVINA

(u tisućama eura)

	ZEMLIŠTE	GRAĐEVINSKI OBJEKTI	POSTROJENJE, OPREMA I OSTALA IMOVINA	MATERIJALNA IMOVINA U PRIPREMI	UKUPNO MATERIJALNA IMOVINA	NEMATERIJALNA IMOVINA	UKUPNO
Stanje 01.01.2023.	3.088	45.405	9.961	1.071	59.525	203	59.728
Direktna povećanja	-	53	1.007	1.136	2.196	12	2.208
Prijenos sa imovine u pripreme	-	1.412	-	(1.412)	-	-	-
Prodana, otpisana i rashodovana imovina	-	-	(210)	-	(210)	(2)	(212)
Stanje 31.12.2023.	3.088	46.870	10.758	795	61.511	213	61.724
Stanje 01.01.2023.	-	19.928	8.354	-	28.282	140	28.422
Amortizacija za godinu	-	1.743	792	-	2.535	27	2.562
Prodana, otpisana i rashodovana imovina	-	-	(182)	-	(182)	(2)	(184)
Stanje 31.12.2023.	-	21.671	8.964	-	30.635	165	30.800
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA 01.01.2023.	3.088	25.477	1.607	1.071	31.243	63	31.306
SADAŠNJA VRIJEDNOST ULAGANJA 31.12.2023	3.088	25.199	1.794	795	30.876	48	30.924

Nekretnine u vlasništvu Društva neto knjigovodstvene vrijednosti 19.826 tisuća eura opterećene su pravom zaloga po osnovu kredita Društva. Imovina u pripremi u iznosu od 795 tisuća eura se odnosi na rekonstrukcije F&B punktova Društva i izradu statičkog elaborata Hotela Magal.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

9. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

Društvo je tijekom 2023. godine dalo dugoročni zajam društvu Nova Camping d.o.o. u iznosu od 2.000 tisuće eura s kamatnom stopom u rasponu od 8-12,5% godišnje uz dopsijeće 31.12.2030. godine.

10. DUGOTRAJNA POTRAŽIVANJA

(u tisućama eura)

	31.12.2022	31.12.2023
Potraživanja od Finvest corp d.d. po osnovu sudužništva priznato u postupku predstečajne nagodbe	306	306
UKUPNO	306	306

Tijekom 2023. godine nije bilo promjena u iznosu dugoročnog potraživanja od strane FINVEST CORP-a.

11. ZALIHE

(u tisućama eura)

	31.12.2022.	31.12.2023.
Sirovine i materijal na skladištu	50	98
Trgovačka roba	13	15
UKUPNO	63	113

12. POTRAŽIVANJA

(u tisućama eura)

Opis	31.12.2022.	31.12.2023.
Potraživanja od kupaca	99	246
Potraživanja od države i drugih institucija	167	380
Potraživanja od zaposlenih i ostala potraživanja	1	3
Ostala potraživanja	98	373
UKUPNO	365	1.002

(u tisućama eura)

Opis	31.12.2022.	31.12.2023.
Potraživanja od kupaca u zemlji	72	233
Potraživanja od kupaca iz inozemstva	27	13
Sumnjiva i sporna potraživanja	10	10
Vrijednosno usklađenje potraživanja	(10)	(10)
UKUPNO	99	246

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

13. POTRAŽIVANJA (nastavak)

Kretanje ispravka vrijednosti potraživanja od kupaca je bilo kako slijedi:

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2022.	31.12.2023.
Na dan 1. siječnja	(10)	(10)
Nove rezervacije	-	-
Otpis/isknjiženje	-	-
Na dan 31. prosinca	(10)	(10)

14. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2022.	31.12.2023.
Dani zajmovi, depoziti i sl.	2.010	2.000
Potraživanja za kamate	42	241
UKUPNO	2.052	2.241

Dani zajmovi u 2023. godini su prema društvima Nova Camping d.o.o. (2m€) uz 12,5% kamate. Pozajmica i kamate vraćene su tijekom veljače 2024. godine.

15. NOVAC U BANC I BLAGAJNI

<i>(u tisućama eura)</i>	31.12.2022.	31.12.2023.
Žiro-račun	2.905	6.941
Devizni račun	3.889	-
Blagajne	1	2
UKUPNO	6.795	6.943

16. PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI

<i>(u tisućama eura)</i>	
Stanje 31. prosinca 2022.	304
- povećanje	-
- smanjenje	(170)
Stanje 31. prosinca 2023.	134

Od ukupnog iznosa aktivnih vremenskih razgraničenja iznos od 29 tisuća eura se odnosi na razgraničenje naknade po primljenim kreditima dok se iznos 4 tisuća eura odnosi na vremensko razgraničenje troškova premija osiguranja, troškova stručnog obrazovanja i ostalih troškova koji se odnose 2023. godinu, te ostatak od 101 tisuća eura na prihode u prijenosu.

BILJEŠKE UZ FINANIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

17. KAPITAL I REZERVE

Većinski član Društva je MARBERA HOLDING a.s. iz Češke koje je steklo 95,15% udjela u kapitalu HOTELA Njivice d.o.o. Ostatak udjela u kapitalu 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.

18. DUGOROČNE OBVEZE

(u tisućama eura)

Opis	31.12.2022.	31.12.2023.
Dugoročne obveze prema financijskim institucijama	19.079	16.715
UKUPNO	19.079	16.715

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 53 tisuća eura, a preostali iznos su obveze po kreditima. Iznos kredita koji dopijeva nakon 2028. godine iznosi 8.331 tisuća eura. Sadašnja vrijednost imovine pod zalogom iznosi 19.826 tisuća eura.

