

Romana d.o.o.

Godišnje izvješće za 2023. godinu

SADRŽAJ

	Strana
Izvješće posloводства	1 – 3
Izjava o odgovornosti Uprave Društva	4
Izvješće neovisnog revizora vlasnicima društva Romana d.o.o.	5–7
Račun dobiti i gubitka	8
Bilanca	9 – 10
Izvješće o promjenama glavnice	11
Izvješće o novčanom toku	12
Bilješke uz financijske izvještaje	13 – 27

Izvešće posloводства

1. UVOD

Romana d.o.o. („Društvo“) jedno je od vodećih turističkih kompanija u Makarskoj koja se bavi uslugama pružanja turističkog smještaja i usluga vezano na hotel Aminess Khalani Beach Resort sa 299 soba (skraćeno „Khalani Hotel“).

Nakon nekoliko godina izgradnje, hotel je otvoren u svibnju 2022. godine te u svom punom kapacitetu posluje od 2023. godine.

2. OPĆI PODACI O DRUŠTVU

Romana d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću registrirano kod Trgovačkog suda u Makarskoj, MBS 060222985, OIB 49118603115, s temeljnim kapitalom u iznosu 3.000 eura. Sjedište Društva nalazi se u Makarskoj, ulica Ivana Gorana Kovačića 16.

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.

Vlasnici Društva su Auctor Alfa a.s. (51%) i Žara Malić (49%).

Upravu Društva tijekom 2023. godine činili su:

- g. Ante Barić, Predsjednik Uprave (do 30. studenog 2023.)
- g. Ivica Sulje, Predsjednik Uprave (od 30. studenog 2023.)
- i gđa Mirjana Bebek, član Uprave.

Podružnice

Društvo na dan 31.12.2023. godine nema podružnica

3. ZNAČAJNI POSLOVNI DOGAĐAJI TIJEKOM 2023. GODINE

Refinanciranje dijela kredita prema J&T Mezzanine a.s.

Društvo je krajem 2023. godine refinanciralo dio ukupne izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. u iznosu od 12, 2 milijuna eura kroz kredit od strane J&T Bank a.s. i J&T Bank d.d. („J&T“)

Na ovaj način je optimizirano kamatno opterećenje Društva budući da kredit od strane J&T ima nižu kamatu nego J&T Mezzanine a.s. čije financiranje je prvstveno bilo vezano na završetak investicije.

Na dan 31. prosinca 2023. preostalo je još 8,5 milijuna eura izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. koji je refinanciran nakon kraja godine.

4. VLASTITE DIONICE

Društvo nema vlasnite dionice.

Izvešće posloводства

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 koji su vezani na EURIBOR, te kao posljedicu toga i izloženost riziku promjene kamatnih stopa.

KREDITNI RIZIK

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

RIZIK LIKVIDNOSTI

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

Također, Društvo sukladno ugovoru o kreditu sa J&T bank a.s.ima obvezu izdvajanja sredstava na poseban račun (DSRA).

Izvršće posloводства (nastavak)

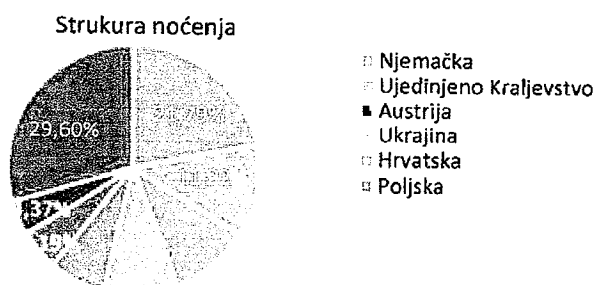
6. REZULTATI POSLOVANJA 2023. GODINE

2023. predstavlja prvu godinu punog poslovanja Društva, budući da je hotel u 2022. radio tek od svibnja.

KFO (Društvo)		
u EUR'000	2022	2023
Prihodi	10,334	13,726
GOP	2,073	5,810
EBITDA	1,493	4,619
Broj noćenja	90,175	109,749
Dani rada	173	219
ABR	244€	248€

Tijekom 2023. godine Društvo je ostvarilo 13,7 milijuna eura prihoda što je značajan rast u odnosu na 2022. godinu uz 109.749 noćenja u odnosu na 90.175 u 2022.

Jednako tako, s obzirom na punu pravu godinu poslovanja, otvoren je značajan rast EBITDA kontribucije koja je iznosila oko 4.7 milijuna eura (usklađeno za jednokratne otpise imovine).



Kapitalna ulaganja

Nakon otvaranja hotela u 2022. godini, kapitalna ulaganja u 2023. godini su prvenstveno bila usmjerena na manja ulaganja za pripremu sezone.

7. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Refinanciranje preostalog dijela izloženosti prema J&T Mezzanine a.s.

Nakon refinanciranja dijela izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. Društvo je tijekom svibnja 2024. godine refinanciralo preostali dio ukupne izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. na način da je sklopljen ugovor o financiranju u iznosu od 9,2 milijuna eura sa društvom Aminess d.d.

Predsjednik Uprave:

Ivica Sulje

Član Uprave:

Mirjana Bebek

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 02. srpnja 2024. godine.

Predsjednik Uprave:

Ivica Sulje

Član Uprave:

Mirjana Bebek



02. srpnja 2024.

Ulica Ivana Gorana Kovačića 16

21 300 Makarska

Hrvatska



**Building a better
working world**

Ernst & Young d.o.o.
Radnička cesta 50, 10 000 Zagreb
Hrvatska / Croatia
MBS: 080435407
OIB: 58960122779
PDV br. / VAT no.: HR58960122779

Tel: +385 1 5800 800
Fax: +385 1 5800 888
www.ey.com/hr

Banka / Bank:
Erste & Steiermärkische Bank d.d.
Jadranski trg 3A, 51000 Rijeka
Hrvatska / Croatia
IBAN: HR3324020061100280716
SWIFT: ESBCHR22

IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

Vlasnicima društva Romana d.o.o.

