

JADRAN KAPITAL d.d.
I OVISNA DRUŠTVA - GRUPA
SPLIT

*Nekonsolidirani i konsolidirani
financijski izvještaji za 2014. godinu*

i

Izvješće neovisnog revizora

Split, lipanj 2015. godine

S A D R Ź A J

	<i>Stranica</i>
Godišnje izvješće	3- 18
Odgovornost za financijske izvještaje	19
Izvještaj neovisnog revizora	20-21
Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti	22-23
Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o financijskom položaju	24-25
Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o promjenama u kapitalu	26-27
Nekonsolidirani i konsolidirani Izvještaj o novčanim tokovima	28-29
Bilješke uz financijske izvještaje	30-76
Dodatak 1 – Propisani obrasci	

Izvještaj Uprave – direktora o stanju trgovačkog društva JADRAN KAPITAL d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, MBS 80570593; OIB 27599966376 (u daljnjem tekstu: društvo) za razdoblje od 01.01.2014. do 31.12.2014., s budućim događajima i razvojem do dana pisanja ovog izvještaja i vjerojatnim nastavkom budućih događaja i razvoja društva i njegovih povezanih i ovisnih društava, koji zajedno čine Grupu povezanih i ovisnih društava, zajedno sa Izjavom Uprave – direktora društva

U Splitu, 01. lipnja 2015.

Sadržaj:

1. Financijsko stanje društva i Grupe povezanih i ovisnih društava-----	5-6
2. Upravljanje rizicima-----	7-10
3. Nekretninski portfelj povezanih i ovisnih društava -----	10-14
4. Financijski portfelj društva i njegovih povezanih i ovisnih društava -----	14
5. Sporovi društva i njegovih povezanih i ovisnih društava-----	14-16
6. Restrukturiranje društva i Grupe povezanih i ovisnih društava -----	16
7. Značajni događaji i vjerojatni budući razvoj društva i Grupe povezanih i ovisnih društava od završetka financijske 2014. godine do pisanja ovog Izvještaja i dalje--	16-17
8. Postojanje podružnica Društva i Grupe povezanih i ovisnih društava-----	17
9. Kodeks korporativnog upravljanja-----	17
 Izjava člana Uprave-direktora-----	18

1. Financijsko stanje društva i Grupe povezanih i ovisnih društava

Društvo je u 2014. godini ostvarilo prihode od 5.735.121 kuna, dok je imalo 2.742.773 kuna rashoda, tako da dobit razdoblja od poslovanja društva u 2014. godini iznosi 2.992.348 kuna.

Grupa je u 2014. godini ostvarila prihode od 8.859.453 kuna, dok je imala 3.945.528 kuna rashoda.

Ukupna imovina društva na kraju financijske 2014. godine iznosila je 59.285.831 kuna, a ukupne obveze društva iznosile su 1.396.898 kuna, tako da je neto imovina društva iznosila 57.888.933 kuna, što u odnosu na 726.898 ukupno izdanih dionica društva s pravom glasa daje iznos od 79,64 kuna neto imovine društva po dionici. Ukupni kapital i rezerve društva iznose 57.888.933 kuna, što predstavlja porast u iznosu od 12,45% u odnosu na zadnju kumulativnu vrijednost ukupnog kapitala i rezervi dioničkog društva na dan 31.12.2013. godine.

Odgovarajući financijski podaci na nivou Grupe, kao i ostali financijski podaci društva i Grupe za financijsku 2014. godinu zaključno s danom 31.12.2014. godine (Bilanca, Račun dobiti i gubitka, Izvještaj o promjenama kapitala, Izvještaj o novčanom toku i Bilješke uz financijske izvještaje) čine prilog i sastavni dio ovog izvještaja i mogu se naći na web stranicama društva www.jadrankapital.hr i u sjedištu društva u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX.