19. KRATKOROČNE OBVEZE

(u tisućama eura)

Opis	Bilješka	31.12.2022.	31.12.2023.
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	/i/	1.790	2.422
Primljeni predujmovi		274	267
Obveze prema dobavljačima		663	1.456
Kratkoročne obveze prema zaposlenima		115	136
Obveze za poreze, doprinose i sl. davanja		604	231
Ostale kratkoročne obveze		6	1
UKUPNO		3.452	4.513

/i/ Obveze prema financijskim institucijama iskazane su u iznosu od 2.422 tisuća eura i odnose se na obveze po kreditu (2.403 tisuća eura), te obvezu po ugovorima o financijskom leasingu (19 tisuća eura). Ugovorena kamatna stopa na posudbe banaka u 2023. godini je iznosila od 6,475% do 6,71%.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

20. ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEG RAZDOBLJA

(u tisućama eura)

	Obračunata koncesija na pomorskom dobru i koncesijska naknada na turističkom zemljištu	Rezerviranja za primanja radnika	Ostalo	UKUPNO
Stanje 31. prosinca 2022.	864	72	330	1.266
- povećanje	1.533	321	253	2.107
- smanjenje	(113)	(294)	(265)	(672)
Stanje 31. prosinca 2023.	2.284	99	318	2.701

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

Društvo je nakon donesenih Uredbi procijenilo da koristi 130 tisuća m² zemljišta u kampu te 79 tisuća m² zemljišta oko izgrađenih hotela i naselja te obračunalo trošak naknade za razdoblja 2010.-2020.g., te iznose zakupa na razdoblje 2020. -2022., te pripadajući dio obveza za zakup za 2023. godinu.

Ostala razgraničenja u iznosu od 318 tisuća eura odnose se na buduće isplate s osnove radnih rezultata radnika i Uprave za 2023. godinu koje će se izvršiti tijekom 2024. godine.

BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE
-nastavak-

21. POVEZANA DRUŠTVA

<i>(u tisućama eura)</i>	Troškovi 2022	Troškovi 2023	Prihodi 2022	Prihodi 2023
Uskoković i partneri d.o.o.	3	22	-	-
AMINESS d.d.	224	198	4	6
AMINESS HOSPITALITY GROUP d.o.o.	-	1.085	-	75
HTP Orebić d.d.	-	-	-	2
HTP Korčula d.d.	-	2	-	-
NOVA CAMPING d.o.o.	-	-	-	204
MARBERA MANAGEMENT d.o.o.	-	-	5	5
Ukupno obveze	227	1.307	9	292

<i>(u tisućama eura)</i>	Obveze 31.12.2022.	Obveze 31.12.2023.	Potraživanja 31.12.2022.	Potraživanja 31.12.2023.
Uskoković i partneri d.o.o.	-	1	-	-
AMINESS d.d.	60	63	-	-
AMINESS HOSPITALITY GROUP d.o.o.	-	1.095	-	93
HTP Orebić d.d.	-	-	-	-
HTP Korčula d.d.	-	-	-	-
NOVA CAMPING d.o.o.	-	-	-	4.007
MARBERA MANAGEMENT d.o.o.	-	-	5	11
Ukupno obveze	60	1.159	5	4.111

Tijekom 2023. godine, naknade u iznosu od 40 tisuća eura (2022.g : 30 tisuća eura) isplaćene su ključnom menadžmentu. Ključni menadžment čine članovi Uprave i Nadzornog odbora. Na dan 31. prosinca 2023. godine ključni menadžment je imao 6 članova (2022.: 6 članova). Isplaćene naknade odnose se na naknade članovima Nadzornog odbora i plaća Uprave društva.

22. 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 umanjenje 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.

BILJEŠKE UZ FINACIJSKE IZVJEŠTAJE**-nastavak-**

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.

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

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

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

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 očekivanju budućih prihoda za koje se smatra da su razumi u postojećim okolnostima.

Umanjenje vrijednosti potraživanja od kupaca i kredita

Potraživanja od kupaca i dani zajmovi 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 ili zajmoprimac zasebno procjenjuje na osnovi očekivanog datuma i iznosa naplate te eventualnih instrumenata osiguranja.

21. IZVANBILANČNI ZAPISI

Izvanbilančni zapisi na dan 31. prosinca 2023. godine iskazani su ukupnom iznosu od 858 tisuća eura (2022.: 929 tisuća eura), od čega se 811 tisuća eura (2022.: 846 tisuća eura) odnosi na sudužništva prema Finvest Corp d.d., dok se 46 tisuća eura (2022.: 83 tisuća eura) odnosi na garancije J&T banke d.d.

22. UGOVORNE OBVEZE

Društvo se obvezalo na slijedeće kapitalne izdatke:

(u tisućama eura)

Opis	31.12.2022	31.12.2023
Ugovoreni radovi na objektima	876	489
UKUPNO	876	489

24. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Dana 08. veljače 2024. godine Vlada RH donijela je uredbe koje se oslanjaju na Zakon o neprocijenjenom turističkom zemljištu; Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu i Uredbu o određivanju početnog iznosa zakupnine za turističko zemljište u kampu, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu (Bilješka 19. Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja).

Osim navedenog u razdoblju do izdavanja ovog financijskog izvješća nije bilo drugih značajnih događaja koji zahtijevaju objavu i/ili imaju utjecaj na poslovanje Društva.