Mišljenje

Obavili smo reviziju finansijskih izvještaja društva Romana d.o.o. (Društvo), koji obuhvaćaju izvještaj o finansijskom 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 finansijske izvještaje, uključujući i značajne računovodstvene politike.

Prema našem mišljenju, priloženi finansijski izvještaji istinito i fer prikazuju finansijski položaj Društva na 31. prosinca 2023., njegovu finansijsku uspješnost i njegove novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Hrvatskim standardima finansijskog 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 finansijskih 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 finansijskih 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 finansijskih izvještaja Društva za godinu završenu 31. prosinca 2022. obavio je drugi revizor koji je dana 05. srpnja 2023. godine izdao nemodificirano revizorsko mišljenje.

Ostale informacije

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

U vezi s našom revizijom finansijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne finansijskim 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 finansijskim 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 finansijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću posloводства. U tom smislu nemamo što izvijestiti.



**Building a better
working world**

Odgovornosti uprave 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.

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.



**Building a better
working world**

- 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 Upravom 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

02. srpnja 2024. godine

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

RAČUN DOBITI I GUBITKA

za godinu koja je završila 31. prosinca 2023.

	Bilješka	2022. EUR	2023. EUR
Poslovni prihodi	4	10.359.635	13.782.712
Prihodi od prodaje		10.036.919	13.430.188
Ostali poslovni prihodi		322.716	352.524
Poslovni rashodi		10.387.402	13.829.659
Materijalni troškovi	5	5.657.542	5.604.700
Troškovi osoblja	6	2.115.981	2.405.370
Amortizacija	9	1.470.819	2.642.347
Ostali troškovi	7	1.068.181	1.162.681
Vrijednosna usklađenja i jednokratni troškovi	11	67.249	1.991.641
Ostali poslovni rashodi		7.630	22.920
Financijski prihodi		60.998	42.661
Tečajne razlike i ostali financijski prihodi		60.998	42.661
Financijski rashodi		4.016.318	5.680.838
Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	14,15	3.427.091	5.314.253
Tečajne razlike i drugi rashodi		589.227	366.585
Ukupni prihodi		10.420.633	13.825.373
Ukupni rashodi		14.403.720	19.510.498
Dobit ili gubitak prije oporezivanja		(3.983.087)	(5.685.125)
Gubitak prije oporezivanja		(3.983.087)	(5.685.125)
Porez na dobit	8	-	-
Dobit ili gubitak razdoblja		(3.983.087)	(5.685.125)

BILANCA

na dan 31. prosinca 2023.

	Bilješka	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Dugotrajna imovina		42.965.895	40.914.766
Nematerijalna imovina		54.013	40.178
Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava		54.013	40.178
Materijalna imovina	9	42.911.882	40.874.588
Zemljište		2.689.637	2.689.637
Građevinski objekti		33.947.824	32.507.980
Alati, pogonski inventar i transportna imovina		4.651.255	4.058.639
Materijalna imovina u pripremi		1.623.165	1.618.332
Kratkotrajna imovina		3.862.738	2.391.887
Zalihe		394.261	192.962
Sirovine i materijal		386.027	184.728
Gotovi proizvodi		8.234	8.234
Potraživanja	10	1.162.686	754.071
Potraživanja od kupaca		741.089	322.169
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika		1.245	443
Potraživanja od države i drugih institucija		72.109	150.180
Ostala potraživanja		348.243	281.279
Kratkotrajna financijska imovina	11	1.566.289	92
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe		566.507	-
Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom		31.021	-
Dani zajmovi, depoziti i slično		739.728	-
Ostala financijska imovina		229.033	92
Novac u banci i blagajni	12	739.502	1.444.762
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja i obračunati prihodi		-	-
Ukupno aktiva		46.828.633	43.306.653

Bilješke koje slijede čine sastavni dio ovih financijskih izvještaja.

BILANCA (nastavak)

na dan 31. prosinca 2023.

	Bilješka	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Kapital i rezerve		(8.580.473)	(14.265.252)
Temeljni kapital	13	2.654	3.000
Zadržana dobit ili preneseni gubitak		(4.600.040)	(8.583.127)
Preneseni gubitak		(4.600.040)	(8.583.127)
Dobit ili gubitak poslovne godine		(3.983.087)	(5.685.125)
Gubitak poslovne godine		(3.983.087)	(5.685.125)
Dugoročne obveze	14	53.145.939	11.492.735
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe		2.620.504	2.986.577
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		50.525.435	8.506.158
Kratkoročne obveze	15	2.263.167	46.079.170
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe		132.521	461.645
Obveze za zajmove, depozite i slično		359.895	352.636
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama		572.563	44.235.378
Obveze za predujmove		267.815	36.241
Obveze prema dobavljačima		451.193	515.735
Obveze prema zaposlenicima		116.525	175.500
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		312.603	84.852
Ostale kratkoročne obveze		50.052	217.183
Ukupno obveze		55.409.105	57.571.905
Ukupno obveze i kapital		46.828.633	43.306.653

IZVJEŠTAJ O PROMJENAMA GLAVNICE

za godinu koja je završila 31. prosinca 2023.

	Temeljni kapital EUR	Zadržana dobit ili preneseni gubitak EUR	Dobit ili gubitak poslovne godine EUR	Ukupno EUR
Stanje na dan 1. siječnja 2022.	2.654	(177.934)	(4.422.106)	(4.597.385)
Prijenos po skupštini	-	(4.422.106)	4.422.106	-
Rezultat za godinu	-	-	(3.983.087)	(3.983.087)
Stanje na dan 31. prosinca 2022.	2.654	(4.600.040)	(3.983.087)	(8.580.473)
Stanje na dan 1. siječnja 2023.	3.000	(4.600.040)	(3.983.087)	(8.580.127)
Prijenos po skupštini	-	(3.983.087)	3.983.087	-
Rezultat za godinu	-	-	(5.685.125)	(5.685.125)
Stanje na dan 31. prosinca 2023.	3.000	(8.583.127)	(5.685.125)	(14.265.252)

IZVJEŠTAJ O NOVČANOM TOKU

za godinu koja je završila 31. prosinca 2023.