Zbog djelomične i relativno slabe likvidnosti financijskih instrumenata i djelomičnog stagniranja i/ili smanjenja njihove tržišne vrijednosti s jedne strane te djelomične i relativno dobre likvidnosti dijela financijskog portfelja društva s druge strane, društvo je realiziralo dobit od poslovanja s financijskim instrumentima u iznosu od 3.698.459 kuna. Nekretninski portfelj neizgrađenih građevinskih i poljoprivrednih zemljišta u vlasništvu povezanih i ovisnih društava koja čine Grupu nije se unovčivao u 2014. godini jer se na tržištu nekretnina nije mogao ostvariti pozitivni financijski rezultat od prodaje nekretnina unatoč postojanju određenog interesa potencijalnih kupaca za kupnju istih, tako da je u 2014. godini ugovorena prodaja dva stana koja su još preostala u vlasničkom nekretninskom portfelju ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o. Split. Uprava društva je procijenila da bi se insistiranjem na prodaji navedene relativno tržišno nelikvidne i podcijenjene financijske imovine društva i njegovih ovisnih društava te relativno tržišno nelikvidne i podcijenjene nekretninske imovine u vlasništvu povezanih i ovisnih društava povećala likvidnost i tijek gotovine kako u društvu tako i u njegovim povezanim i ovisnim društvima, ali bi se ujedno smanjila imovina društva i Grupe u cijelini jer bi novčana protuvrijednost od prodaje takve financijske i nekretninske – materijalne imovine na tržištu bila značajnije niža od njezine knjigovodstvene ili fer vrijednosti. Zbog toga su Uprava društva i uprave ovisnih i povezanih društava odlučile unovčiti dio svoje financijske i materijalne imovine u 2014. godinu, ali uglavnom samo one imovine na kojoj su mogle ostvariti ili realizirati dobit od takvih transakcija. Kao jedan takav vjeran primjer može se navesti prodaja dionica HTP Budvanska Rivijera d.d. na kojoj je društvo realiziralo dobit samo od te transakcije u iznosu od 5.705.740 kuna. Kako se u globalu u 2014. godini u odnosu na 2013. godinu nije ostvario očekivani pomak u zakonodavnom, financijskom i tržišnom okviru u kojem su društvo i Grupa poslovali, na nivou Grupe je odlučeno da se nastavi s razvijanjem nekretninskih projekata u vlasništvu povezanih i ovisnih društava u svrhu dobivanja potrebnih i propisanih dozvola za gradnju raznih građevina koje su bile u fazi projektiranja ili su već bile projektirane ali se zbog ekonomičnosti, profitabilnosti i dugoročne isplativosti tih nekretninskih projekata odlučilo pristupiti preprojektiranju u odnosu na već izrađene idejne i/ili glavne projekte koje su za

povezana i ovisna društva izrađivali razni odabrani projektanti. Konačna svrha i cilj takvih odluka je bio povećati tržišnu vrijednost sada neizgrađenih građevinskih zemljišta bilo radi njihove prodaje i unovčenja na nekretninskom tržištu i/ili radi početka građenja takvih komercijalnih i/ili poslovnih građevina radi njihove prodaje i unovčenja na nekretninskom tržištu i/ili radi završenja njihove izgradnje i dobivanja uporabne dozvole te nastavka gospodarske djelatnosti povezanih i ovisnih društava u čijem su one vlasništvu sukladno njihovoj registriranoj djelatnosti (uglavnom najam u turističke i/ili druge poslovne svrhe – trgovine za promet prehrambene i druge mješovite robe na malo). Takav poslovni plan se i ostvario u 2014. godini i nastavio realizirati u 2015. godini zbog čega Uprava društva očekuje i prve konkretne pozitivne rezultate ovakve poslovne politike u 2015. godini koji bi se dijelom trebali realizirati do kraja 2015. i/ili u 2016. godini kako dijelom od prodaje tako dijelom od najma ili zakupa izgrađenih građevina za koje bi povezana i ovisna društva trebala ishoditi sve propisane dozvole za njihovu kategorizaciju i uporabu od nadležnih upravnih tijela. Financijsko i operativno restrukturiranje povezanih i ovisnih društava koje je započelo u 2013. godini pripajanjem tri ovisna društva (Peškarija d.o.o., Ličko Selo d.o.o. i Zelena Vala Projekt d.o.o.) ovisnom društvu Stanovi Jadran d.o.o., kojemu je ujedno temeljni kapital povećan sa iznosa 16.262.100 kuna za iznos od 12.784.500 kuna na iznos od 29.046.600 kuna rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-13/3414-7 od 14.10.2013. godine. Takvim odlukama i provedenim poslovnim politikama smanjeni su dijelom troškovi tri pripojena društva i Grupe u cijelini, te je racionalizirano poslovanje Grupe u cijelini i otvoreni realni uvjeti za pripremu dodatne dokapitalizacije – povećanja temeljnog kapitala ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o. na tržištu kapitala uz njegovo prethodno preoblikovanje iz d.o.o. u d.d. i izdavanje dionica tog ovisnog društva putem javne ponude – Prospekta tog ovisnog društva najvjerojatnije tijekom 2016. godine. U cilju daljnje racionalizacije poslovanja Grupe i daljnjem smanjenju troškova i učinkovitosti upravljanja i smanjivanja rizika poslovanja, u 2014. godini je obavljeno još jedno pripajanje ovisnih društava tako da se ovisno društvo Jadran Solar d.o.o. pripojilo ovisnom društvu Stanovi Jadran d.o.o. čiji se temeljni kapital tim pripajanjem povećao s 29.046.600 kuna za 1.000.000,00 kuna na 30.046.600,00 kuna, što je upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Splitu rješenjem pod brojem Tt-14/5434-5 od 21. travnja 2015. godine. Važno je za napomenuti da sva povezana i ovisna društva u Grupi pa tako i ovo društvo nisu uopće kreditno zaduženi prema financijskim institucijama, osim što je ovo društvo jamčilo kao jamac platac vjerovniku Sberbank d.d., OIB 78427478595, Zagreb, Varšavska 9 za ispunjenje kreditnih obveza dužnika Remik d.o.o., OIB 03353994657, Split, Kralja Zvonimira 14/IX u iznosu od 480.000,00 EUR (slovima: četiristoosamdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize Sberbank d.d., Zagreb važećem na dan dospijeca, uvećano za redovnu kamatu po stopi koja na dan izdavanja zadužnice vjerovniku od strane dužnika iznosi tromjesečni EURIBOR prema Reutersu za EUR + 6,10 postotnih poena godišnje, te u skladu s ostalim uvjetima koji budu utvrđeni od strane vjerovnika u izvršnoj ispravi koju vjerovnik potpiše, ovjeri i ponudi na potpis i ovjeru dužniku, sve na temelju prethodnog odobrenja Nadzornog odbora s njegove V. (pete) sjednice od 07.08.2014. godine. Zbog toga Grupa u cijelini raspolaže relativno značajnom financijskom i materijalnom imovinom koja se u datom povoljnom trenutku može unovčiti prodajom na tržištu i/ili povećati likvidnost Grupe putem novčane dokapitalizacije – povećanja temeljnog kapitala ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o. na prije opisani način putem uređenog tržišta kapitala i/ili direktno od strane strateškog ili strateških partnera izvan uređenog tržišta kapitala i/ili putem određenih kreditnih aranžmana s financijskim institucijama u cilju realizacije nastavka razvoja i komercijalizacije nekretninskih projekata u vlasništvu Grupe u cijelini.

2. Upravljanje rizicima

Vanjska piramida rizika investiranja pokazuje da se ulaganje u nekretnine s cjenovnog rizika nalazi u području srednjeg rizika. Društvo je od samog početka njegovog osnivanja indirektno ulagalo u nekretnine na način da je ulagalo u poslovne udjele povezanih i ovisnih društava koja su u svom vlasništvu i posjedu imala ugovorene kupoprodaje i/ili već ugovorene i kupljene nekretnine (uglavnom neizgrađena građevinska i poljoprivredna zemljišta u Istri, Samoboru, Zagrebu, Lici, Šibeniku i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, uz iznimku ulaganja u kupnju 24 izgrađena stana u predjelu Balan na otoku Čiovo – Trogir). Ovakav način ulaganja bio je posljedica tada važećeg Zakona o investicijskim fondovima (Nn 150/05) koji se primjenjivao kao posebni zakon na društvo dok je ono bilo osnovano i poslovalo kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u pravno ustrojbenom obliku dioničkog društva, što se po tada važećem i navedenom *lex specialis* Zakonu o investicijskim fondovima smatralo kao ulaganje u nekretnine (sukladno članku 80. stavku 7. tada važećeg Zakona o investicijskim fondovima ulaganje u nekretnine se smatralo i ulaganje u poslovne udjele i/ili dionice trgovačkih društava čiji je predmet poslovanja bio isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama). S računovodstveno-financijskog aspekta, prije navedeno ulaganje u poslovne udjele trgovačkih društava – ovisnih društava smatralo se i dalje se smatra ulaganjem u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju. Dakle, društvo nije do sada direktno ulagalo novac u nekretnine osim na prethodno opisani indirektni način, te uz iznimku kada je u 2007. godini na samom početku svog poslovanja pokušalo direktno uložiti u jedan nekretninski projekt u planiranoj poslovnoj zoni u Sisku, ali se to ulaganje nije realiziralo zbog razloga koji su bili na strani prodavatelja tog nekretninskog projekta i zbog kojih razloga je društvo pokrenulo građanske, ovršne i kaznene postupke protiv prodavatelja tog nekretninskog projekta pred nadležnim Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Trgovačkim sudom u Zagrebu, te podnijelo kaznene prijave protiv odgovornih osoba prodavatelja i drugih povezanih odgovornih osoba nadležnom MUP-u i Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, a koji postupci se i dalje vode i nisu u cijelini okončani niti su po njima donesene pravomoćne presude. S danom 31.12.2014. godine struktura vrijednosti ukupne imovine društva izgleda kako slijedi: - najvrijedniji dio imovine uložen je indirektno u nekretnine u vlasništvu povezanih i ovisnih društava, što u računovodstveno-financijskom smislu predstavlja ulaganje u financijsku imovinu raspoloživu za prodaju u iznosu od 40.681.349,07 kuna ili u postotku 68,62% od vrijednosti ukupne imovine društva, - slijedi likvidna imovina ili novac na transakcijskim računima društva u iznosu od 8.677.317,61 kuna ili u postotku 14,64% ukupne imovine društva, slijede potraživanja društva prema povezanim društvima i trećim osobama u iznosu od 5.346.803,55 kuna ili u postotku 9,02% ukupne imovine društva koja su izvjesno naplativa i/ili moguće kompenzirajuća s dugovanjima društva prema tim osobama, - slijedi relativno nelikvidna imovina uložena u dionice trgovačkih društava koje kotiraju na uređenom tržištu – Zagrebačkoj burzi d.d. u iznosu od 2.537.814,01 kuna ili u postotku 4,28% od ukupne imovine društva, -slijedi relativno nelikvidna imovina uložena u bivše zatvorene investicijske fondove s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u iznosu od 1.303.632,48 kuna ili u postotku 2,20% ukupne imovine društva,- slijedi imovina uložena u poslovne udjele povezanih društava u svrhu proširenja poslovne djelatnosti i proširenja pružanja usluga na tržištu u iznosu od 728.876,21 kuna ili u postotku 1,23% od ukupne imovine društva- ostalo čini imovina uložena u opremu društva u iznosu od 10.038,57 kuna ili u postotku 0,01% od ukupne imovine društva, što sve zajedno daje ukupnu imovinu društva u iznosu od 50.285.831,50 kuna ili 100% ukupne imovine društva. Obveze društva iskazane na dan 31.12.2014. godine iznose 1.396.897,84 kune ili u postotku 2,78% u odnosu na ukupnu imovinu društva, od čega se u 2015. godini dio obveza može kompenzirati s potraživanjima koje društvo ima prema osobama prema