	Bilješka	2022. EUR	2023 EUR
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja		(3.983.087)	(5.685.125)
Usklađenja		4.852.248	9.753.364
Amortizacija		1.470.819	2.642.718
Dobici i gubici od prodaje i vrijednosna usklađenja dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(16.748)	(4.826)
Dobici i gubici od prodaje i nerealizirani dobici i gubici i vrijednosno usklađenje financijske imovine		-	1.672.800
Prihodi od kamata i dividendi		(56.731)	(106.603)
Rashodi od kamata		3.427.091	5.680.639
Tečajne razlike (nerealizirane)		27.817	-
Ostala usklađenja za nenovčane transakcije i nerealizirane dobitke i gubitke		-	(131.364)
Povećanja ili smanjenja novčanih tokova prije promjena u radnom kapitalu		869.161	4.068.239
Promjene u radnom kapitalu		(1.820.268)	687.669
Povećanje ili smanjenje kratkoročnih obveza		(1.396.331)	(168.675)
Povećanje ili smanjenje kratkotrajnih potraživanja		(144.596)	808.923
Povećanje ili smanjenje zaliha		(279.341)	47.421
Novac iz poslovanja		(951.107)	4.755.908
Novčani izdaci za kamate		(2.614.055)	(3.119.034)
Plaćeni porez na dobit		-	-
NETO NOVČANI TOKOVI OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI		(3.565.162)	1.636.874
Novčani tokovi od investicijskih aktivnosti			
Novčani primici od prodaje dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		16.748	-
Ostali novčani primici od investicijskih aktivnosti		2.924	352
Ukupno novčani primici od investicijskih aktivnosti		19.402	352
Novčani izdaci za kupnju dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine		(11.650.271)	(637.595)
Novčani izdaci s osnove danih zajmova i štednih uloga za razdoblje		(86.270)	-
Ukupno novčani izdaci od investicijskih aktivnosti		(11.736.541)	(637.595)
NETO NOVČANI TOKOVI OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI		(11.717.139)	(637.243)
Novčani tokovi od financijskih aktivnosti			
Novčani primici od glavnice kredita, pozajmnica i drugih posudbi		53.678.766	12.190.502
Ukupno novčani primici od financijskih aktivnosti		53.678.766	12.190.502
Novčani izdaci za otplatu glavnice kredita, pozajmnica i drugih posudbi i dužničkih financijskih instrumenata		(37.929.153)	(12.480.637)
Ostali novčani izdaci od financijskih aktivnosti		-	(4.237)
Ukupno novčani izdaci od financijskih aktivnosti		(37.929.153)	(12.484.874)
NETO NOVČANI TOKOVI OD FINANCIJSKIH AKTIVNOSTI		15.749.613	(294.372)
NETO POVEĆANJE ILI SMANJENJE NOVČANIH TOKOVA		467.312	705.260
NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA POČETKU RAZDOBLJA	16	272.189	739.502
NOVAC I NOVČANI EKIVALENTI NA KRAJU RAZDOBLJA	16	739.502	1.444.762

Bilješke uz financijske izvještaje

1. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU

Romana d.o.o. za ugostiteljstvo i usluge („Društvo“) registrirano kod Trgovačkog suda u Splitu MBS: 060222985 i OIB: 49118603115, Ulica Ivana Gorana Kovačića 16, 21 300 Makarska, Republika Hrvatska osnovano je 29. lipnja 2006. godine.

Dana, 17. prosinca 2021. godine, uz dotadašnjeg člana Žaru Malića, članom društva postaje društvo Auctor Alfa a.s., Republika Češka.

Auctor Alfa a.s. je društvo u 100%-tnom vlasništvu društva Auctor Holding a.s., Republika Češka koje je u 50% u vlasništvu društva Auctor Prime d.o.o., Republika Hrvatska i 50% u vlasništvu društva JTPEG Croatia Investment a.s., Republika Češka.

Tijekom 2023. godine došlo je do promjene u upravi društva na način da je 30. studenog 2023. gospodin Ivica Sulje imenovan za predsjednika uprave koji zastupa društvo samostalno i pojedinačno umjesto gospodina Ante Barić.

Jednako tako gospođa Mirjana Bebek je imenovana članom uprave koja zastupa društva zajedno sa predsjednikom uprave.

2. OSNOVA ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

2.1. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji za izvještajno razdoblje sastavljeni su u skladu s propisima Republike Hrvatske te računovodstvenim politikama Društva. Računovodstvene politike Društva usklađene su s Hrvatskim standardima financijskog izvještavanja.

Društvo koristi izuzeće te ne priprema konsolidirane financijske izvještaje s obzirom da konsolidirane financijske izvještaje u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja usvojenim od strane Europske unije priprema i javno objavljuje društvo Auctor Holding a.s.

2.2. Funkcionalna i izvještajna valuta

Financijski izvještaji izraženi su u eurima („€“), koje su funkcionalna valuta Društva.

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 funkcionska 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).

Bilješke uz financijske izvještaje

2. OSNOVA ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

2.3. Načelo vremenski neograničenog poslovanja

Društvo ima dug prema J&T Bank a.s. u iznosu koji je veći od 44 milijuna eura sa step up otplatom gdje 2028. jednokratno dospijeva > 40 milijuna eura glavnice. Jednako tako, dug prema Aminess d.d. od 9.2m eura također dospijeva 2028. godine budući da je subordiniran prema J&T bank a.s.

S obzirom na EBITDU koje Društvo trenutno ostvaruje nije za očekivati da će se navedeni zajmovi otplatiti iz operativnog poslovanja već će ovisiti o mogućnosti Društva da ponovno refinancira navedene obveze na dulji period.