kojima ima i obveze. Na osnovi prije navedenog može se zaključiti da se većina investicija i rizika povezanih s upravljanjem imovinom kako društva tako i na nivou Grupe povezanih i ovisnih društava nalazi u zoni srednjeg rizika koji je povezan s takvom strukturom ulaganja. Ukupno se može zaključiti da indirektno ulaganje društva u nekretnine i direktno ulaganje društva u finacijske instrumente kako je naprijed navedeno i opisano, uz moguće cijenovne promjene odnosno fluktuacije njihove tržišne vrijednosti u mogućim okvirima od 10% mogu smanjiti ili povećati vrijednost imovine društva, što se može ocijeniti kao srednji rizik u odnosu na ukupnu vrijednost imovine društva, odnosno za dioničare društva.

Operativni rizik koji je vezan za unutarnju organizaciju i kadrovsku ekipiranost društva i njegovih povezanih i ovisnih društava, te ustrojeni i funkcionirajući oblik međusobne komunikacije i koordinacije pojedinih internih organizacijskih cijelina, kao i funkcioniranje internog nadzora i/ili revizije poslovanja društva i Grupe povezanih i ovisnih društava u cijelini, može se ocijeniti kao srednji rizik u odnosu na ukupnu vrijednost imovine društva, odnosno za dioničare društva.

Ostali vanjski rizici društva i njegovih ovisnih društava odnose se na kreditni i tečajni rizik te na rizik likvidnosti i novčanog tijeka koji se odnose kako na nekretnine u vlasništvu i posjedu ovisnih društava tako i na finacijske instrumente (vlasničke i dužničke) koje imaju ovisna društva i samo društvo, odnosno na planirane prihode od ulaganja u te dijelove imovine koji čine veći dio ukupnog portfelja imovine društva i njegovih povezanih i ovisnih društava. Kreditni odnosno kamatni rizik je zanemariv s obzirom da društvo i njegova ovisna društva nisu kreditno zadužena do pisanja ovog Izveštaja, osim kako je prije navedeno u dijelu u kojem je društvo jamac platac vjerovniku Sberbank d.d., OIB 78427478595, Zagreb, Varšavska 9 za ispunjenje kreditnih obveza dužnika Remik d.o.o., OIB 03353994657, Split, Kralja Zvonimira 14/IX. Društvo bi u budućnosti moglo biti izloženo rizicima povezanim s učinkom promjena tržišnih kamatnih stopa na finacijskim tržištima u slučaju da dalje u poslovanju koristi finacijske poluge za razvoj nekretninskih projekata, što bi moglo utjecati na njegovo finacijsko stanje, položaj i novčane tijekove. Uprava društva smatra da je barem u budućem srednjoročnom periodu zanemariv i rizik tečajnih razlika jer je pretežiti dio imovine Grupe povezanih i ovisnih društava vezan za tečaj kune i eura, a sve obveze Grupe u cijelini su u kunama, te nisu iskazane i vezane za druge valute, ukoliko zanemarimo buduća kretanja i događaje vezane za prelazak domaće kunske valute u euro zonu i/ili značajniju devalvaciju domaće valute, što se ne očekuje niti najavljuje za buduću srednjoročno razdoblje. Uprava društva ocjenjuje da je i rizik likvidnosti društva i Grupe u cijelini zanemariv, koji rizik bi se mogao očitovati u činjenici da bi društvo i/ili Grupa u cijelini mogli doći u situaciju da neće imati u budućnosti dovoljno likvidnih novčanih sredstava za podmirenje svojih obveza o dospjeću ili će to moći izbjeći pod značajno nepovoljnijim tržišnim, finacijskim, kreditnim i kamatnim uvjetima. Iz navedenog razloga Uprava društva priličan dio svoje ukupne imovine drži u novcu na transakcijskim računima društva u kunama, te planira potrebna likvidna sredstva za daljnji razvoj nekretninskih projekata u vlasništvu i posjedu povezanih i ovisnih društava osiguravati u budućem razdoblju putem njihove dokapitalizacije u novcu na jedan od načina i/ili kombinacijom prije opisanih načina u ovom Izveštaju.

S obzirom da se unutarnji organizacijski i vanjski operativni rizici društva mogu također svrstati u zonu srednjeg rizika kako u 2014. godini tako i dalje u 2015. godini, društvo je, na temelju prije opisanih restrukturiranja povezanih i ovisnih društava i planirane dokapitalizacije ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o., prije svih drugih povezanih i ovisnih društava koji su zemljišnoknjižni i stvarni vlasnici i posjednici prije opisanih nekretnina, u poziciji da može, bez

većih rizika od onih koji su prije navedeni u ovom Izveštaju, stvarno i formalno upravljati, nadzirati i operacionalizirati istima putem svojih novih planiranih poslovnih politika u idućem srednjoročnom razdoblju i prilagoditi ih svim navedenim i opisanim rizicima i novonastalim uvjetima poslovanja kako samog društva tako i svojih povezanih i ovisnih društava, odnosno Grupe povezanih i ovisnih društava u cijelini. Uprava društva ocjenjuje da će se u 2015. godini i dalje svi naprijed navedeni rizici moći učinkovito definirati, analizirati, nadzirati i upravljati istima od strane Uprave i Nadzornog odbora društva, putem posebnih internih organizacijskih jedinica za ulaganje, razvoj, računovodstvo, financije, pravo i internu reviziju društva na još bolji način nego što se to moglo obavljati u 2013. i 2014. godini kao tranzicijskim godinama organizacije i poslovanja Grupe u cijelini, te u prijašnjim razdobljima poslovnih godina dok je društvo poslovalo stvarno i formalno kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine kako prije tako i u postupku dobrovoljne likvidacije koja je obustavljena odlukom glavne Skupštine društva od 16.07.2013. godine. Na temelju donesene odluke sa Skupštine društva od 16.07.2013. godine, društvo je nastavilo poslovanje kao dioničko društvo čije dionice su kotirale na Redovitoj kotaciji Zagrebačke burze d.d., a nakon odluke izvanredne glavne Skupštine društva od 14.04.2014. godine dionice društva su prestale kotirati na tom uređenom tržištu, uz donošenje i drugih odluka na toj Skupštini društva koje su upisane u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu dana 16.06.2014. godine i koje se odnose na izmjene Statuta društva, smanjenje temeljnog kapitala društva s iznosa od 79.163.600,00 kuna za iznos od 4.370.800,00 kuna na iznos od 74.792.800,00 kuna povlačenjem 43.708 vlastitih dionica društva, svake u nominalnom iznosu od 100,00 kuna, itd.

Uprava društva planira da će se u 2015. godini pitanja poput aktivnosti istraživanja i razvoja, ekologije i kadrovska pitanja moći planirati, analizirati i operacionalizirati na bolji i učinkovitiji način nego što je to bilo u prošloj 2014. godini i prethodno dok je društvo bilo zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine. U 2014. godini i početkom 2015. godine društvo je planiralo, intenziviralo i realiziralo niz aktivnosti na području istraživanja i razvoja, koje aktivnosti su bile pomno planirane, koordinirane, provedene i nadzirane kako slijedom internih pravila i procedura tako i jednakom potrebom praćenja već započetih nekretninskih projekata i dovođenja istih u fazu izdavanja propisanih dozvola za gradnju, odnosno oplemenjivanja prethodno kupljenih neizgrađenih građevinskih i/ili poljoprivrednih zemljišta na indirektan ili direktan način, te potrebom trajnog praćenja i educiranja kadrova s kojima je Grupa povezanih i ovisnih društava raspolagala kako prije tako i u tijeku 2014. godine i nastavno u 2015. godini. Za očekivati je da će se ova pitanja dalje aktualizirati i razvijati nastavkom poslovanja kako društva tako i Grupe povezanih i ovisnih društava u 2015. godini i dalje. Što se tiče ekoloških pitanja kako na nivou društva tako i na nivou Grupe povezanih i ovisnih društava, za istaknuti je da se ovom pitanju trajno posvećuje izuzetna pažnja, što je javno vidljivo iz prezentacije nekretninskih i ostalih projekata Grupe povezanih i ovisnih društava na internet stranicama www.jadrankapital.hr društva. Što se tiče ulaganja i akvizija društva koje su planirane, pripremane i realizirane krajem 2014. godine i početkom 2015. godine, potrebno je istaknuti stjecanje i preuzimanje 51% poslovnih udjela, zajedno s trgovačkim društvom LABUSCA d.o.o. Pula kao poslovnim partnerom društva u trgovačkim društvima **KAŠUN j.d.o.o.**, OIB:29311284715, Split, Kralja Zvonimira 14/IX, **DURESCO d.o.o.**, OIB 62846642901, Split, Kralja Zvonimira 14/IX i **CARDIATIS d.o.o.**, OIB 16623094346, Split, Kralja Zvonimira 14/IX na temelju prethodne odluke i odobrenja Nadzornog odbora društva s njegove VII. (sedme) sjednice od 01.12.2014. godine, te stjecanje i preuzimanje 51% poslovnih udjela u trgovačkom društvu **PLANČIĆ d.o.o.**, Svirče, 21462 Vrbanj, otok Hvar, OIB:05192886903 na temelju prethodne odluke i odobrenja Nadzornog odbora društva s njegove VIII. (osme) sjednice od 30.12.2014. godine, koja trgovačka društva su tim stjecanjem i