S obzirom na navedeno, načelo vremenski neograničenog poslovanja će ovisiti o mogućnostima Društva da 2028. refinancira navedene kredite na dulji period gdje bi otplata bila u skladu sa novčanim tokovima koje Društvo ostvaruje.

Jednako tako, na dan 31.12.2023. po postojećem ugovoru o kreditu sa J&T Bank a.s. Društvo ima prekršen kovenant LTC koji se definira kao omjer veličine senior duga i troška gradnje hotela. S obzirom da je riječ o tehničkom kršenju kovenanta isključivo zbog povećanja iznosa senior kredita kojim je refinanciran Mezaznine kredit (koji nema LTC kovenant) dok je trošak gradnje ostao isti, Uprava društva ne očekuje aktiviranje default klauzule budući da je ista nastala isključivo kao posljedica refinanciranja Mezaznine, a ne pogoršanja poslovanja Društva.

Izdavanje waivera na navedeni kovenant je trenutno u procesu odobrenja.

Nadalje, s obzirom da je originalni ugovor sa J&T bio vezan na akviziciju Društva odnosno refinanciranje postojećih dugova i financiranje završetka gradnje, nakon što je poslovanje ušlo u stabilizacijski period gdje Društvo ostvaruje značajnu EBITDA kontribuciju, namjera uprave Društva je refinanciranje postojećeg duga prema J&T banka sa dugoročnim senior kreditom za što su već uspostavljeni i kontakti sa potencijalnim bankama.

Jednako tako, sama procjena vrijednosti hotela koju je radio neovisni procjenitelj iznosi >70m€ te nadmašuje ukupan iznos senior duga.

2.4. 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.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE

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

3.1. Priznavanje prihoda

Prihodi se mjeri po 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 najmoprimcima.

(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 imovinu i odgovarajuću financijsku obvezu. Svi ostali najmovi su operativni najmovi.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (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 umanjenje vrijednosti, ako je potrebno. Povijesni trošak uključuje trošak koji je izravno povezan sa stjecanjem imovine. Troškovi posudbi koji se mogu pripisati stjecanju i izgradnji kvalificirane imovine kapitaliziraju se kao dio troška nabave te 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 račun dobiti i gubitka razdoblja 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

<i>- građevinski objekti (nekretnine)</i>	<i>10-40 godina</i>
<i>- alati, pogonski inventar i transportna imovina</i>	<i>2-10 godina</i>

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 materijala iskazuju se po trošku nabave ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome koja je niža. Trošak se određuje po metodi ponderiranih prosječnih cijena. Neto utrživa vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u redovnom tijeku poslovanja umanjenu za varijabilne troškove prodaje.

Sitan inventar i ambalaža se otpisuju jednokratno prilikom stavljanja u upotrebu.

3.9. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti obuhvaćaju gotovinu i depozite kod banaka.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

3. ZNAČAJNE RAČUNOVODSTVENE POLITIKE (nastavak)

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.

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 računu dobiti i gubitka tijekom razdoblja trajanja posudbe, koristeći metodu efektivne kamatne stope.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

4. POSLOVNI PRIHODI

	2022. EUR	2023. EUR
Prihodi od prodaje		
Prihodi od prodaje usluga	9.955.374	13.295.367
Prihodi od najma	81.545	134.821
	10.036.919	13.430.188
Ostali poslovni prihodi		
Dobit od prodaje osnovnih sredstava	16.748	36.507
Prihodi od potpora	809	7.092
Prihodi od otpisa obveza	-	13.870
Ostali poslovni prihodi	305.159	295.055
	322.716	352.524

Ostali poslovni prihodi se odnose na prihode od naplate štete (30 tisuća eura), prihod od potvrata ambalaže (37 tisuća eura), prihod od cassa sconto (27 tisuća eura), te ostale prihode.

5. MATERIJALNI TROŠKOVI

	2022. EUR	2023. EUR
Troškovi sirovina i materijala		
Trošak hrane i pića	1.400.865	1.432.584
Trošak električne energije	644.622	673.018
Trošak održavanja i čišćenja	333.811	348.817
Trošak goriva	15.305	14.969
Ostali troškovi sirovina i materijala/i/	550.579	212.091
	2.945.182	2.681.479
Ostali vanjski troškovi		
Intelektualne usluge /ii/	1.656.020	1.864.056
Komunalne usluge	218.618	198.791
Najam	153.987	173.083
Promidžba	158.527	156.577
Telefon	31.196	22.080
Ostali vanjski troškovi	494.012	508.634
	2.712.360	2.923.221
	5.657.542	5.604.702

/i/ Smanjnje ostalih troškova sirovina i materijala je zbog smanjenja troška sitnog inventara vezano na prvo punjenje hotela u 2022. godini.

/ii/ Intelektualne usluge u 2022. su uključivale dio jednokratnih troškova preopeninga prema Amminess d.d., troškove provizija prema OTA i agancijama, troška upravljanja hotelom od strane Aminess Hospitality Group d.o.o. te ostale troškove

U 2023. godini nije bilo troška preopening usluga te su u najvećoj mjeri uključivale trošak upravljanja od strane Aminess Hospitality Group d.o.o. (rast s obzirom na punu godinu poslovanja), provizije prema OTA, agencije te ostale usluge.

Ostali vanjski troškovi se u najvećoj mjeri odnose na trošak iznajmljivanja radnika (agencijski radnici) u iznosu od 214 tisuća eura, usluge čuvanja imovine (42 tisuće eura) te ostale usluge.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

6. TROŠKOVI ZAPOSLENIH

	2022. EUR	2023. EUR
Neto plaće	1.304.152	1.526.848
Doprinosi iz i na plaću	653.727	710.108
Porezi i prirezi	158.102	168.414
	<u>2.115.981</u>	<u>2.405.371</u>

Na dan 31. prosinca 2023. godine Društvo je imalo 69 zaposlenih (31. prosinca 2022.: 86 zaposlenih). Prosječan broj zaposlenih tijekom godine iznosio je 126 zaposlenih (2022.: 108 zaposlenih).