preuzimanjem poslovnih udjela od strane ovog društva postala njegova povezana društva. Od ovih ulaganja Uprava društva očekuje dugoročno održivo širenje poslovanja u ugostiteljskom i turističkom sektoru u kojemu bi se mogla plasirati prozvedena vrhunska vina pod brendom Plančić ili nekim drugim novim brendom ukoliko se postupak predstečajne nagodbe koje je društvo predložilo nadležnoj FINA-i za povezano društvo Plančić d.o.o. završi sklapanjem pravomoćne predstečajne nagodbe s vjerovnicima ovog povezanog društva. U protivnom bi se kroz stečajni postupak s preustrojem pokušalo spasiti biološku imovinu povezanog društva Plančić d.o.o. i nastaviti poslovanje ovog povezanog društva u dogovoru s Državom – Poreznom upravom i Državnim poduzećem Hrvatske Šume d.o.o. u cijelini kao najvećim vjerovnicima ovog povezanog društva te s bivšim i sadašnjim zaposlenicima i kooperantima ovog povezanog društva kao njegovim najznačajnijim vjerovnicima.

3. Nekretninski portfelj povezanih i ovisnih društava

Kao što je prethodno rečeno, u 2014. godini nastavljene su aktivnosti na prodaji nekretnina oglašavanjem na web portalima i dnevnom tisku kao i direktnom ponudom na adrese potencijalnih kupaca i posrednika te su nastavljeni započeti poslovi i postupci na dobivenju dozvola za gradnju. Na našu žalost, a zbog opstrukcije i neshvaćanja uloge i zakonskih ovlaštenja šibenskih konzervatora koji su kao prvostupanjsko upravno tijelo odbili izdati prethodnu suglasnost na glavni projekt izgradnje stambeno – poslovne građevine na Šibenskoj rivi. Ovisno društvo Stanovi Jadran d.o.o. kao zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik građevinskog zemljišta na šibenskoj rivi nije još uspio ishoditi potvrdu glavnog projekta kao zadnju dozvolu za gradnju STAMBENO POSLOVNE ZGRADE NA ŠIBENSKOJ RIVI, a na putu do potvrde navedenog glavnog projekta ostalo mu je još dobiti prethodnu suglasnost Šibenskih konzervatora kao zadnju potrebnu suglasnost i/ili prepreku za dobivanje potvrde glavnog projekta od strane nadležnog Ureda Grada Šibenika za početak građenja. Nadamo se da će razum i zakonitost u postupanju Šibenskih konzervatora prevladati te da ćemo uskoro dobiti i tu zadnju ispravu na temelju koje bi ishodili potvrdu glavnog projekta i ostvarili sve potrebne i propisane uvjete za početak gradnje navedene građevine, uz prethodno rušenje dijela već izgrađenih građevina na temelju glavnog projekta rušenja jer je nadležno tijelo Ministarstva kulture Republike Hrvatske kao drugostupanjsko upravno tijelo usvojilo žalbu ovisnog društva Stanovi Jadran d.o.o. i svojim drugostupanjskim rješenjem poništilo rješenje šibenskih konzervatora kojim odbijaju izdati prethodnu suglasnost na glavni projekt za gradnju STAMBENO POSLOVNE ZGRADE NA ŠIBENSKOJ RIVI te predmet vratilo Šibenskim konzervatorima na rješavanje prema uputama iz drugostupanjskog rješenja. U ORAŠCU KRAJ DUBROVNIKA je završio postupak dobivanja potvrde glavnog projekta za gradnju ČETIRI LUKSUZNE VILE koje bi trebale biti kategorizirane s pet zvjezdica za najam u turističke svrhe e s bazenima, garažom i pristupnim pješačkim putom, ali je u 2014. godini donesena odluka da se ide u izmjene i dopune projekata radi smanjenja troškova gradnje i konačne isplativosti ovog nekretninskog projekta. Očekujemo završetak ovog postupka i početak gradnje u jesen 2015. godine. Također, u MOKOŠICI NOVOJ I MOKOŠICI STAROJ – RIJEKA DUBROVAČKA na neizgrađenim građevinskim zemljištima pripremljeni su glavni projekti za izgradnju ETNO SELA I TRI POSLOVNE GRAĐEVINE koje bi trebale biti kategorizirane s pet zvjezdica za najam u turističke svrhe. Zavisno o daljnjim odlukama Uprave i Nadzornog odbora društva, planirano je da se prije navedeni nekretninski projekti kao neizgrađene i/ili izgrađene građevine komercijaliziraju na tržištu dijelom u 2015. godini i dijelom u 2016. godini, čime bi se na nivou Grupe u tom periodu trebali ostvariti prihodi kojima bi se na tržištu realizirala dobit od ovih investicija.