7. OSTALI TROŠKOVI

	2022. EUR	2023. EUR
Ostali troškovi zaposlenih	732.015	885.237
Bankovne naknade	105.841	161.633
Troškovi koncesije	48.736	49.106
Članarine i doprinosi	31.699	27.881
Ostali troškovi	149.890	38.824
	<u>1.068.181</u>	<u>1.162.681</u>

Ostali troškovi zaposlenih se u najvećoj mjeri odnosi na trošak smještaja zaposlenika te sezonske nagrade dok u 2023. uključuje i bonuse za ostvarenje rezultate u 2023. godini. Smanjenje ostalih troškova je posljedica jednokratnih troškova otvaranja u 2022. godini.

8. POREZ NA DOBIT

	2022. EUR	2023. EUR
Gubitak prije oporezivanja	(3.983.087)	(5.685.125)
Porez na dobit po zakonskoj stopi	(716.956)	(1.023.323)
Porezno nepriznati troškovi	28.589	289.523
Neoporezivi prihodi i porezni poticaji	(637)	-
Porezni gubitak za koji nije priznata odgođena porezna imovina	689.003	733.800
Porez na dobit	-	-

Društvo nije priznalo odgođenu poreznu imovinu zbog neizvjesnosti ostvarivanja oporezive dobiti u budućnosti koja bi omogućila korištenje prenesenih gubitaka.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

9. MATERIJALNA IMOVINA

	Zemljište EUR	Građevinski objekti EUR	Alati, pogonski inventar i transportna imovina EUR	Materijalna imovina u pripremi EUR	Ukupno EUR
Nabavna vrijednost					
Stanje na dan 31. prosinca 2022.	2.689.637	35.145.950	5.955.790	1.623.165	45.414.542
Nabavke	-	-	-	636.539	636.539
Prijenos	-	335.679	305.694	(641.373)	-
Prodaja i otpis	-	(5.212)	(389.841)	-	(395.054)
Stanje na dan 31. prosinca 2023.	2.689.637	35.476.416	5.871.642	1.618.332	45.656.027
Akumulirana amortizacija					
Stanje na dan 31. prosinca 2022.	-	0	1.304.534	-	2.502.660
Amortizacija	-	1.198.125	857.517	-	2.627.828
Prodaja i otpis	-	1.770.311	(349.048)	-	(349.048)
Stanje na dan 31. prosinca 2023.	-	2.968.437	1.813.003	-	4.781.440
Neto knjigovodstvena vrijednost					
Stanje na dan 31. prosinca 2022.	2.689.637	33.947.824	4.651.255	1.623.165	42.911.882
Stanje na dan 31. prosinca 2023.	2.689.637	32.507.979	4.058.639	1.618.332	40.874.587

S izgradnjom hotela i dobivanja uporabne dozvole, Društvo je tijekom 2022. godine aktiviralo materijalnu imovinu u pripremi.

Preostali dio materijalne imovine u pripremi se najvećim dijelom odnosi na ulaganje u nekretnine na Braču te ulaganje u plažu ispred hotela koja je pod koncesijom.

Materijalna imovina dana je kao zalag za obveze po zajmovima.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

10. POTRAŽIVANJA

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Potraživanja od kupaca	741.089	322.169
Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	1.245	443
Potraživanja od države i drugih institucija	72.109	150.180
Ostala potraživanja	/i/ 348.243	281.279
	1.162.686	754.071

/i/ Ostala potraživanja odnose se na razgraničenje naknade po kreditima (129 tisuća eura), potraživanja po predujmovima dobavljačima (33 tisuće eura) i ostala potraživanja.

11. KRATKOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	566.507	-
Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	31.021	-
Dani zajmovi, depoziti i slično	739.728	92
Ostala financijska imovina	229.033	-
	1.566.289	92

Društvo je umanjilo preostali dio danih zajmova budući da smatra da ne postoji mogućnost naplate u narednom periodu.

Pregled danih zajmova i po njima priznatog vrijednosnog usklađenja je kako slijedi:

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Dani zajmovi, depoziti i slično - bruto	4.049.792	4.978.915
Vrijednosno usklađenje danih zajmova, depozita i slično	(3.306.115)	(4.978.915)
	743.677	-

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

12. NOVAC U BANCIMA I BLAGAJNI

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Žiro računi	738.132	1.443.391
Blagajne	1.370	1.371
	739.502	1.444.762

13. TEMELJNI KAPITAL

Temeljni kapital Društva iznosi 3.000 eura. Vlasnici društva su Auctor Alfa, a.s. Češka (51% udjela) i Žara Malić (49% udjela).

14. DUGOROČNE OBVEZE

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
Obveze za zajmove, depozite i slično		
Obveze za zajmove, depozite i slično	53.145.939	11.432.735
	53.145.939	11.432.735
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	/i/ 2.620.504	2.986.577
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	/ii/ 50.525.435	8.506.158
	53.145.939	11.432.735

/i/ Obveze za zajmove odnose se na obvezu po zajmu od matičnog društva Auctor Alfa a.s. te naknadom za garanciju prema društvu Auctor Alfa a.s. i Auctor Holding a.s.. Ukupno odobreni zajam iznosi 5 milijuna eura, od čega je Društvo iskoristilo 2,4 milijuna eura, a dat je uz rok povrata do 1. veljače 2028. godine i kamatnu stopu 10% + 6M EURIBOR.

/ii/ Obveze prema J&T mezzanine a.s.

Ukupno odobreni kredit od J&T mezzanine nakon dijela refinanciranja iznosi 8,5 milijuna eura. Preostali iznos duga je refinanciran u 2024. godini.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

15. KRATKOROČNE OBVEZE

		31. prosinca 2022.	31. prosinca 2023.
		EUR	EUR
Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	/iii/	572.563	44.235.378
Obveze prema dobavljačima		451.193	515.735
Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	/i/	132.521	461.645
Obveze za zajmove, depozite i slično	/ii/	359.895	352.636
Obveze prema zaposlenicima		116.525	175.500
Obveze za poreze, doprinose i slična davanja		312.603	84.852
Obveze za predujmove		267.815	36.241
Ostale kratkoročne obveze		50.051	217.183
		2.263.166	46.079.170

/i/ Kratkoročna obveza za zajmove i depozite unutar grupe se odnosi na obvezu za kamate prema Auctor Alfa a.s.

/ii/ Odnosi se na ovezu za zajmove od fizičkih osoba

/iii/ Kratkoročna obveza za zajam prema bankama od se odnosi na obvezu za kamatu po dugoročnim zajmovima te cjelokupni dug prema J&T bank d.d.

Kredit J&T banke odobren je u ukupnom iznosu 44,7 milijuna eura kako slijedi:

- Facility A – 41,5 milijuna eura uz kamatnu stopu 6M EURIBOR + 4.25%-4.75% ovisno o ostvarenoj EBITDA
- Facility B – 3,2 milijuna eura uz kamatnu stopu 6M EURIBOR + 6.00%

Kredit prema J&T bank a.s. je na 31.12.2023. prikazan kao kratkoročni za razliku od 31.12.2022. kada je prikazan kao dugoročni jer je na dan 31.12.2023. došlo do kršenja kovenanta LTC koji se definira kao omjer veličine senior duga i troška gradnje hotela.

Kršenje kovenanta je isključivo tehnički, a došlo je zbog povećanja iznosa senior kredita kojim je refinanciran Mezzanine kredit (koji nema LTC kovenant) dok je trošak gradnje ostao isti.

Shodno tome, Uprava društva ne očekuje aktiviranje default klauzule budući da je ista nastala isključivo kao posljedica refinanciranja mezzanine a ne pogoršanja poslovanja Društva.

Izdavanje waivera na navedeni kovenant je trenutno u procesu odobrenja.

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA

	31. prosinca 2022.	31. prosinca 2023.
	EUR	EUR
<i>Dani zajmovi - unutar grupe</i>		
Hotel Romana d.o.o.	566.507	-
	566.507	-
<i>Dani zajmovi - sudjelujući interesi</i>		
Žara Malić	31.021	-
	31.021	-
<i>Primljeni zajmovi - unutar grupe</i>		
Auctor Alfa a.s.	2.532.521	2.861.645
	2.532.521	2.861.645
<i>Trošak garancije</i>		
Auctor Alfa a.s.	522	169
Auctor Holding a.s.	219.982	365.905
	220.504	366.074
<i>Trošak kamata</i>		
Auctor Alfa a.s.	222.392	317.124
	222.392	317.124
<i>Potraživanja od kupaca</i>		
Aminess d.d.	1.022	-
Hoteli Njivice d.o.o.	280	-
	1.302	-
<i>Obveze prema dobavljačima</i>		
Auctor Alfa a.s.	522	-
Auctor Holding a.s.	219.982	586.578
Aminess Hospitality Group d.o.o.	-	99.613
Aminess d.d.	14.572	33.573
Hoteli Njivice d.o.o.	-	17
HTP Korčula d.d.	555	-
HTP Orebić d.d.	2.489	-
	237.598	719.781

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

16. TRANSAKCIJE S POVEZANIM STRANAMA (nastavak)

	31. prosinca 2022. EUR	31. prosinca 2023. EUR
<i>Poslovni prihodi</i>		
Aminess d.d.	22.314	8.426
Hoteli Njivice d.o.o.	3.631	584
HTP Korčula d.d.	3.762	1.372
HTP Orebić d.d.	202	-
	29.909	10.382
<i>Poslovni rashodi</i>		
Aminess d.d.	266.203	73.605
Hoteli Njivice d.o.o.	104	23
HTP Korčula d.d.	458	54
HTP Orebić d.d.	133	75
Aminess hospitality group d.o.o.	544.369	1.007.748
	811.267	1.081.505

Bilješke uz financijske izvještaje (nastavak)

17. 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.

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 danih zajmova

Potraživanja po danim zajmovima 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. Svako potraživanje po danom zajmu se zasebno procjenjuje na osnovi očekivanog datuma i iznosa naplate te eventualnih instrumenata osiguranja.

Društvo je tijekom 2023. godine umanjilo vrijednost u iznosu od 1.6 milijuna eura temeljem zajmova danim trećim stranama a za koje se smatra da nisu naplativa budući da su dospjela, nije bilo naplata tijekom 2022. i 2023. godine te nemaju osigurana sredstva kolaterala koja bi pokrivala nadoknadivost.

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.

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.

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)

17. KLJUČNE RAČUNOVODSTVENE PROCJENE I PROSUDBE (nastavak)

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.

18. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma bilance, Društvo je provelo sljedeće ključne događaje:

Refinanciranje dijela kredita prema J&T Mezzanine a.s.

Društvo je krajem 2023. godine refinanciralo dio ukupne izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. u iznosu od 12,2 milijuna eura od strane J&T Bank a.s. i J&T Bank d.d. („J&T“)

Na ovaj način je optimizirano kamatno opterećenje Društva budući da kredit od strane J&T ima nižu kamatu nego J&T Mezzanine a.s. čije financiranje je prvestveno bilo vezano na završetak investicije.

Na dan 31. prosinca 2023. preostalo je još 8,5 milijuna eura izloženosti prema J&T Mezzanine a.s. koji je refinanciran nakon kraja godine.

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

ROMANA d.o.o.

Ivana Gorana Kovačića 16, Makarska

MBS: 060222985

OIB: 49118603115

Žiro-račun: HR9724890041131213597

BILJEŠKE

za razdoblje 01.siječnja do 31.prosinca. 2023 .godine

1. Općenito

Romana d.o.o. Makarska, Ivana Gorana Kovačića 16 Makarska, je društvo sa ograničenom odgovornošću (u daljem tekstu: Društvo) za proizvodnju i usluge.