Nastavno se prikazuju dosadašnji događaji i aktivnosti te planirane i vjerojatne buduće aktivnosti u cilju povećanja tržišne vrijednosti, prodaje i unovčenja ove materijalne imovine povezanih i ovisnih društava i/ili prije opisanog nastavka razvoja nekretninskih projekata u portfelju preostalih povezanih i ovisnih društava kao dijela Grupe u cijelini. S računovodstveno – financijskih politika, ulaganje u nekretnine svih povezanih i/ili ovisnih i/ili pridruženih društva ovom društvu mjeri se i drži radi ostvarivanja prihoda od najma i/ili zakupa nekretnina i/ili povećanja kapitalne vrijednosti nekretnina. Može se osnovano planirati da će društvo i njegova povezana i ovisna društva aktivno nastaviti realizirati prije opisane poslovne politike i planove u idućim poreznim razdobljima u 2015. i 2016. godini i dalje.

Stanovi Jadran d.o.o.

Ovo ovisno društvo kao preuzimatelj društava ***Peškarija d.o.o.***, ***Zelena Vala Projekt d.o.o.*** i ***Ličko Selo d.o.o.*** koja su se u 2013. godini pripojila ovom ovisnom društvu steklo je u zemljišnoknjižno i stvarno vlasništvo i posjed značajan nekretninski portfelj preuzimanjem prije navedenih pripojenih ovisnih društava, a u 2014. godini je ugovorilo i prodalo zadnja 2 od 24 opremljena stana koje je imalo u svom zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu na predjelu Balan – otoko Čivo - Trogir. Planovi dokapitalizacije i daljnjeg poslovanja ovog ovisnog društva opisani su u prethodnom dijelu ovog Izveštaja, kao i stanje nekretninskog projekta u prethodnom vlasništvu pripojenog društva ***Peškarija d.o.o.*** u Šibeniku. Što se tiče nekretninskog projekta u Istri, koji je prije opisanog pripajanja bio u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu ovisnog društva ***Zelena Vala Projekt d.o.o.*** može se reći da je to neizgrađeno građevinsko i poljoprivredno zemljište na području Istre u općini Pićan. Javno se oglašava prodaja ove nekretnine i nekretninskog projekta. Kako se na tržištu nije uspjela postići zadovoljavajuća prodajna cijena odlučeno je da se pričekava sa prodajom dok se ne pojavi kupac koji je spreman ponuditi i platiti zadovoljavajuću cijenu za ovu nekretninu u odnosu na njezinu fer vrijednost po kojoj se u njegovim poslovnim knjigama vrednuje ova nekretnina. Što se tiče nekretninskog projekta u **Ličko-senjskoj županiji, Općini Lovinac**, koji je prije opisanog pripajanja bio u zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu ovisnog društva ***Ličko Selo d.o.o.***, javno se oglašava prodaja ovih nekretnina i nekretninskog projekta. Za predmetne nekretnine koje su položene u centru općine i mjesta Lovinac prihvaćeno je urbanističko rješenje i nekretninski projekt za 16 samostojećih čestica na kojima je planirana i projektirana izgradnja autohtonih kućica za odmor i interna prometnica s nogostupom koja se spaja na javno-prometnu površinu, te je takav prijedlog parcelizacije postao sastavni dio UPU-a za centar općine Lovinac. Izrađen je parcelacijski elaborat od strane ovlaštenog geodeta i dobivena potvrda od strane nadležnih upravnih tijela Općine Lovinac i Grada Gospića. Kako se na tržištu nije uspjela postići zadovoljavajuća prodajna cijena odlučeno je da se pričekava sa prodajom dok se ne pojavi kupac koji je spreman ponuditi i platiti zadovoljavajuću cijenu za ovu nekretninu u odnosu na njezinu fer vrijednost po kojoj se u njegovim poslovnim knjigama vrednuje ovaj nekretninski projekt.