Društvo je osnovano 2006. godine pod matičnim brojem subjekta: 060222985. Sjedište društva nalazi se u Ulici Ivana Gorana Kovačića 16., Makarska

- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 07.09.2018. godine Tt-18/2255-5 izvršena je podjela društva sa preuzimanjem na društvo Romana apartmans d.o.o. preneseno 99.133.615,25 kn imovine i obveza.
- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 14.08.2019. godine Tt-19/5512-4 došlo je do promjene vlasničke strukture u društvu gdje je jedini vlasnik društva postao gospodin Žara Malić, član uprave
- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 27.10.2021. godine Tt-21/12220-2 došlo je do promjene članova uprave društva gdje član uprave društva postao i gospodin Ivica Sulje-član uprave
- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 16.02.2023. godine Tt-23/1050-2 došlo je do promjene članova uprave društva gdje član uprave društva su:
 - Gospodin Ante Barić-predsjednik uprave
 - Gospođa Mirjana Bebek-član uprave
- Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 01.10.2023. godine došlo je do promjene članova uprave društva gdje član uprave društva su:
 - Gospodin Ivica Sulje-predsjednik uprave
 - Gospođa Mirjana Bebek-član uprave

2. Značajne računovodstvene politike

Financijska izvješća sastavljena su u skladu sa HSFI (Hrvatskim standardima financijskog izvješćivanja) NN br.30/08 i 4/09. , Zakona o računovodstvu (NN br.109/07), Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih financijskih izvještaja (NN br.38/08 i 12/09) i ostalim propisima poreznog i trgovačkog prava Republike Hrvatske, a sastoji se od Bilance, Računa dobiti i gubitka i ovih bilježaka.

Dugotrajna imovina se sastoji od poslovnih prostora i ostale imovine koja se koristi za isporuke dobara i usluga, odnosno cjelokupne imovine kojoj je vrijednost veća od 3.500,00kn, a rok trajanja duži od jedne godine. Iskazuje se u poslovnim knjigama prema trošku nabave umanjena za ispravak vrijednosti.

Najmovi nekretnine , postrojenja i oprema kupljeni pod financijskim najmom amortiziraju se u razdoblju korištenja najma ili u roku korisnog vijeka trajanja, ovisno koje razdoblje je kraće.

Zalihe se mjere uz primjenu HSFI-a 10 MRS-a 2 i to po trošku ili neto vrijednosti koja se može realizirati. Trošak zaliha obuhvaća kupovnu cijenu, uvoze carine, trošarine, nepovratne poreze, troškove prijevoza i druge troškove koji se mogu izravno pripisati nabavci. Vrijednost trgovačkog i količinskog popusta umanjuje vrijednost troškova nabave.

Obveze razvrstavamo na kratkoročne i dugoročne te ih isto tako iskazujemo po nominalnoj vrijednosti.

Prihodi nastali prodajom robe priznaju se kad se značajan rizik i koristi vlasništva prenose na kupca, te kada postoji značajna neizvjesnost s naslova prodaje, pripadajućih troškova ili mogućeg povrata robe. Kod pružanja usluga prihod se priznaje prema stupnju izvršenja usluge, odnosno kada ne postoji značajna neizvjesnost u pogledu pružanja usluge ili pripadajućih troškova.

Prihodi od kamata priznaju se na vremenski proporcionalnoj osnovi, uzimajući u obzir stvarni prinos na ustupljena sredstva.

Rashodi nastaju kao posljedica smanjenja imovine ili povećanja obveza. Suočavaju se sa odnosnim prihodima koji proistječu iz istih transakcija i drugih događaja.

3. Bilješke uz pojedine pozicije bilance

Bilješka br. 1. Dugotrajna materijalna imovina (AOP 002)

Dugotrajna materijalna imovina (AOP 002) iznosi 40.914.765,81 EUR a sastoji se od nematerijalne i materijalne imovine.

Bilješka br. 2. Nematerijalna imovina (AOP 003)

Nematerijalna imovina iznosi 40.178,43 EUR koja se sastoji od
-softveri u iznosu od

40.178,43 EUR

Bilješka br. 3. Materijalna imovina (AOP 010)

Materijalna imovina u 2023. godini iznosi 40.874.587,38 EUR a odnosi se na

- građevinsko zemljište u vrijednosti od	2.689.637,06 EUR
- građevinski objekti	32.507.979,50 EUR
- alati, pogonski inventar i oprema	4.058.639,03 EUR
- materijalna imovina u pripremi	1.618.331,79 EUR

Bilješka br. 4. Dugotrajna financijska imovina (AOP 020)

Dugotrajna financijska imovina u 2023 godini iznosi nije bilo.

Bilješka br. 5. Kratkotrajna imovina (AOP 037)

Kratkotrajna imovina u 2023. godini iznosi 2.149.085,33 EUR a sastoji se od Zaliha, potraživanja, kratkotrajne financijske imovine i novca u banci.

Bilješka br. 6. Zalihe (038)

Zalihe u 2023. godini iznose 192.962,31 EUR a odnose se na

- sirovine i materijala	190.723,83 EUR
- gotovih proizvoda	2.238,48 EUR

Bilješka br. 7. Potraživanja (046)

Potraživanja u 2023. godini iznose od 511.256,94 EUR a odnose se na:

- Potraživanja od kupaca	322.168,68 EUR
- Potraživanje od države	154.899,62 EUR
- Ostala potraživanja	33.745,81 EUR
- Potraživanja od radnika	442,80 EUR

Bilješka br. 8. Kratkotrajna financijska imovina (053)

Kratkotrajna financijska imovina u 2023. godini iznosi od 91,20 EUR a odnosi se na

- Dani zajmovi i depoziti	91,20 EUR
---------------------------	-----------

Bilješka br. 9. Novac u banci i blagajni (063)

Novca na računu iznosi 1.444.774,88 EUR

Bilješka br.10. Plaćeni troškovi budućeg razdoblja (064)

Plaćeni troškovi budućeg razdoblja u 2023. godini iznose 242.801,85 EUR

Bilješka br.11. Ukupna aktiva (065)

Ukupna aktiva u 2023. godini iznosi 43.306.652,99 EURa sastoji se od:

- Dugotrajne imovine	40.914.765,81 EUR
- Kratkotrajne imovine	2.149.085,33 EUR
- Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	242.801,85 EUR

Bilješka br.12. Izvan bilančni zapisi (066)

Izvanbilančni zapisi u 2023. godini iznose 33.881.291,56 EUR a odnose se na korištenje garancija za kredite.

Bilješka br. 13. Kapital i rezerve (AOP 067)

Kapital i rezerve u 2023. godini iznose -14.265.252,06 EUR a sastoje se od:

1. Upisanog temeljnog kapitala	3.000,00 EUR
2. Zadržana dobit ili preneseni gubitak	- 8.583.127,34 EUR
3. Gubitak tekuće godine u iznosu od	- 5.685.124,72 EUR

Bilješka br.14. Dugoročne obveze (AOP 097)

Dugoročne obveze u 2023. godini iznose 55.828.224,15 EUR a odnose se na

1. Obveze za dugoročne kredite	52.489.010,51 EUR
2. Obveze za dugoročne zajmove	352.635,92 EUR
3. Obveze za zajmove povezanim društvima	2.986.577,72 EUR

Bilješka br.15. Kratkoročne obveze (AOP 109)

Kratkoročne obveze iznose 1.001.776,36 EUR a njihova struktura je slijedeća:

- Obveze prema zaposlenicima	237.695,86 EUR
- Obveze prema dobavljačima	515.567,27 EUR
- Obveze prema državi i drugim institucijama	84.852,24 EUR
- Obveze za zajmove	147,23 EUR
- Obveze za predujmove	36.555,76 EUR
- Ostale kratkoročne oobveze	126.958,00 EUR

Bilješke br.16. Odgođena plaćanja troškova i prihoda budućeg razdoblja (AOP 124)

Odgođena plaćanja troškova i prihoda budućeg razdoblja u 2023. Godini iznosila su 741.904,54 EUR

Bilješke br.17. Ukupna pasiva (AOP 125)

Ukupna pasiva iznosi 43.306.652,99 EUR sastoji se od:

- Kapital i rezerve	-14.265.252,06 EUR
- Dugoročne obveze	55.828.224,15 EUR
- Kratkoročne obveze	1.001.776,36 EUR
- Odgođena plaćanja troškova i prihoda budućeg razdoblja	741.904,54 EUR

Bilješke br.18. Izvanbilančni zapisi (AOP 123)

Izvanbilančni zapisi u 2023. godini iznose 33.881.291,56 EUR a odnose se na korištenje garancija za kredite.

4. Bilješke uz pojedine pozicije računa dobiti i gubitka

Bilješka br. 19. Poslovni prihodi (AOP 127)

Poslovnih prihoda u 2023. godini Društvo je ostvarilo u iznosu od 13.466.694,85 EUR

Bilješka br. 20. Poslovni rashodi (AOP 133)

Poslovni rashodi iznose 12.235.771,62 EUR se sastoje od materijalnih troškova, troškova osoblja, amortizacije, vrijednosnog usklađivanja i ostalih poslovnih rashoda.

-Materijalni troškovi (AOP 135) u 2023.godini iznose 5.138.249,89 EUR Navedene pozicije sastoje se od:

- Troškovi sirovine i materijala	2.416.544,37 EUR
- Troškovi prodane robe	2.324,21 EUR
- Troškovi usluga i ostali vanjski tr	2.719.381,31 EUR

-Troškovi osoblja (AOP 139) u 2023. godini u ukupnim poslovnim rashodima učestvuju sa 22,24% i iznose 2.705.806,83 EUR

-Troškovi amortizacije (AOP 143) u 2023. godini smo obračunali amortizaciju i iznosi 2.642.347,29 EUR .

-Ostali troškovi (AOP 144) u 2023. godini iznose 1.694.979,84 EUR a odnose se na troškove platnog prometa, troškove koncesije, sudske troškove i ostale troškove.

-Ostali poslovni rashodi (AOP 155) u 2023. Godini iznose 54.387,77 EUR

Bilješka br. 21. Financijski prihodi (AOP 156)

Financijski prihodi odnose se na kamate na i tečajne razlike nastale kao rezultat promjene tečaja i iznose 358.678,18 EUR i sastoje se od:

- prihoda od kamata	36.998,69 EUR
- prihodi od tečajni razlika	20,00 EUR
- ostali financijski prihodi	321.65949 EUR

Bilješka br. 22. Financijski rashodi (AOP 165)

Financijski rashodi odnose se na kamate i tečajne razlike na kredite i pozajmice i u 2023. Godini iznose 7.274.726,13 EUR a odnose se na:

- Rashodi s osnovu kamata	5.314.252,76 EUR
- Rashodi s osnovu tečajni razlika	513,45 EUR
- Ostali financijski rashodi	1.959.959,92 EUR

Bilješke br. 23. Obračun prihoda i rashoda

Nakon odbitka rashoda od prihoda razdoblja ostvarena je gubitak

Ukupni prihodi	13.825.373,03 EUR
Ukupni rashodi	19.210.497,75 EUR
Gubitak za 2023 prije oporezivanja	5.685.124,72 EUR
Porez na dobit 18%	0,00 EUR
Gubitak za 2023 nakon oporezivanja	5.685.124,72 EUR

Gubitak u iznosu od 5.685.124,72 EUR će se prenijeti u naredno razdoblje.

Direktori, članovi uprave

Ivica Sulje

Domania d.o.o.
MAKARSKA
Ivana Gorana Kovačića 16

Mirjana Bebek