Na području **Dubrovačko-neretvanske županije** sjedište imaju tri ovisna društva i to: ***Nova Nekretnine d.o.o.***, ***Mediteran Gradnja d.o.o.*** i ***Vile Orašac d.o.o.***. Poslovne udjele koje je ovo društvo držalo u ovim ovisnim društvima, ovo društvo je sklapanjem ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 29.12.2014. godine prodalo ovisnom društvu Stanovi Jadran d.o.o. na temelju prethodne odluke i odobrenja Nadzornog odbora ovog društva s njegove IV. (četvrte) sjednice od 01.08.2014. godine, a što je sve upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, Stalnoj službi u Dubrovniku.

Nova Nekretnine d.o.o. u kojem poslovni udjel drži društvo Stanovi Jadran d.o.o.

Zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik neizgrađenih građevinskih zemljišta u mješovitoj stambeno-poslovnoj zoni prema važećem GUP-u Grada Dubrovnika. Kako je prije rečeno, ovo ovisno društvo pripremio je projektnu dokumentaciju za izgradnju tri vile za prodaju i/ili najam u turističke svrhe u Staroj Mokošici - Rijeka Dubrovačka. Planiramo i očekujemo izdavanje građevinske dozvole i početak gradnje za kraj 2015. ili početak 2016. godine.

Mediteran Gradnja d.o.o. u kojem poslovni udjel drži društvo Stanovi Jadran d.o.o.

Zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik neizgrađenih građevinskih zemljišta u mješovitoj stambeno-poslovnoj zoni prema važećem GUP-u Grada Dubrovnika. Kako je prije rečeno, ovo ovisno društvo pripremio je projektnu dokumentaciju za izgradnju Etno sela u Novoj Mokošici pokraj Dubrovnika za prodaju i/ili najam u turističke svrhe. Planiramo i očekujemo izdavanje građevinske dozvole i početak gradnje za kraj 2015. ili početak 2016. godine.

Vile Orašac d.o.o. u kojem poslovni udjel drži društvo Stanovi Jadran d.o.o.

Zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik neizgrađenih građevinskih zemljišta u mješovitoj stambeno-poslovnoj zoni prema važećem PUP-u Dubrovačko-neretvanske županije. Ovo ovisno društvo je dobilo rješenje o uvjetima građenja jedne luksuzne vile koja ima manje od 400 BRP-a i tri potvrde glavnog projekta za izgradnju tri luksuzne vile koje imaju svaka više od 400 BRP-a s pripadajućim garažnim mjestima u pripadajućoj garaži s direktnim pristupom na javno-prometnu površinu te s bazenima i pristupnim pješačkim putom, koje planira kategorizirati za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti za prodaju i/ili najam u turističke svrhe. Planiramo i očekujemo izdavanje građevinske dozvole i početak gradnje za kraj 2015. ili početak 2016. godine.

Na području **Grada Zagreba i Zagrebačke županije**, u svom zemljišnoknjižnom i stvarnom vlasništvu i posjedu imaju nekretnine (neizgrađena i djelomično izgrađena građevinska zemljišta te poljoprivredna zemljišta i šume) nastavno navedena dva ovisna društva, čija se sjedišta i poslovne adrese nalaze u Splitu, Kralja Zvonimira 14/IX na temelju odluka njihovih Skupština, koje su upisane u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu, i to za **Samoborske Vile d.o.o.** dana 26.11.2014. godine pod poslovnim brojem Tt-14/5432-5, te za **Malojan d.o.o.** dana 05.12.2014. godine pod poslovnim brojem Tt-14/5433-7, s nekretninskom problematikom kako slijedi:

Malojan d.o.o.

Zemljišnoknjižni i stvarni vlasnik i posjednik više građevinskih čestica zemljišta, od kojih se na jednoj nalazi manja stambena zgrada koja je bila izgrađena prije nego što je ovo društvo steklo vlasništvo na predmetnim nekretninama, a druge građevinske čestice su neizgrađene i nalaze se u dozvoljenoj stambenoj zoni gradnje. Prema izrađenom idejnom projektu ishođena je lokacijska dozvola za pristupnu cestu s javno-prometne površine i lokacijska dozvola za izgradnju 3 stambene građevine sa 18 stambenih jedinica u listopadu 2010. godine, koje su u mjesecu kolovozu 2012. godine produžene za dodatne dvije godine. Nažalost, na temelju tužbe i tužbenih zahtjeva i prijedloga treće osobe kao tužitelja protiv ovog društva kao tuženika upisana je zabilježba spora u zemljišne knjige na predmetnim nekretninama, što je uvelike otežalo prodaju i unovčenje predmetnih nekretnina s pripadajućim dozvolama za gradnju u vlasništvu ovog povezanog i pridruženog društva i/ili poslovnih udjela ovog povezanog i pridruženog društva koje drži ovo društvo. Kako je Općinski građanski sud u Zagrebu svojom presudom odbio tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja protiv ovog društva očekivali smo po izjavljenoj žalbi tužitelja na prvostupanjsku presudu potvrdu iste od strane Županijskog suda u Zagrebu do kraja 2014.